

**TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE FORZATA**

**Condominio O.C.E.**

**Limbiate, Via VIII Marzo 6**

CONTRO



Ruolo Generale Esecuzioni n. 3616/2014

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Caterina Trentini**  
**Custode Giudiziario: Dr. Domenico Cambareri**

**Tecnico Incaricato: Salati Geom. Sergio**

*Iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri di Milano al n. 8998*  
*Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, Tribunale di Milano, al n. 9848*  
*C.F. SLTSRG65A27F205C – P.IVA N. 11443450157*  
*Rif. Studio: Milano, Viale Premuda, 23*  
*Telefono 02.89072725 - fax 02.89072726 – Mob. : 338.3801951*  
*e-mail: sergiosalati@libero.it – sergio.salati@geopec.it*

**Bene immobile sito in Limbiate (MB)  
Via VIII Marzo, 6.**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**appartamento al primo piano composto da soggiorno con angolo cottura, camera e servizio, con annesso vano cantina al piano seminterrato e un locale box con accesso da Via Giovane Italia s.c.**

*Identificato in Catasto come segue:*

**Intestazione u.i.:**

[REDACTED] proprietario per l'intero.

**Dati identificativi u.i.**

Foglio 45, mappale 113, sub 708, cat. A/3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, superficie catastale 49 mq. Rendita € 180,76.

**Intestazione Box:**

[REDACTED] proprietario per l'intero.

**Dati identificativi box:**

foglio: 45, mappale 277, sub. 18, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 14, superficie catastale: 14 mq. , Rendita: € 43,38.

**Coerenze appartamento:**

da nord: prospetto su cortile comune, est: ragione di terzi, sud: via 8 marzo e ragioni di terzi, ovest: ragioni di terzi e enti comuni.

**Coerenze Cantina**

Nord: ragioni di terzi, Est: corridoio comune, Sud: ragioni di terzi; Ovest: corridoio comune.

**Coerenze Box:**

a Nord: box di terzi, Est: mappale 201, Sud: box di terzi, Ovest: corsello comune.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Limbiate è comune situato a 18 km a nord di Milano e a 16 ad ovest di Monza. Circa 1/3 della superficie comunale è parte del Parco delle Groane. E' parte della provincia di Monza e della Brianza. Monumenti: Villa Pusterla Crivelli Arconati sede dell'istituto agrario L. Castiglioni. Secondo le statistiche ISTAT al primo gennaio 2016 la popolazione straniera residente era pari all'11 per cento della popolazione. Collegato a Milano dalla linea 3 metropolitana ATM.

### 3. STATO OCCUPATIVO

Il sopralluogo è stato effettuato dallo scrivente alla presenza del [REDACTED] collaboratore di studio del custode giudiziario, Dr. Domenico Cambareri. Dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia richiesto dallo scrivente presso gli uffici preposti, risulta che il Sig. [REDACTED].

Da verifiche effettuate presso l'**Agenzia delle Entrate** di Milano, **non** risultano contratti di locazione.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

#### 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

**Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente risultano:**

#### Trascrizioni:

- **A favore** del 24.4.2007 – compravendita immobile in Limbiate – reg. part. 32678 reg. gen. 61575 – notaio Rosario Franco rep. 19921/9428 del 27.3.2007.

#### Iscrizione:

- **Contro** del 24.4.2007 – ipoteca volontaria a garanzia di mutuo – immobile in Limbiate – reg. part. 15640 – reg. gen. 61576 – notaio Franco Rosario – Rep. 19922/9429 del 27.3.2007.

#### Pignoramento:

- **Trascritto** in data 10.9.2015 – reg. part. 57826 reg. gen. 88571 – pubblico ufficiale Tribunale di Milano – rep. 22002/27508 del 3.11.2014 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

#### 4.3. *Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale*

##### Urbanistico-edilizia:

Conforme, l'immobile è stato edificato anteriormente il 1 settembre 1967, con autorizzazione n. 21465 del 28.12.1961; abitabilità n. 8314 del 10.12.1963.

##### Catastale:

verificata in loco la planimetria catastale **è conforme** allo stato di fatto.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- Spese condominiali medie ordinarie annuali: € 1.000,00

- totale insoluti spese condominiali ultimi due anni : € 2.000,00
- totale insoluti arretrati (tra spese ord. e straord.): € 7.900,00

L'amministrazione condominiale è gestita dallo studio del Geom. Mario Bianchi – mail: bima52@libero.it.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- fino al 27.3.2007 i Sig.ri [redacted] proprietari per ½ ciascuno, in regime di separazione dei beni;
- dal 27.3.2007 a tutt'oggi il Sig. [redacted] proprietario per l'intero in regime di separazione dei beni (e diviso legalmente dal 19.9.2012)

#### Descrizione u.i.

Appartamento al primo piano composto da soggiorno con angolo cottura, camera e servizio, con annesso vano cantina al piano seminterrato e un locale box con accesso da Via Giovane Italia s.c.

- L'unità immobiliare misura un'altezza interna di mt. 2,90
- La cantina misura un'altezza di mt. 2,50.
- Il condominio non fruisce di servizio di portineria.

#### Determinazione consistenza (Sup. Commerciale):

Destinazione	Sup. Lorda Mq.	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
appartamento balcone	45 3,60	1 0,40	45 1,44	Doppia	V. foto allegate
Cantina	1,8	0,30	0,54		Buone
Totale			<b>Mq. 47</b>		(arrotondati)

#### Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura) Materiale/tipologia: non conosciute  
si riferisce limitatamente a: corpo unico

Strutture verticali (struttura): materiale: pilastri e cemento armato .  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Solai (struttura):	tipologia: c.a. e latero cemento. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Muratura (facciate):	tipologia: parte intonaco e parte cemento a vista. Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Copertura (struttura e rivestimento)	tipologia: piana Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: in legno Condizioni : buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: pvc bianco Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Plafoni (componente edilizia):	materiale: rasatura gesso stato: ammalorato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Pareti (interne):	materiale: intonaco + gesso Condizioni: ammalorati Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: bagno condizioni buone, vedi foto. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Pavimenti : (componente edilizia):	Piastrelle ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico. Condizioni: discrete
Antifurto (componente edilizia):	NO Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Gas (impianto):	alimentazione: gas metano. certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Elettrico (impianto):	tipologia: <u>sottotraccia</u> , tensione: 220V, Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Fognatura (impianto):	tipologia: separata Fognatura: comunale. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Idrico (impianto):	Condizioni: funzionante. Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Termico (impianto): **No Riscaldamento .**  
Stufe elettriche

Condizionamento **No.**  
(componente edilizia): Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Attestazione di  
Prestazione Energetica **No**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima e fonti di informazioni:

Per la valutazione economica del bene immobile in oggetto l'Esperto sottoscritto determina il più probabile **valore di mercato** (punto di incontro tra domanda e offerta del bene stesso, ovvero la quantità di moneta con cui il bene potrà essere scambiato sul mercato) assumendo quali fonti di informazioni primarie le agenzie di zone, il sito dell'Agenzia delle Entrate e il Borsino Immobiliare relativo ai servizi e valutazioni immobiliari nazionali:

### 8.3. Valutazione

Immobile	Superficie	Valore unitario a mq.	Valore complessivo
u.i.	mq. 47	€ 1.000,00	€ 47.000,00
			Box: €15.000,00
			€ 62.000,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi ai sensi dell'art. 2922 cc: € 3.100,00

Spese condominiali insolute ultimi due anni: € 2.000,00

**Totale € 56.900,00**  
(diconsi € cinquantaseimilanovecento/00)

**Valore da occupato : € 56.900,00 – 20% = € 45.520,00=**  
(diconsi € quarantacinquemilacinquecentoventi/00)

In fede.

L'Esperto

Milano, li 26.8.2019

(Salati Geom. Sergio)

## Documenti allegati :

- Rilievi fotografici
- Planimetria catastale u.i.
- Planimetria catastale box
- Certificato storico catastale u.i.
- Cert. Storico catast. Box.
- Atto di acquisto
- Visure ipotecarie
- Descrizione bene immobile
- Certificati anagrafici
- Copia Privacy.
- Attestazione di invio perizia.