

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **UniCredit Credit Management Bank S.p.A**

contro: **XXXXXXXXXXXXX**

N° Gen. Rep. **2695/2013**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-04-2016 ore 10:00

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa RITA BOTTIGLIERI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 1**  
**Lotto 2**  
**Lotto 3**  
**Lotto 4**  
**Lotto 5**  
**Lotto 6**  
**Lotto 7**  
**Lotto 8**  
**Lotto 9**  
**Lotto 10**  
**Lotto 11**

**Esperto alla stima:** Ing. Giuseppe Raffaele  
**Codice fiscale:** RFFGPP66L04F546R  
**Partita IVA:** 12117260153  
**Studio in:** via G.B.Moroni 30 - 20146 Milano  
**Telefono:** 0239432511  
**Email:** raffaele@studiotecnicoraffaele.it  
**Pec:** giuseppe.raffaele@ingpec.eu

## INDICE

INDICE SINTETICO .....	3
Lotto: 1 .....	12
Lotto: 2 .....	22
Lotto: 3 .....	32
Lotto: 4 .....	42
Lotto: 5 .....	51
Lotto: 6 .....	60
Lotto: 7 .....	69
Lotto: 8 .....	78
Lotto: 9 .....	87
Lotto: 10 .....	96
Lotto: 11 .....	105
Allegati .....	114

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** strada vicinale cascina Mazzafame snc - Legnano (Milano) - 20025

**Lotto:** 1

**Corpo:** abitazione

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 19, particella 209, subalterno 703

**Lotto:** 2

**Corpo:** abitazione

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 19, particella 209, subalterno 705

**Lotto:** 3

**Corpo:** autorimessa

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

**Dati Catastali:** foglio 19, particella 209, subalterno 707

**Lotto:** 4

**Corpo:** autorimessa

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

**Dati Catastali:** foglio 19, particella 211, subalterno 1

**Lotto:** 5

**Corpo:** autorimessa

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

**Dati Catastali:** foglio 19, particella 211, subalterno 2

**Lotto:** 6

**Corpo:** autorimessa

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

**Dati Catastali:** foglio 19, particella 211, subalterno 4

**Lotto:** 7

**Corpo:** autorimessa

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

**Dati Catastali:** foglio 19, particella 211, subalterno 5

**Lotto:** 8

**Corpo:** autorimessa

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

**Dati Catastali:** foglio 19, particella 211, subalterno 6

**Lotto:** 9

**Corpo:** autorimessa

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

**Dati Catastali:** foglio 19, particella 211, subalterno 7

**Lotto: 10**

**Corpo:** autorimessa

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

**Dati Catastali:** foglio 19, particella 211, subalterno 8

**Lotto: 11**

**Corpo:** autorimessa

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

**Dati Catastali:** foglio 19, particella 211, subalterno 10

**2. Possesso**

**Bene:** strada vicinale cascina Mazzafame snc - Legnano (Milano) - 20025

**Lotto: 1**

**Corpo:** abitazione

**Possesso:** Occupato senza titolo (libero al decreto di trasferimento)

**Lotto: 2**

**Corpo:** abitazione

**Possesso:** Occupato senza titolo (libero al decreto di trasferimento)

**Lotto: 3**

**Corpo:** autorimessa

**Possesso:** Occupato senza titolo (libero al decreto di trasferimento)

**Lotto: 4**

**Corpo:** autorimessa

**Possesso:** Occupato senza titolo (libero al decreto di trasferimento)

**Lotto: 5**

**Corpo:** autorimessa

**Possesso:** Occupato senza titolo (libero al decreto di trasferimento)

**Lotto: 6**

**Corpo:** autorimessa

**Possesso:** Libero

**Lotto: 7**

**Corpo:** autorimessa

**Possesso:** Occupato senza titolo (libero al decreto di trasferimento)

**Lotto: 8**

**Corpo:** autorimessa

**Possesso:** Libero

**Lotto: 9**

**Corpo:** autorimessa

**Possesso:** Occupato senza titolo (libero al decreto di trasferimento)

**Lotto:** 10

**Corpo:** autorimessa

**Possesso:** Occupato senza titolo (libero al decreto di trasferimento)

**Lotto:** 11

**Corpo:** autorimessa

**Possesso:** Occupato senza titolo (libero al decreto di trasferimento)

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** strada vicinale cascina Mazzafame snc - Legnano (Milano) - 20025

**Lotto:** 1

**Corpo:** abitazione

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 2

**Corpo:** abitazione

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 3

**Corpo:** autorimessa

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 4

**Corpo:** autorimessa

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 5

**Corpo:** autorimessa

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 6

**Corpo:** autorimessa

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 7

**Corpo:** autorimessa

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 8

**Corpo:** autorimessa

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 9

**Corpo:** autorimessa

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 10

**Corpo:** autorimessa

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 11

**Corpo:** autorimessa

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

#### 4. **Creditori Iscritti**

**Bene:** strada vicinale cascina Mazzafame snc - Legnano (Milano) - 20025

**Lotto:** 1

**Corpo:** abitazione

**Creditori Iscritti:** UniCredit Credit Management Bank S.p.A

**Lotto:** 2

**Corpo:** abitazione

**Creditori Iscritti:** UniCredit Credit Management Bank S.p.A

**Lotto:** 3

**Corpo:** autorimessa

**Creditori Iscritti:** UniCredit Credit Management Bank S.p.A

**Lotto:** 4

**Corpo:** autorimessa

**Creditori Iscritti:** UniCredit Credit Management Bank S.p.A

**Lotto:** 5

**Corpo:** autorimessa

**Creditori Iscritti:** UniCredit Credit Management Bank S.p.A

**Lotto:** 6

**Corpo:** autorimessa

**Creditori Iscritti:** UniCredit Credit Management Bank S.p.A

**Lotto:** 7

**Corpo:** autorimessa

**Creditori Iscritti:** UniCredit Credit Management Bank S.p.A

**Lotto:** 8

**Corpo:** autorimessa

**Creditori Iscritti:** UniCredit Credit Management Bank S.p.A

**Lotto:** 9

**Corpo:** autorimessa

**Creditori Iscritti:** UniCredit Credit Management Bank S.p.A

**Lotto:** 10

**Corpo:** autorimessa

**Creditori Iscritti:** UniCredit Credit Management Bank S.p.A

**Lotto:** 11

**Corpo:** autorimessa

**Creditori Iscritti:** UniCredit Credit Management Bank S.p.A

## 5. Comproprietari

**Beni:** strada vicinale cascina Mazzafame snc - Legnano (Milano) - 20025

**Lotto:** 1

**Corpo:** abitazione

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotto:** 2

**Corpo:** abitazione

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotto:** 3

**Corpo:** autorimessa

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotto:** 4

**Corpo:** autorimessa

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotto:** 5

**Corpo:** autorimessa

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotto:** 6

**Corpo:** autorimessa

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotto:** 7

**Corpo:** autorimessa

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotto:** 8

**Corpo:** autorimessa

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotto:** 9

**Corpo:** autorimessa

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotto:** 10  
**Corpo:** autorimessa  
**Comproprietari:** Nessuno

**Lotto:** 11  
**Corpo:** autorimessa  
**Comproprietari:** XXXXXXXXXXXXX (prop. 1/6) e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (prop. 1/6)

## 6. Misure Penali

**Beni:** strada vicinale cascina Mazzafame snc - Legnano (Milano) - 20025

**Lotto:** 1  
**Corpo:** abitazione  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 2  
**Corpo:** abitazione  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 3  
**Corpo:** autorimessa  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 4  
**Corpo:** autorimessa  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 5  
**Corpo:** autorimessa  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 6  
**Corpo:** autorimessa  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 7  
**Corpo:** autorimessa  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 8  
**Corpo:** autorimessa  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 9  
**Corpo:** autorimessa  
**Misure Penali:** NO



**Lotto:** 10  
**Corpo:** autorimessa  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 11  
**Corpo:** autorimessa  
**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** strada vicinale cascina Mazzafame snc - Legnano (Milano) - 20025

**Lotto:** 1  
**Corpo:** abitazione  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 2  
**Corpo:** abitazione  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 3  
**Corpo:** autorimessa  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 4  
**Corpo:** autorimessa  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 5  
**Corpo:** autorimessa  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 6  
**Corpo:** autorimessa  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 7  
**Corpo:** autorimessa  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 8  
**Corpo:** autorimessa  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 9  
**Corpo:** autorimessa  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto: 10**  
**Corpo:** autorimessa  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto: 11**  
**Corpo:** autorimessa  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** strada vicinale cascina Mazzafame snc - Legnano (Milano) - 20025

**Lotto: 1**  
**Prezzo da libero:** € 55.100,00  
**Prezzo da occupato:** € 44.000,00

**Lotto: 2**  
**Prezzo da libero:** € 78.600,00  
**Prezzo da occupato:** € 62.800,00

**Lotto: 3**  
**Prezzo da libero:** € 10.000,00  
**Prezzo da occupato:** € 8.000,00

**Lotto: 4**  
**Prezzo da libero:** € 10.000,00  
**Prezzo da occupato:** € 8.000,00

**Lotto: 5**  
**Prezzo da libero:** € 9.500,00  
**Prezzo da occupato:** € 7.600,00

**Lotto: 6**  
**Prezzo da libero:** € 9.500,00  
**Prezzo da occupato:** € 7.600,00

**Lotto: 7**  
**Prezzo da libero:** € 9.500,00  
**Prezzo da occupato:** € 7.600,00

**Lotto: 8**  
**Prezzo da libero:** € 9.500,00  
**Prezzo da occupato:** € 7.600,00

**Lotto: 9**

**Prezzo da libero: € 9.500,00**

**Prezzo da occupato: € 7.600,00**

**Lotto: 10**

**Prezzo da libero: € 9.500,00**

**Prezzo da occupato: € 7.600,00**

**Lotto: 11**

**Prezzo da libero: € 5.000,00**

**Prezzo da occupato: € 4.000,00**

Beni in **Legnano (Milano)**  
strada vicinale cascina Mazzafame snc

## Lotto: 1

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

**Identificativo corpo: abitazione.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sita presso la strada vicinale cascina Mazzafame**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Legnano (MI), XXXXXXXXXXXXXXX

Ulteriori informazioni sul debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Legnano (MI) il XXXXXXXXXXXX, residente in Legnano (MI), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX.

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

XXXXXXXXXXXX con sede in Legnano (MI) - P.IVA XXXXXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

**foglio 19, particella 209, subalterno 703**, indirizzo strada vicinale cascina Mazzafame, piano T, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, superficie 62,00 mq, rendita € 302.13.

Derivante da:

Variazione del 14/07/2008 - fusione, frazionamento, cambio d'uso e ristrutturazione.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 91,70

Confini:

da Nord-Est in senso orario: proprietà di terzi al sub.704, cortile comune, pianerottolo di accesso e vano scala comune.

Conformità catastale:

Per quanto sopra **si dichiara** la conformità catastale.

### 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di stima sono ubicati a Legnano (MI), un comune di 60.000 abitanti che sorge a circa 20km a Nord-ovest dal capoluogo lombardo.

Più precisamente il bene in esame è ubicato all'interno di un complesso edilizio a corte, denominato cascina Mazzafame, nell'estrema periferia ovest del Comune, nei pressi dell'Ospedale civile di Legnano.

L'area è caratterizzata da ampie superfici agricole e a verde. La zona è completamente urbanizzata, ha nelle immediate vicinanze tutte le principali infrastrutture e servizi pubblici (Scuole, Chiese, ecc.), ma la presenza di negozi per la distribuzione al dettaglio è da ritenersi scarsa.

Legnano è servito dalla linea ferroviaria (linea S5 del Servizio Ferroviario Suburbano di Milano). Il Comune è collegato con le principali direttrici della viabilità intercomunale e autostradale, grazie alla vicinanza con l'Autostrada dei laghi (A8), uscita "Legnano".

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti centri limitrofi: Busto Arsizio - Milano.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** -.

**Attrazioni storiche:** -.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione di Legnano (3km), Autolinee interurbane (500mt), Aeroporto Malpensa (20km).

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale Civile di Legnano (1km), Uffici pubblici in genere, Negozi al dettaglio (presenza scarsa), Scuola Elementare, Scuola Media, Asilo nido, Museo civico Sutermeister.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato senza titolo (libero al decreto di trasferimento).

In data 10/02/2016 lo scrivente, unitamente al custode giudiziario e al curatore fallimentare della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, effettuava l'accesso all'interno dell'unità immobiliare pignorata.

L'immobile risultava abitato dalla sig.ra XXXXXXXXXXXXX, la quale riferiva di occupare l'immobile in forza di un contratto preliminare di compravendita non registrato.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate NON risultano contratti di locazione o di comodato d'uso stipulati dall'esecutata.

### 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:

- A favore della massa dei creditori contro XXXXXXXXXXXXX derivante da sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Milano in data 11/06/2013 ai nn. 567 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 09/10/2013 ai nn. 90976/62851.

Sentenza dichiarativa di fallimento gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione e limitatamente per la quota di 2/3 sull'immobile identificato al fg.19 mapp. 211 sub. 10.

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

## 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI ROMA S.p.a. contro XXXXXXXXXXXXX derivante da concessione a garanzia di mutuo;  
 Importo ipoteca: € 1.670.000,00; Importo capitale: € 835.000,00  
 Rogito Notaio Oreste CIRILLO di Parabiago in data 06/12/2006 ai nn. 18569/12606, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 12/12/2006 ai nn. 190586/48066.  
 Ipoteca volontaria gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione  
 Debitore non datore di ipoteca: XXXXXXXXXXXXXXXX(debitrice eseguita).
  
- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI ROMA S.p.a. contro XXXXXXXXXXXXX derivante da frazionamento in quota;  
 Importo ipoteca: € 194.333,84; Importo capitale: € 175.044,00  
 Rogito Notaio Patrizia CARRARA di Busto Arsizio in data 30/07/2008 ai nn. 19664/9223 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 3/11/2008 ai nn. 166075/25852.  
 Ipoteca gravante sui seguenti immobili oggetto dell'esecuzione:
  - foglio 19 mappale 209, subalterno 703
  - foglio 19 mappale 211, subalterno 7
  - foglio 19 mappale 211, subalterno 8
  - foglio 19 mappale 211, subalterno 10 (limitatamente per la quota di 2/3)
  
- Ipoteca giudiziale a favore di MILANO ASSICURAZIONI SPA contro XXXXXXXXXXXXX derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 09/06/2009 ai nn. 20689/2009;  
 Importo ipoteca: € 18.000,00; Importo capitale: € 12.688,52  
 Trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 30/03/2010 ai nn. 39999/8566.  
 Ipoteca gravante sui seguenti immobili oggetto dell'esecuzione:
  - foglio 19 mappale 209 subalterno 703
  - foglio 19 mappale 209 subalterno 705
  
- Ipoteca giudiziale a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 25/05/2010 ai nn. 17549;  
 Importo ipoteca: € 155.000,00; Importo capitale: € 122.154,48  
 Trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 28/07/2010 ai nn. 97121/23855.  
 Ipoteca gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione e limitatamente per la quota di 2/3 sull'immobile identificato al fg.19 mapp. 211 sub. 10.
  
- Ipoteca giudiziale a favore di EQUITALIA NORD SPA contro XXXXXXXXXXXXXXXX emessa dal Tribunale di Milano in data 23/05/2013 ai nn. 3309/6813;  
 Importo ipoteca: € 633.783,78; Importo capitale: € 316.891,89  
 Trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 05/06/2013 ai nn. 51932/8900.  
 Ipoteca gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione e limitatamente per la quota di 2/3 sull'immobile identificato al fg.19 mapp. 211 sub. 10.

### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di UniCredit Credit Management Bank SPA contro XXXXXXXXXXXXXXXX derivante da decreto ingiuntivo emesso dall'Ufficiale Giudiziario in

data 08/08/2013 ai nn. 16016 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 17/10/2013 ai nn. 93415/64554.

Pignoramento gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione, e limitatamente per la quota di 2/3 sull'immobile identificato al fg.19 mapp. 211 sub. 10, per un importo di € 755.129,19 oltre interessi e spese.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** Condominio costituito con atto Notaio Patrizia CARRARA in data 30/07/2008 n. 19665/9224 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 05/08/2008 nn.107538/60889. **Ad oggi non risulta nominato l'Amministratore.**

**Spese ordinarie** annue di gestione dell'immobile: € 0,00

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: € 0,00

**Millesimi di proprietà:** 91,70 (vds tabella di ripartizione millesimi allegata)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica presente**

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** L'attestato di prestazione energetica è stato redatto dal sottoscritto e si allega in copia alla presente. Nel merito si evidenzia che l'Organismo di Accreditamento (Infrastrutture Lombarde S.p.a.) garantisce l'accesso al Catasto Energetico ai Comuni e ai Notai che hanno richiesto e ottenuto l'accreditamento, i quali potranno estrarre direttamente il file .PDF dal Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER)

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietari:**

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**proprietari per titoli anteriori al ventennio.**

**Proprietario:** XXXXXXXXXXXX con sede in Busto Arsizio, CF XXXXXXXXXXXX **dal 06/05/1997 al 09/01/2007** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Aldo NOVARA di Legnano in data 06/05/1997 ai nn. 54845/4382 - trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 29/05/1997 ai nn. 38261/28078.

**Proprietario:** XXXXXXXXXXXXXXXX(esecutato) con sede in Legnano, CF XXXXXXXXXXXX **dal 09/01/2007 ad oggi (attuale proprietario)** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Oreste CIRILLO di Parabiago in data 09/01/2007 ai nn. 18733/12753 - trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 12/01/2007 ai nn. 5594/2950.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

- Identificativo: Permesso di Costruire n. 171/05 del 14/11/2005  
Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXX  
Per lavori di: Manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, e cambio d'uso parziale da rustico a abitazione del complesso edilizio in Cascina Mazzafame.  
Presentazione: Prot. Gen. 38432 del 11/11/2005 – Prot. di Settore n.5863 del 14/11/2005  
Rilascio: Permesso di Costruire rilasciato in data 19/09/2006  
**L'importo del contributo di costruzione è stato completamente saldato.**
- Identificativo: Prot. V1-171/05 - Variante essenziale al Permesso di Costruire n. 171/05  
Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXX  
Per lavori di: Variante essenziale  
Presentazione: Prot. 15/12/2007  
Rilascio: Provvedimento di variante rilasciato in data 21/07/2008  
**L'importo del contributo di costruzione è stato completamente saldato.**
- Identificativo: Prot. V2-171/05 - Variante al Permesso di Costruire n. 171/05  
Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXX  
Per lavori di: Variante essenziale  
Presentazione: Prot. 28146 del 11/07/2008  
Rilascio: Provvedimento di variante rilasciato in data 01/09/2008  
**L'importo del contributo di costruzione è stato completamente saldato.**
- In data 24/08/2008 la committenza XXXXXXXXXXXX deposita **dichiarazione di fine lavori**, con esclusione dei lavori di finitura e sistemazione esterna.
- Identificativo: Prot. 43/2012 - Permesso di Costruire in Sanatoria alla P.E. 171/05  
Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXX  
Per lavori di: Sanatoria di opere eseguite in difformità rispetto al P.E. 171/05  
Presentazione: Prot. 26/04/2012  
Rilascio: Provvedimento rilasciato in data 26/10/2012  
**Importi dovuti e non saldati a seguito dell'emanazione del P.d.c. 43/2012:**
  - **contributo costo di costruzione = € 3.834,00**
  - **sanzione per mancato versamento oltre 240gg dalla notifica = € 1.533,60**
  - **sanzione pecuniaria (interventi eseguiti in difformità dal titolo) = € 1.550,00**
  - **diritti di segreteria = € 77,46****Per un totale complessivo di € 6.995,06 oltre interessi legali.**
- **Note: Non è mai stata depositata la dichiarazione di fine lavori definitiva e la domanda di agibilita'.**



**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) non è mai stato ritirato il Permesso di Costruire in Sanatoria, che tutt'ora risulta depositato presso il Comune di Legnano (MI).

Regolarizzabili mediante: ritiro del Permesso di Costruire previo pagamento dei contributi dovuti al Comune di Legnano (MI) a seguito dell'emanazione del permesso di costruire e del suo mancato ritiro.

L'importo complessivo ammonta a € 6.995,06.

L'importo a carico dell'immobile oggetto del pignoramento è stato calcolato sulla base dei millesimi di proprietà indicati nelle tabelle millesimali allegate sotto la lettera "B" dell'atto notarile del Notaio Patrizia CARRARA di Busto Arsizio, in data 30/07/2008 n. 19665/9224 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 05/08/2008 nn.107538/60889, e più precisamente:

- mill. Proprietà 91,70/1000
- importo complessivo € 6.995,06
- importo parziale dovuto € 641,45

- 2) Non è mai stata inoltrata domanda di Agibilità.

Regolarizzabili mediante: presentazione della domanda di Agibilità presso il Comune di Legnano (MI) corredata dalle dichiarazioni di conformità degli impianti posati e dalle necessarie dichiarazioni e attestazioni a firma di professionista abilitato.

- reperimento o acquisizione dichiarazioni di conformità, per ogni u.i.u. € 2.000,00
- importo complessivo spese professionali € 2.000,00
- importo a carico dell'immobile in oggetto (in base ai millesimi di proprietà) € 183,40
- importo parziale dovuto € 2.183,40

- Oneri Totali: € **2.824,85**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia.

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera del Consiglio Comunale di Legnano del 11/05/2011
Zona omogenea:	"A" - Ambiti dei nuclei di antica formazione
Norme tecniche di attuazione:	categoria "C" tessuto edilizio di sostituzione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **abitazione**

Il bene in esame è inserito all'interno di un contesto rurale a corte, denominato Cascina Mazzafame, che è stato oggetto di una ristrutturazione edilizia completa nel 2008 composto da due corpi di fabbrica paralleli tra loro, con interposta area cortilizia comune.

Il primo edificio è a destinazione d'uso residenziale e si eleva per tre piani fuori terra (piano terra, primo e sottotetto) oltre ad un piano interrato. Il secondo edificio è costituito da un solo piano fuori terra ed è adibito a box auto.

L'unità immobiliare pignorata consiste in un bilocale ubicato al piano terra.

L'appartamento si compone di soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno e un piccolo ripostiglio. L'altezza dei locali è pari a 2,70m.

Complessivamente sviluppa una superficie commerciale di 62 mq.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXXX- Piena proprietà

XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Legnano (MI), XXXXXXXXXXXXXXXX.

Ulteriori informazioni sul debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Legnano (MI) il XXXXXXXXXXXXXXXX, residente in Legnano (MI), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di mq **62,00**

è posto al piano terra.

I locali hanno una altezza interna di 2.70m

Il fabbricato, edificato in data antecedente al 1967, ha subito un intervento di ristrutturazione nel 2008.

E' composto da n.4 piani complessivi, di cui fuori terra 3 (compreso il piano sottotetto) e interrati n.1.

Stato di manutenzione generale dello stabile: ottime.

Condizioni Generali dell'immobile: l'appartamento presenta finiture e dotazioni impiantistiche di buona qualità.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno con doppio vetro** protezione: **persiane esterne** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Note: Serramenti dotati di grate in ferro antintrusione.

Pareti esterne

materiale: **muratura cassa vuota** coibentazione: **interna** rivestimento: **mattoni paramano** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Pareti interne e plafoni

materiale: **intonacati al civile e tinteggiati** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone**

Aria condizionata tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettricità** diffusori: **split a parete** condizioni: **buone**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata computata nel modo seguente: Superficie di calpestio dell'unità immobiliare, dei muri esterni di proprietà dell'immobile, dei divisori interni e dei vani porte considerata al 100%; superficie muri di divisione tra unità immobiliari e tra l'unità e le parti comuni considerata al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani principali	sup lorda di pavimento	62,00	1,00	62,00
		<b>62,00</b>		<b>62,00</b>

**Valori relativi alla Agenzia del Territorio**

Periodo: 1 - 2015

Zona: Periferica

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max (€/mq): 1550

**Accessori:**

Nessuno.

Impianto elettrico: presente.

Dichiarazione di conformità: richiesta all'esecutato. Nulla è stato fornito in merito.

Riscaldamento: presente.

Tipologia di impianto: Autonomo

Potenza nominale: 25 KW

Epoca di realizzazione/adequamento: anno 2008

Dichiarazione di conformità: richiesta all'esecutato. Nulla è stato fornito in merito.

Condizionamento e climatizzazione: presente

Dichiarazione di conformità: richiesta all'esecutato. Nulla è stato fornito in merito

Impianto antincendio: NON presente.

Ascensori montacarichi e carri ponte: NON presente

Scarichi: NON esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La valutazione è stata condotta con il procedimento di stima sintetica comparativa, individuando un valore medio nella zona e comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame con le compravendite di beni simili nella zona nell'ultimo semestre.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Legnano;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;  
Ufficio tecnico di Legnano;  
Agenzie immobiliari e osservatori del mercato immobiliare della zona;  
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.100,00

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
vani principali	62,00	€ 1.100,00	€ 68.200,00
Valore corpo			€ 68.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 68.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 68.200,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
abitazione	Abitazione tipo economico [A3]	62,00	€ 68.200,00	€ 68.200,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)

€ 10.230,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.824,85
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>55.145,15</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ <b>44.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" arrotondato:	€ <b><u>55.100,00</u></b>

Beni in **Legnano (Milano)**  
strada vicinale cascina Mazzafame snc

## Lotto: 2

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

**Identificativo corpo: abitazione.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sita presso la strada vicinale cascina Mazzafame**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Legnano (MI), XXXXXXXXXXXXXXXX

Ulteriori informazioni sul debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Legnano (MI) il XXXXXXXXXXXXXXXX, residente in Legnano (MI), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

XXXXXXXXXXXXX con sede in Legnano (MI) - P.IVA XXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

**foglio 19, particella 209, subalterno 705**, indirizzo strada vicinale cascina Mazzafame, piano 1-2, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie 82,00 mq (79,00 mq escluso aree scoperte), rendita € 402,84.

Derivante da:

Variazione del 14/07/2008 - fusione, frazionamento, cambio d'uso e ristrutturazione.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 112,89

Confini:

da Nord-Est in senso orario: vano scala comune e proprietà di terzi al sub.706, cortile comune, proprietà di terzi al sub.701, altra proprietà al Mapp. 210.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione interna al piano secondo-sottotetto.

Si evidenzia che lo stato dei luoghi è conforme a quanto rappresentato sugli elaborati grafici allegati all'ultimo stato legittimato (Permesso di Costruire in Sanatoria Prot. 43/2012).

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: presentazione DOCFA e nuova planimetria catastale

Oneri Totali: € **600,00**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale.

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

I beni oggetto di stima sono ubicati a Legnano (MI), un comune di 60.000 abitanti che sorge a circa 20km a Nord-ovest dal capoluogo lombardo.

Più precisamente il bene in esame è ubicato all'interno di un complesso edilizio a corte, denominato cascina Mazzafame, nell'estrema periferia ovest del Comune, nei pressi dell'Ospedale civile di Legnano.

L'area è caratterizzata da ampie superfici agricole e a verde. La zona è completamente urbanizzata, ha nelle immediate vicinanze tutte le principali infrastrutture e servizi pubblici (Scuole, Chiese, ecc.), ma la presenza di negozi per la distribuzione al dettaglio è da ritenersi scarsa.

Legnano è servito dalla linea ferroviaria (linea S5 del Servizio Ferroviario Suburbano di Milano).

Il Comune è collegato con le principali direttrici della viabilità intercomunale e autostradale, grazie alla vicinanza con l'Autostrada dei laghi (A8), uscita "Legnano".

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti centri limitrofi: Busto Arsizio - Milano.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** -.

**Attrazioni storiche:** -.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione di Legnano (3km), Autolinee interurbane (500mt), Aeroporto Malpensa (20km).

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale Civile di Legnano (1km), Uffici pubblici in genere, Negozi al dettaglio (presenza scarsa), Scuola Elementare, Scuola Media, Asilo nido, Museo civico Sutermeister.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato senza titolo (libero al decreto di trasferimento).

In data 10/02/2016 lo scrivente, unitamente al custode giudiziario e al curatore fallimentare della XXXXXXXXXXXXXXXX, effettuava l'accesso all'interno dell'unità immobiliare pignorata.

L'immobile risultava abitato dal sig. XXXXXXXXXXXX, il quale riferiva di occupare l'immobile in forza di un contratto preliminare di compravendita non registrato.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate NON risultano contratti di locazione o di comodato d'uso stipulati dall'esecutata.

**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:**

- A favore della massa dei creditori contro XXXXXXXXXXXX derivante da sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Milano in data 11/06/2013 ai nn. 567 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 09/10/2013 ai nn. 90976/62851.

Sentenza dichiarativa di fallimento gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione e limitatamente per la quota di 2/3 sull'immobile identificato al fg.19 mapp. 211 sub. 10.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI ROMA S.p.a. contro XXXXXXXXXXXXX derivante da concessione a garanzia di mutuo;  
 Importo ipoteca: € 1.670.000,00; Importo capitale: € 835.000,00  
 Rogito Notaio Oreste CIRILLO di Parabiago in data 06/12/2006 ai nn. 18569/12606, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 12/12/2006 ai nn. 190586/48066.  
 Ipoteca volontaria gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione  
 Debitore non datore di ipoteca: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(debitrice eseguita).
- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI ROMA S.p.a. contro XXXXXXXXXXXXX derivante da frazionamento in quota;  
 Importo ipoteca: € 237.703,00; Importo capitale: € 196.094,00  
 Rogito Notaio Patrizia CARRARA di Busto Arsizio in data 30/07/2008 ai nn. 19664/9223 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 3/11/2008 ai nn. 166075/25852.  
 Ipoteca gravante sui seguenti immobili oggetto dell'esecuzione:  
 - foglio 19 mappale 209, subalterno 705  
 - foglio 19 mappale 211, subalterno 2  
 Note: l'unità al foglio 19 mappale 211, subalterno 10, inizialmente compreso nel frazionamento, risulta svincolato con annotamento n. 166076/25853 del 3/11/2008.
- Ipoteca giudiziale a favore di MILANO ASSICURAZIONI SPA contro XXXXXXXXXXXXX derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 09/06/2009 ai nn. 20689/2009;  
 Importo ipoteca: € 18.000,00; Importo capitale: € 12.688,52  
 Trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 30/03/2010 ai nn. 39999/8566.  
 Ipoteca gravante sui seguenti immobili oggetto dell'esecuzione:  
 - foglio 19 mappale 209 subalterno 703  
 - foglio 19 mappale 209 subalterno 705
- Ipoteca giudiziale a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 25/05/2010 ai nn. 17549;  
 Importo ipoteca: € 155.000,00; Importo capitale: € 122.154,48  
 Trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 28/07/2010 ai nn. 97121/23855.  
 Ipoteca gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione e limitatamente per la quota di 2/3 sull'immobile identificato al fg.19 mapp. 211 sub. 10.
- Ipoteca giudiziale a favore di EQUITALIA NORD SPA contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX emessa



dal Tribunale di Milano in data 23/05/2013 ai nn. 3309/6813;  
 Importo ipoteca: € 633.783,78; Importo capitale: € 316.891,89  
 Trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 05/06/2013 ai nn.  
 51932/8900.  
 Ipoteca gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione ad esclusione dell'immobile  
 identificato al fg.19 mapp. 211 sub. 10.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di UniCredit Credit Management Bank SPA contro  
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXderivante da decreto ingiuntivo emesso dall'Ufficiale Giudiziario in  
 data 08/08/2013 ai nn. 16016 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in  
 data 17/10/2013 ai nn. 93415/64554.  
 Pignoramento gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione, e limitatamente per la  
 quota di 2/3 sull'immobile identificato al fg.19 mapp. 211 sub. 10, per un importo di  
 € 755.129,19 oltre interessi e spese.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** Condominio costituito con atto Notaio Patrizia CARRARA in data  
 30/07/2008 n. 19665/9224 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2  
 in data 05/08/2008 nn.107538/60889. **Ad oggi non risulta nominato l'Amministratore.**

**Spese ordinarie** annue di gestione dell'immobile: € 0,00

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: € 0,00

**Millesimi di proprietà:** 112,89 (vds tabella di ripartizione millesimi allegata)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO. Unità immobiliare ubicata al piano  
 primo senza ascensore.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica presente**

**Indice di prestazione energetica:** F

**Note Indice di prestazione energetica:** L'attestato di prestazione energetica è stato redatto dal  
 sottoscritto e si allega in copia alla presente. Nel merito si evidenzia che l'Organismo di  
 Accreditamento (Infrastrutture Lombarde S.p.a.) garantisce l'accesso al Catasto Energetico ai  
 Comuni e ai Notai che hanno richiesto e ottenuto l'accreditamento, i quali potranno estrarre  
 direttamente il file .PDF dal Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER)

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Proprietari:**

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**proprietari per titoli anteriori al ventennio.**

**Proprietario:** XXXXXXXXXXXXX con sede in Busto Arsizio, CF XXXXXXXXXXXXX **dal 06/05/1997 al 09/01/2007** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Aldo NOVARA di Legnano in data 06/05/1997 ai nn. 54845/4382 - trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 29/05/1997 ai nn. 38261/28078.

**Proprietario:** XXXXXXXXXXXXXXX(esecutato) con sede in Legnano, CF XXXXXXXXXXXXX **dal 09/01/2007 ad oggi (attuale proprietario)** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Oreste CIRILLO di Parabiago in data 09/01/2007 ai nn. 18733/12753 - trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 12/01/2007 ai nn. 5594/2950.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

- Identificativo: Permesso di Costruire n. 171/05 del 14/11/2005  
 Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXXX  
 Per lavori di: Manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, e cambio d'uso parziale da rustico a abitazione del complesso edilizio in Cascina Mazzafame.  
 Presentazione: Prot. Gen. 38432 del 11/11/2005 – Prot. di Settore n.5863 del 14/11/2005  
 Rilascio: Permesso di Costruire rilasciato in data 19/09/2006  
**L'importo del contributo di costruzione è stato completamente saldato.**
- Identificativo: Prot. V1-171/05 - Variante essenziale al Permesso di Costruire n. 171/05  
 Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXXX  
 Per lavori di: Variante essenziale  
 Presentazione: Prot. 15/12/2007  
 Rilascio: Provvedimento di variante rilasciato in data 21/07/2008  
**L'importo del contributo di costruzione è stato completamente saldato.**
- Identificativo: Prot. V2-171/05 - Variante al Permesso di Costruire n. 171/05  
 Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXXX  
 Per lavori di: Variante essenziale  
 Presentazione: Prot. 28146 del 11/07/2008  
 Rilascio: Provvedimento di variante rilasciato in data 01/09/2008  
**L'importo del contributo di costruzione è stato completamente saldato.**
- In data 24/08/2008 la committenza XXXXXXXXXXXXX deposita **dichiarazione di fine lavori**, con esclusione dei lavori di finitura e sistemazione esterna.
- Identificativo: Prot. 43/2012 - Permesso di Costruire in Sanatoria alla P.E. 171/05  
 Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXXX  
 Per lavori di: Sanatoria di opere eseguite in difformità rispetto al P.E. 171/05  
 Presentazione: Prot. 26/04/2012  
 Rilascio: Provvedimento rilasciato in data 26/10/2012  
**Importi dovuti e non saldati a seguito dell'emanazione del P.d.c. 43/2012:**
  - **contributo costo di costruzione = € 3.834,00**
  - **sanzione per mancato versamento oltre 240gg dalla notifica = € 1.533,60**

- sanzione pecuniaria (interventi eseguiti in difformità dal titolo) = € 1.550,00

- diritti di segreteria = € 77,46

Per un totale complessivo di € 6.995,06 oltre interessi legali.

- **Note:** Non è mai stata depositata la dichiarazione di fine lavori definitiva e la domanda di agibilità'.

## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) non è mai stato ritirato il Permesso di Costruire in Sanatoria, che tutt'ora risulta depositato presso il Comune di Legnano (MI).

Regolarizzabili mediante: ritiro del Permesso di Costruire previo pagamento dei contributi dovuti al Comune di Legnano (MI) a seguito dell'emanazione del permesso di costruire e del suo mancato ritiro.

L'importo complessivo ammonta a € 6.995,06.

L'importo a carico dell'immobile oggetto del pignoramento è stato calcolato sulla base dei millesimi di proprietà indicati nelle tabelle millesimali allegate sotto la lettera "B" dell'atto notarile del Notaio Patrizia CARRARA di Busto Arsizio, in data 30/07/2008 n. 19665/9224 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 05/08/2008 nn.107538/60889, e più precisamente:

- mill. Proprietà 112,89/1000

- importo complessivo € 6.995,06

- importo dovuto € 789,67

- 2) Non è mai stata inoltrata domanda di Agibilità.

Regolarizzabili mediante: presentazione della domanda di Agibilità presso il Comune di Legnano (MI) corredata dalle dichiarazioni di conformità degli impianti posati e dalle necessarie dichiarazioni e attestazioni a firma di professionista abilitato.

- reperimento o acquisizione dichiarazioni di conformità, per ogni u.i.u. € 2.000,00

- importo complessivo spese professionali € 2.000,00

- importo a carico dell'immobile in oggetto (in base ai millesimi di proprietà) € 225,78

- importo parziale dovuto € 2.225,78

- Oneri Totali: € **3.015,45**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera del Consiglio Comunale di Legnano del 11/05/2011

Zona omogenea:	"A" - Ambiti dei nuclei di antica formazione
Norme tecniche di attuazione:	categoria "C" tessuto edilizio di sostituzione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **abitazione**

Il bene in esame è inserito all'interno di un contesto rurale a corte, denominato Cascina Mazzafame, che è stato oggetto di una ristrutturazione edilizia completa nel 2008 composto da due corpi di fabbrica paralleli tra loro, con interposta area cortilizia comune.

Il primo edificio è a destinazione d'uso residenziale e si eleva per tre piani fuori terra (piano terra, primo e sottotetto) oltre ad un piano interrato. Il secondo edificio è costituito da un solo piano fuori terra ed è adibito a box auto.

L'immobile pignorato consiste in un appartamento ubicato al primo piano e disposto su due livelli, collegati tra loro mediante una scala interna.

Al piano primo è presente un grande soggiorno con angolo cottura, bagno, antibagno e un ampio balcone esposto a sud.

Al piano secondo-sottotetto si è riscontrata la presenza di due camere da letto e di un ulteriore bagno.

Tale circostanza è inammissibile e insanabile, in quanto il piano sottotetto è senza permanenza di persone.

L'altezza dei locali al piano terra è pari a 2,70m.

L'altezza media del piano sottotetto è pari a 1,95m (min 1,50m – max 2,40m).

Complessivamente sviluppa una superficie reale di 125 mq e commerciale di 88 mq.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXX- Piena proprietà**

XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Legnano (MI), XXXXXXXXXXXXXXXX.

Ulteriori informazioni sul debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Legnano (MI) il XXXXXXXXXXXXXXXX, residente in Legnano (MI), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di mq **125,00**

Superficie commerciale di mq **88,00**

è posto al piano primo e secondo (sottotetto).

I locali hanno una altezza interna di 2.70m al piano primo e 1.95m (h media) al piano sottotetto.

Il fabbricato, edificato in data antecedente al 1967, ha subito un intervento di ristrutturazione nel 2008.

E' composto da n.4 piani complessivi, di cui fuori terra 3 (compreso il piano sottotetto) e interrati n.1.

Stato di manutenzione generale dello stabile: ottime.

Condizioni Generali dell'immobile: l'appartamento presenta finiture e dotazioni impiantistiche di buona qualità.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno con doppio vetro</b> protezione: <b>persiane esterne</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Serramenti dotati di grate in ferro antintrusione.
Pareti esterne	materiale: <b>muratura cassa vuota</b> coibentazione: <b>interna</b> rivestimento: <b>mattoni paramano</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti interne e plafoni	materiale: <b>intonacati al civile e tinteggiati</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> Note: l'impianto di riscaldamento è presente anche al piano secondo/sottotetto.
Aria condizionata	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettricità</b> diffusori: <b>split a parete</b> condizioni: <b>buone</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata computata nel modo seguente:

Superficie dei vani principali, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali considerata al 100%; superficie degli accessori diretti comunicanti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, considerata al 50%; Superficie balconi considerata al 30%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani principali al piano primo	sup lorda di pavimento	62,00	1,00	62,00
accessori diretti al piano sottotetto	sup lorda di pavimento	44,00	0,50	22,00
balconi	sup lorda di pavimento	13,35	0,30	4,00
		<b>125,00</b>		<b>88,00</b>

## Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 1 - 2015

Zona: Periferica

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max (€/mq): 1550

### Accessori:

Nessuno.

Impianto elettrico: presente.

Dichiarazione di conformità: richiesta all'esecutato. Nulla è stato fornito in merito.

Riscaldamento: presente.

Tipologia di impianto: Autonomo

Potenza nominale: 25 KW

Epoca di realizzazione/adeguamento: anno 2008

Dichiarazione di conformità: richiesta all'esecutato. Nulla è stato fornito in merito.

Condizionamento e climatizzazione: presente

Dichiarazione di conformità: richiesta all'esecutato. Nulla è stato fornito in merito

Impianto antincendio: NON presente.

Ascensori montacarichi e carri ponte: NON presente

Scarichi: NON esistono scarichi potenzialmente pericolosi

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La valutazione è stata condotta con il procedimento di stima sintetica comparativa, individuando un valore medio nella zona e comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame con le compravendite di beni simili nella zona nell'ultimo semestre.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Legnano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Ufficio tecnico di Legnano;

Agenzie immobiliari e osservatori del mercato immobiliare della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.100,00

**8.3 Valutazione corpi:****Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	88,00	€ 1.100,00	€ 96.800,00
Valore corpo			€ 96.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 96.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 96.800,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
abitazione	Abitazione tipo economico [A3]	88,00	€ 96.800,00	€ 96.800,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 14.520,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.615,45
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>78.664,55</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ <b>62.800,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" arrotondato:	€ <b><u>78.600,00</u></b>

Beni in **Legnano (Milano)**  
strada vicinale cascina Mazzafame snc

### Lotto: 3

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

**Identificativo corpo: Autorimessa.**

**Autorimessa [C6] sita presso la strada vicinale cascina Mazzafame**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Legnano (MI), XXXXXXXXXXXXXXXX

Ulteriori informazioni sul debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Legnano (MI) il XXXXXXXXXXXXXXXX, residente in Legnano (MI), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

XXXXXXXXXXXXX con sede in Legnano (MI) - P.IVA XXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

**foglio 19, particella 209, subalterno 707**, indirizzo strada vicinale cascina Mazzafame, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 57,00mq, superficie catastale 69mq, rendita € 170,74.

Derivante da:

Variazione del 14/07/2008 - fusione, frazionamento, cambio d'uso e ristrutturazione.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 16,61

Confini:

da Nord-Est in senso orario: proprietà di terzi al sub.708, cortile comune, proprietà di terzi, proprietà di terzi al Mapp. 210.

#### **NOTE:**

**Con Permesso di Costruire in Sanatoria prot. 43/2012 depositato presso il Comune di Legnano in data 07/09/2012 dalla soc. XXXXXXXXXXXXXXXX il box auto oggetto del pignoramento è stato modificato in un locale deposito/ripostiglio annesso all'unità immobiliare sovrastante, con la quale forma un unico corpo.**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in sede di sopralluogo si è riscontrato che il bene in oggetto è completamente diverso rispetto a quanto rappresentato sulle planimetria catastali, sia in termini di categoria catastale che di consistenza.

Il bene non costituisce più un'unità immobiliare autonoma, bensì trattasi di un locale ad uso ripostiglio/taverna senza permanenza di persone ubicato al piano interrato e inglobato interamente nell'unità immobiliare ad uso residenziale immediatamente sovrastante (estranea al presente procedimento) e ad essa collegata mediante scala interna.



Come anticipato nel paragrafo precedente, si evidenzia che lo stato dei luoghi è correttamente rappresentando nell'ultimo stato legittimato depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Legnano (Permesso di Costruire in Sanatoria Prot. 43/2012 del 07/09/2012).

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: presentazione DOCFA e nuova planimetria catastale

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di stima sono ubicati a Legnano (MI), un comune di 60.000 abitanti che sorge a circa 20km a Nord-ovest dal capoluogo lombardo.

Più precisamente il bene in esame è ubicato all'interno di un complesso edilizio a corte, denominato cascina Mazzafame, nell'estrema periferia ovest del Comune, nei pressi dell'Ospedale civile di Legnano.

L'area è caratterizzata da ampie superfici agricole e a verde. La zona è completamente urbanizzata, ha nelle immediate vicinanze tutte le principali infrastrutture e servizi pubblici (Scuole, Chiese, ecc.), ma la presenza di negozi per la distribuzione al dettaglio è da ritenersi scarsa.

Legnano è servito dalla linea ferroviaria (linea S5 del Servizio Ferroviario Suburbano di Milano).

Il Comune è collegato con le principali direttrici della viabilità intercomunale e autostradale, grazie alla vicinanza con l'Autostrada dei laghi (A8), uscita "Legnano".

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti centri limitrofi: Busto Arsizio - Milano.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** -.

**Attrazioni storiche:** -.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione di Legnano (3km), Autolinee interurbane (500mt), Aeroporto Malpensa (20km).

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale Civile di Legnano (1km), Uffici pubblici in genere, Negozi al dettaglio (presenza scarsa), Scuola Elementare, Scuola Media, Asilo nido.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Il bene oggetto di perizia ad oggi è inaccessibile.

In data 10/02/2016 lo scrivente, unitamente al custode giudiziario e al curatore fallimentare della XXXXXXXXXXXXXXXX, effettuava sopralluogo presso i beni oggetto del pignoramento senza poter effettuare l'accesso in quanto si riscontrava che l'unità immobiliare non costituiva più una unità immobiliare autonoma, bensì risultava inglobata all'unità immobiliare sovrastante, sita al piano primo, estranea al presente procedimento (identificata catastalmente al fg 19 mapp 209 sub 701).

Da informazioni desunte in loco, si rileva che l'immobile in esame è attualmente abitato dalla sig.ra XXXXXXXXXXXX, che occupa senza titolo, anche l'unità immobiliare sovrastante (sub. 701) non oggetto di pignoramento.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate **NON** risultano contratti di locazione o di comodato d'uso stipulati dall'esecutata.

**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:*

- A favore della massa dei creditori contro XXXXXXXXXXXXX derivante da sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Milano in data 11/06/2013 ai nn. 567 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 09/10/2013 ai nn. 90976/62851.  
Sentenza dichiarativa di fallimento gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione e limitatamente per la quota di 2/3 sull'immobile identificato al fg.19 mapp. 211 sub. 10.

*4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:***4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI ROMA S.p.a. contro XXXXXXXXXXXXX derivante da concessione a garanzia di mutuo;  
Importo ipoteca: € 1.670.000,00; Importo capitale: € 835.000,00  
Rogito Notaio Oreste CIRILLO di Parabiago in data 06/12/2006 ai nn. 18569/12606, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 12/12/2006 ai nn. 190586/48066.  
Ipoteca volontaria gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione  
Debitore non datore di ipoteca: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(debitrice eseguita).
- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI ROMA S.p.a. contro XXXXXXXXXXXXX derivante da frazionamento in quota;  
Importo ipoteca: € 453.357,92; Importo capitale: € 329.101,00  
Rogito Notaio Patrizia CARRARA di Busto Arsizio in data 30/07/2008 ai nn. 19664/9223 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 3/11/2008 ai nn. 166075/25852.  
Ipoteca gravante sui seguenti immobili:
  - foglio 19 mappale 209, subalterno 701 (estraneo alla presente procedura)
  - foglio 19 mappale 209, subalterno 707
  - foglio 19 mappale 211, subalterno 1
- Ipoteca giudiziale a favore di MILANO ASSICURAZIONI SPA contro XXXXXXXXXXXXX derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 19/04/2008 ai nn. 19292;  
Importo ipoteca: € 14.299,39; Importo capitale: € 12.145,64  
Trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 03/03/2009 ai nn. 23437/4554.  
Ipoteca gravante sui seguenti immobili:
  - foglio 19 mappale 209 subalterno 701 (estraneo alla presente procedura)
  - foglio 19 mappale 209 subalterno 707
  - foglio 19 mappale 211, subalterno 1

- Ipoteca giudiziale a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 25/05/2010 ai nn. 17549;  
Importo ipoteca: € 155.000,00; Importo capitale: € 122.154,48  
Trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 28/07/2010 ai nn. 97121/23855.
- Ipoteca gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione e limitatamente per la quota di 2/3 sull'immobile identificato al fg.19 mapp. 211 sub. 10.
- Ipoteca giudiziale a favore di EQUITALIA NORD SPA contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX emessa dal Tribunale di Milano in data 23/05/2013 ai nn. 3309/6813;  
Importo ipoteca: € 633.783,78; Importo capitale: € 316.891,89  
Trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 05/06/2013 ai nn. 51932/8900.  
Ipoteca gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione ad esclusione dell'immobile identificato al fg.19 mapp. 211 sub. 10.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di UniCredit Credit Management Bank SPA contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX derivante da decreto ingiuntivo emesso dall'Ufficiale Giudiziario in data 08/08/2013 ai nn. 16016 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 17/10/2013 ai nn. 93415/64554.  
Pignoramento gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione, e limitatamente per la quota di 2/3 sull'immobile identificato al fg.19 mapp. 211 sub. 10, per un importo di € 755.129,19 oltre interessi e spese.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** Condominio costituito con atto Notaio Patrizia CARRARA in data 30/07/2008 n. 19665/9224 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 05/08/2008 nn.107538/60889. **Ad oggi non risulta nominato l'Amministratore.**

**Spese ordinarie** annue di gestione dell'immobile: € 0,00

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: € 0,00

**Millesimi di proprietà:** 16,61 (vds tabella di ripartizione millesimi allegata)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO. Immobile ubicato al piano interrato senza ascensore.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** -

**Note Indice di prestazione energetica:** L'immobile non può essere dotato di Attestato di Prestazione Energetica in quanto non costituisce unità immobiliare autonoma.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Proprietari:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**proprietari per titoli anteriori al ventennio.**

**Proprietario:** XXXXXXXXXXXXX con sede in Busto Arsizio, CF XXXXXXXXXXXXX **dal 06/05/1997 al 09/01/2007** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Aldo NOVARA di Legnano in data 06/05/1997 ai nn. 54845/4382 - trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 29/05/1997 ai nn. 38261/28078.

**Proprietario:** XXXXXXXXXXXXXXX(esecutato) con sede in Legnano, CF XXXXXXXXXXXXX **dal 09/01/2007 ad oggi (attuale proprietario)** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Oreste CIRILLO di Parabiago in data 09/01/2007 ai nn. 18733/12753 - trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 12/01/2007 ai nn. 5594/2950.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

- Identificativo: Permesso di Costruire n. 171/05 del 14/11/2005  
Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXXX  
Per lavori di: Manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, e cambio d'uso parziale da rustico a abitazione del complesso edilizio in Cascina Mazzafame.  
Presentazione: Prot. Gen. 38432 del 11/11/2005 – Prot. di Settore n.5863 del 14/11/2005  
Rilascio: Permesso di Costruire rilasciato in data 19/09/2006  
**L'importo del contributo di costruzione è stato completamente saldato.**
- Identificativo: Prot. V1-171/05 - Variante essenziale al Permesso di Costruire n. 171/05  
Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXXX  
Per lavori di: Variante essenziale  
Presentazione: Prot. 15/12/2007  
Rilascio: Provvedimento di variante rilasciato in data 21/07/2008  
**L'importo del contributo di costruzione è stato completamente saldato.**
- Identificativo: Prot. V2-171/05 - Variante al Permesso di Costruire n. 171/05  
Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXXX  
Per lavori di: Variante essenziale  
Presentazione: Prot. 28146 del 11/07/2008  
Rilascio: Provvedimento di variante rilasciato in data 01/09/2008  
**L'importo del contributo di costruzione è stato completamente saldato.**

- In data 24/08/2008 la committenza XXXXXXXXXXXX deposita **dichiarazione di fine lavori**, con esclusione dei lavori di finitura e sistemazione esterna.
- Identificativo: Prot. 43/2012 - Permesso di Costruire in Sanatoria alla P.E. 171/05  
 Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXX  
 Per lavori di: Sanatoria di opere eseguite in difformità rispetto al P.E. 171/05  
 Presentazione: Prot. 26/04/2012  
 Rilascio: Provvedimento rilasciato in data 26/10/2012  
**Importi dovuti e non saldati a seguito dell'emanazione del P.d.c. 43/2012:**
  - **contributo costo di costruzione = € 3.834,00**
  - **sanzione per mancato versamento oltre 240gg dalla notifica = € 1.533,60**
  - **sanzione pecuniaria (interventi eseguiti in difformità dal titolo) = € 1.550,00**
  - **diritti di segreteria = € 77,46****Per un totale complessivo di € 6.995,06 oltre interessi legali.**
- **Note: Non è mai stata depositata la dichiarazione di fine lavori definitiva e la domanda di agibilità'.**

## 7.1 Conformità edilizia:

### Locale autorimessa (attualmente locale deposito)

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) non è mai stato ritirato il Permesso di Costruire in Sanatoria, che tutt'ora risulta depositato presso il Comune di Legnano (MI).

Regolarizzabili mediante: ritiro del Permesso di Costruire previo pagamento dei contributi dovuti al Comune di Legnano (MI) a seguito dell'emanazione del permesso di costruire e del suo mancato ritiro.

L'importo complessivo ammonta a € 6.995,06.

L'importo a carico dell'immobile oggetto del pignoramento è stato calcolato sulla base dei millesimi di proprietà indicati nelle tabelle millesimali allegate sotto la lettera "B" dell'atto notarile del Notaio Patrizia CARRARA di Busto Arsizio, in data 30/07/2008 n. 19665/9224 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 05/08/2008 nn.107538/60889, e più precisamente:

- mill. Proprietà 16,61/1000
- importo complessivo € 6.995,06
- importo dovuto € 116,18

- 2) Non è mai stata inoltrata domanda di Agibilità.

Regolarizzabili mediante: presentazione della domanda di Agibilità presso il Comune di Legnano (MI) corredata dalle dichiarazioni di conformità degli impianti posati e dalle necessarie dichiarazioni e attestazioni a firma di professionista abilitato.

- reperimento o acquisizione dichiarazioni di conformità, per ogni u.i.u. € 2.000,00
- importo complessivo spese professionali € 2.000,00
- importo a carico dell'immobile in oggetto (in base ai millesimi di proprietà) € 33,22
- importo parziale dovuto € 2.033,22

- Oneri Totali: € **2.149,40**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia.

**7.2 Conformità urbanistica:****Locale deposito**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera del Consiglio Comunale di Legnano del 11/05/2011
Zona omogenea:	"A" - Ambiti dei nuclei di antica formazione
Norme tecniche di attuazione:	categoria "C" tessuto edilizio di sostituzione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.**

Descrizione: **Locale deposito** di cui al punto **Locale deposito**

Il bene in esame è inserito all'interno di un contesto rurale a corte, denominato Cascina Mazzafame, che è stato oggetto di una ristrutturazione edilizia completa nel 2008 composto da due corpi di fabbrica paralleli tra loro, con interposta area cortilizia comune.

Il primo edificio è a destinazione d'uso residenziale e si eleva per tre piani fuori terra (piano terra, primo e sottotetto) oltre ad un piano interrato. Il secondo edificio è costituito da un solo piano fuori terra ed è adibito a box auto.

Come anticipato nei capitoli precedenti, non è stato possibile accedere all'immobile pignorato.

Ci si può comunque riferire a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'ultimo stato legittimato (P.d.C. 43/2012) in cui il bene pignorato è rappresentato come un locale ad uso ripostiglio, senza permanenza di persone.

L'altezza dei locali è indicata in 2,50m.

La superficie complessiva, ricavata graficamente dagli elaborati grafici depositati presso l'Amministrazione Comunale è pari a 55mq circa.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXX- Piena proprietà**

XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Legnano (MI), XXXXXXXXXXXXXXXX.

Ulteriori informazioni sul debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Legnano (MI) il XXXXXXXXXXXXXXXX, residente in Legnano (MI), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di mq **55,00**

è posto al piano interrato.

Il locale ha una altezza interna di 2.50m.

Il fabbricato, edificato in data antecedente al 1967, ha subito un intervento di ristrutturazione nel 2008.

E' composto da n.4 piani complessivi, di cui fuori terra 3 (compreso il piano sottotetto) e interrati n.1.

Stato di manutenzione generale dello stabile: ottime.  
Condizioni Generali dell'immobile: non riferibili.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Non visionate

**Impianti:**

Non visionati

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata computata nel modo seguente:

Superficie degli accessori diretti comunicanti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, considerata al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
accessori diretti al piano interrato	sup lorda di pavimento	55,00	0,50	27,50
		<b>55,00</b>		<b>27,50</b>

**Valori relativi alla Agenzia del Territorio**

Periodo: 1 - 2015

Zona: Periferica

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max (€/mq): 1550

**Accessori:**

Nessuno.

Impianto elettrico: non visionato.

Riscaldamento: non visionato.

Condizionamento e climatizzazione: non visionato.

Impianto antincendio: NON presente.

Ascensori montacarichi e carri ponte: NON presente

Scarichi: NON esistono scarichi potenzialmente pericolosi

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La valutazione è stata condotta con il procedimento di stima sintetica comparativa, individuando un valore medio nella zona e comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame con le compravendite di beni simili nella zona nell'ultimo semestre.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Legnano;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;  
Ufficio tecnico di Legnano;  
Agenzie immobiliari e osservatori del mercato immobiliare della zona;  
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.100,00

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Autorimessa [C6] – Attualmente locale deposito

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
accessori diretti al piano interrato	27,50	€ 1.100,00	€ 30.250,00
Valore corpo			€ 30.250,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 30.250,00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€ 15.125,00</b>

**Valore calcolato mediante l'applicazione di una riduzione in misura del 50% in quanto trattasi di unità immobiliare NON indipendente, che è possibile rendere autonoma esclusivamente previa esecuzione di interventi edilizi atti a realizzare un accesso indipendente dal cortile interno condominiale.**

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
accessori diretti al piano interrato	Locale deposito attualmente classato come Autorimessa [C6]	27,50	€ 30.250,00	€ 15.125,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 2.268,75
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.749,40



Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **10.106,85**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **8.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" arrotondato: € **10.000,00**

Beni in **Legnano (Milano)**  
strada vicinale cascina Mazzafame snc

## Lotto: 4

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

**Identificativo corpo: box auto.**

**Autorimessa [C6] sita presso la strada vicinale cascina Mazzafame**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Legnano (MI), XXXXXXXXXXXXXXX

Ulteriori informazioni sul debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Legnano (MI) il XXXXXXXXXXXXXXX, residente in Legnano (MI), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX.

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

XXXXXXXXXXXX con sede in Legnano (MI) - P.IVA XXXXXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

**foglio 19, particella 211, subalterno 1**, indirizzo strada vicinale cascina Mazzafame, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 14,00mq, superficie catastale 16mq, rendita € 67,97.

Derivante da:

Variazione del 14/07/2008 - fusione, frazionamento, cambio d'uso e ristrutturazione.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 16,69

Confini:

da Nord-Est in senso orario: proprietà di terzi al sub.2, proprietà di terzi al Mapp. 212, via Mazzafame, cortile comune.

Conformità catastale:

Per quanto sopra **si dichiara** la conformità catastale.

### 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di stima sono ubicati a Legnano (MI), un comune di 60.000 abitanti che sorge a circa 20km a Nord-ovest dal capoluogo lombardo.

Più precisamente il bene in esame è ubicato all'interno di un complesso edilizio a corte, denominato cascina Mazzafame, nell'estrema periferia ovest del Comune, nei pressi dell'Ospedale civile di Legnano.

L'area è caratterizzata da ampie superfici agricole e a verde. La zona è completamente urbanizzata, ha nelle immediate vicinanze tutte le principali infrastrutture e servizi pubblici (Scuole, Chiese, ecc.), ma la presenza di negozi per la distribuzione al dettaglio è da ritenersi scarsa.

Legnano è servito dalla linea ferroviaria (linea S5 del Servizio Ferroviario Suburbano di Milano). Il Comune è collegato con le principali direttrici della viabilità intercomunale e autostradale, grazie alla vicinanza con l'Autostrada dei laghi (A8), uscita "Legnano".

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti centri limitrofi: Busto Arsizio - Milano.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** -.

**Attrazioni storiche:** -.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione di Legnano (3km), Autolinee interurbane (500mt), Aeroporto Malpensa (20km).

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale Civile di Legnano (1km), Uffici pubblici in genere, Negozi al dettaglio (presenza scarsa), Scuola Elementare, Scuola Media, Asilo nido, Museo civico Sutermeister.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato senza titolo (libero al decreto di trasferimento).

In data 10/02/2016 lo scrivente, unitamente al custode giudiziario e al curatore fallimentare della XXXXXXXXXXXXXXXX, effettuava l'accesso all'interno dell'unità immobiliare pignorata.

L'immobile risultava occupato dalla sig.ra XXXXXXXXXXXX, la quale riferiva di occupare l'immobile in forza di un contratto preliminare di compravendita che non risulta registrato.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate NON risultano contratti di locazione o di comodato d'uso stipulati dall'esecutata.

### 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:

- A favore della massa dei creditori contro XXXXXXXXXXXX derivante da sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Milano in data 11/06/2013 ai nn. 567 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 09/10/2013 ai nn. 90976/62851. Sentenza dichiarativa di fallimento gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione e limitatamente per la quota di 2/3 sull'immobile identificato al fg.19 mapp. 211 sub. 10.

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI ROMA S.p.a. contro XXXXXXXXXXXX derivante da concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 1.670.000,00; Importo capitale: € 835.000,00  
 Rogito Notaio Oreste CIRILLO di Parabiago in data 06/12/2006 ai nn. 18569/12606, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 12/12/2006 ai nn. 190586/48066.  
 Ipoteca volontaria gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione  
 Debitore non datore di ipoteca: XXXXXXXXXXXXXXXX(debitrice eseguita).

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI ROMA S.p.a. contro XXXXXXXXXXXXX derivante da frazionamento in quota;  
 Importo ipoteca: € 453.357,92; Importo capitale: € 329.101,00  
 Rogito Notaio Patrizia CARRARA di Busto Arsizio in data 30/07/2008 ai nn. 19664/9223 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 3/11/2008 ai nn. 166075/25852.  
 Ipoteca gravante sui seguenti immobili:
  - foglio 19 mappale 209, subalterno 701 (estraneo alla presente procedura)
  - foglio 19 mappale 209, subalterno 707
  - foglio 19 mappale 211, subalterno 1
  
- Ipoteca giudiziale a favore di MILANO ASSICURAZIONI SPA contro XXXXXXXXXXXXX derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 19/04/2008 ai nn. 19292;  
 Importo ipoteca: € 14.299,39; Importo capitale: € 12.145,64  
 Trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 03/03/2009 ai nn. 23437/4554.  
 Ipoteca gravante sui seguenti immobili:
  - foglio 19 mappale 209 subalterno 701 (estraneo alla presente procedura)
  - foglio 19 mappale 209 subalterno 707
  - foglio 19 mappale 211, subalterno 1
  
- Ipoteca giudiziale a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 25/05/2010 ai nn. 17549;  
 Importo ipoteca: € 155.000,00; Importo capitale: € 122.154,48  
 Trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 28/07/2010 ai nn. 97121/23855.  
 Ipoteca gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione e limitatamente per la quota di 2/3 sull'immobile identificato al fg.19 mapp. 211 sub. 10.
  
- Ipoteca giudiziale a favore di EQUITALIA NORD SPA contro XXXXXXXXXXXXXXXX emessa dal Tribunale di Milano in data 23/05/2013 ai nn. 3309/6813;  
 Importo ipoteca: € 633.783,78; Importo capitale: € 316.891,89  
 Trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 05/06/2013 ai nn. 51932/8900.  
 Ipoteca gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione ad esclusione dell'immobile identificato al fg.19 mapp. 211 sub. 10.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di UniCredit Credit Management Bank SPA contro XXXXXXXXXXXXXXXX derivante da decreto ingiuntivo emesso dall'Ufficiale Giudiziario in data 08/08/2013 ai nn. 16016 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 17/10/2013 ai nn. 93415/64554. Pignoramento gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione, e limitatamente per la quota di 2/3 sull'immobile identificato al fg.19 mapp. 211 sub. 10, per un importo di € 755.129,19 oltre interessi e spese.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** Condominio costituito con atto Notaio Patrizia CARRARA in data 30/07/2008 n. 19665/9224 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 05/08/2008 nn.107538/60889. **Ad oggi non risulta nominato l'Amministratore.**

**Spese ordinarie** annue di gestione dell'immobile: € 0,00

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: € 0,00

**Millesimi di proprietà:** 16,69 (vds tabella di ripartizione millesimi allegata)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica non richiesta**

**Indice di prestazione energetica:** -

**Note Indice di prestazione energetica:** L'immobile non necessita dell'Attestato in quanto i box auto sono espressamente esclusi dall'ambito di applicazione della normativa ai sensi dell'allegato A al decreto 26 giugno 2009 «Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici» e smi, purché non siano adibiti a ufficio o assimilabili.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietari:**

-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 -XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 -XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 -XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 -XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 -XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 -XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 -XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**proprietari per titoli anteriori al ventennio.**

**Proprietario:** XXXXXXXXXXXX con sede in Busto Arsizio, CF XXXXXXXXXXXX **dal 06/05/1997 al 09/01/2007** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Aldo NOVARA di Legnano in data 06/05/1997 ai nn. 54845/4382 - trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 29/05/1997 ai nn. 38261/28078.

**Proprietario:** XXXXXXXXXXXX(esecutato) con sede in Legnano, CF XXXXXXXXXXXX **dal 09/01/2007 ad oggi (attuale proprietario)** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Oreste CIRILLO di Parabiago in data 09/01/2007 ai nn. 18733/12753 - trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 12/01/2007 ai nn. 5594/2950.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- Identificativo: Permesso di Costruire n. 171/05 del 14/11/2005  
Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXXX  
Per lavori di: Manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, e cambio d'uso parziale da rustico a abitazione del complesso edilizio in Cascina Mazzafame.  
Presentazione: Prot. Gen. 38432 del 11/11/2005 – Prot. di Settore n.5863 del 14/11/2005  
Rilascio: Permesso di Costruire rilasciato in data 19/09/2006  
**L'importo del contributo di costruzione è stato completamente saldato.**
  
- Identificativo: Prot. V1-171/05 - Variante essenziale al Permesso di Costruire n. 171/05  
Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXXX  
Per lavori di: Variante essenziale  
Presentazione: Prot. 15/12/2007  
Rilascio: Provvedimento di variante rilasciato in data 21/07/2008  
**L'importo del contributo di costruzione è stato completamente saldato.**
  
- Identificativo: Prot. V2-171/05 - Variante al Permesso di Costruire n. 171/05  
Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXXX  
Per lavori di: Variante essenziale  
Presentazione: Prot. 28146 del 11/07/2008  
Rilascio: Provvedimento di variante rilasciato in data 01/09/2008  
**L'importo del contributo di costruzione è stato completamente saldato.**
  
- In data 24/08/2008 la committenza XXXXXXXXXXXXX deposita **dichiarazione di fine lavori**, con esclusione dei lavori di finitura e sistemazione esterna.
  
- Identificativo: Prot. 43/2012 - Permesso di Costruire in Sanatoria alla P.E. 171/05  
Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXXX  
Per lavori di: Sanatoria di opere eseguite in difformità rispetto al P.E. 171/05  
Presentazione: Prot. 26/04/2012  
Rilascio: Provvedimento rilasciato in data 26/10/2012  
**Importi dovuti e non saldati a seguito dell'emanazione del P.d.c. 43/2012:**
  - **contributo costo di costruzione = € 3.834,00**
  - **sanzione per mancato versamento oltre 240gg dalla notifica = € 1.533,60**
  - **sanzione pecuniaria (interventi eseguiti in difformità dal titolo) = € 1.550,00**
  - **diritti di segreteria = € 77,46****Per un totale complessivo di € 6.995,06 oltre interessi legali.**
  
- **Note: Non è mai stata depositata la dichiarazione di fine lavori definitiva e la domanda di agibilità'.**

**7.1 Conformità edilizia:****Autorimessa [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) non è mai stato ritirato il Permesso di Costruire in Sanatoria, che tutt'ora risulta depositato presso il Comune di Legnano (MI).  
Regolarizzabili mediante: ritiro del Permesso di Costruire previo pagamento dei contributi dovuti

al Comune di Legnano (MI) a seguito dell'emanazione del permesso di costruire e del suo mancato ritiro.

L'importo complessivo ammonta a € 6.995,06.

L'importo a carico dell'immobile oggetto del pignoramento è stato calcolato sulla base dei millesimi di proprietà indicati nelle tabelle millesimali allegate sotto la lettera "B" dell'atto notarile del Notaio Patrizia CARRARA di Busto Arsizio, in data 30/07/2008 n. 19665/9224 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 05/08/2008 nn.107538/60889, e più precisamente:

- mill. Proprietà 16,69/1000
- importo complessivo € 6.995,06
- importo dovuto € 116,74

2) Non è mai stata inoltrata domanda di Agibilità.

Regolarizzabili mediante: presentazione della domanda di Agibilità presso il Comune di Legnano (MI) corredata dalle dichiarazioni di conformità degli impianti posati e dalle necessarie dichiarazioni e attestazioni a firma di professionista abilitato.

- reperimento o acquisizione dichiarazioni di conformità, per ogni u.i.u. € 1.000,00
- importo complessivo spese professionali € 2.000,00
- importo a carico dell'immobile in oggetto (in base ai millesimi di proprietà) € 33,38
- importo parziale dovuto € 1.033,38

- Oneri Totali: € **1.150,12**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Autorimessa [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera del Consiglio Comunale di Legnano del 11/05/2011
Zona omogenea:	"A" - Ambiti dei nuclei di antica formazione
Norme tecniche di attuazione:	categoria "E" fabbricati accessori.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Autorimessa [C6]** di cui al punto **box auto**

Il bene in esame è inserito all'interno di un contesto rurale a corte, denominato Cascina Mazzafame, che è stato oggetto di una ristrutturazione edilizia completa nel 2008 composto da due corpi di fabbrica paralleli tra loro, con interposta area cortilizia comune.

Il primo edificio è a destinazione d'uso residenziale e si eleva per tre piani fuori terra (piano terra, primo e sottotetto) oltre ad un piano interrato. Il secondo edificio è costituito da un solo piano fuori terra ed è adibito a box auto.

L'immobile pignorato consiste in locale ad uso autorimessa (box auto) ubicato al primo terra.

E' dotato di porta basculante con apertura manuale in lamiera. E' presente l'impianto elettrico.

L'altezza del locale 2,30m.

Complessivamente sviluppa una superficie commerciale di 16,50 mq.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXX- Piena proprietà**

XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Legnano (MI), XXXXXXXXXXXXXXXX.

Ulteriori informazioni sul debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Legnano (MI) il XXXXXXXXXXXXXXXX, residente in Legnano (MI), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di mq **16,50**

è posto al piano terra.

Il locale ha una altezza interna di 2.30m.

Il fabbricato, edificato in data antecedente al 1967, ha subito un intervento di ristrutturazione nel 2008.

E' composto da n.1 piani complessivo fuori terra.

Stato di manutenzione generale dello stabile: ottime.

Condizioni Generali dell'immobile: buone.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni                      tipologia: **basculante**   materiale: **ferro**   condizioni: **buone**  
Note: **ad apertura manuale.**

Pavim. Interna                      materiale: **battuto di cemento**   condizioni: **buone**

Pareti interne                      materiale: **blocchi in cls a vista**   condizioni: **buone**

#### Impianti:

Elettrico                              tipologia: **canalina**   tensione: **220V**   condizioni: **funzionante al sopralluogo**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata computata nel modo seguente:

Superficie del vano principale, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri perimetrali considerata al 50%.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani principali	sup lorda di pavimento	16,50	1,00	16,50
		<b>16,50</b>		<b>16,50</b>

### Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 1 - 2015

Zona: Periferica

Tipologia: Box auto

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max (€/mq): 1000

#### Accessori:

Nessuno.

Impianto elettrico: presente.

Dichiarazione di conformità: richiesta all'esecutato. Nulla è stato fornito in merito.

Riscaldamento: NON presente.

Condizionamento e climatizzazione: NON presente.

Impianto antincendio: NON presente.

Ascensori montacarichi e carri ponte: NON presente

Scarichi: NON esistono scarichi potenzialmente pericolosi

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La valutazione è stata condotta con il procedimento di stima sintetica comparativa, individuando un valore medio nella zona e comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame con le compravendite di beni simili nella zona nell'ultimo semestre.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Legnano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Ufficio tecnico di Legnano;

Agenzie immobiliari e osservatori del mercato immobiliare della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800,00

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Box auto. Autorimessa [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vano principale	16,50	€ 800,00	€ 13.200,00
Valore corpo			€ 13.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.200,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Vano principale	Autorimessa [C6]	16,50	€ 13.200,00	€ 13.200,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 1.980,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.150,12
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 10.069,88</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 8.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" arrotondato:	<b><u>€ 10.000,00</u></b>

Beni in **Legnano (Milano)**  
strada vicinale cascina Mazzafame snc

## Lotto: 5

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

**Identificativo corpo: box auto.**

**Autorimessa [C6] sita presso la strada vicinale cascina Mazzafame**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Legnano (MI), XXXXXXXXXXXXXXX

Ulteriori informazioni sul debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Legnano (MI) il XXXXXXXXXXXX, residente in Legnano (MI), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX.

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

XXXXXXXXXXXX con sede in Legnano (MI) - P.IVA XXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

**foglio 19, particella 211, subalterno 2**, indirizzo strada vicinale cascina Mazzafame, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 14,00mq, superficie catastale 15mq, rendita € 67,97.

Derivante da:

Variazione del 14/07/2008 - fusione, frazionamento, cambio d'uso e ristrutturazione.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 13,81

Confini:

da Nord-Est in senso orario: proprietà di terzi al sub.3, proprietà di terzi al Mapp. 212, proprietà di terzi al sub.1, cortile comune.

Conformità catastale:

Per quanto sopra **si dichiara** la conformità catastale.

### 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di stima sono ubicati a Legnano (MI), un comune di 60.000 abitanti che sorge a circa 20km a Nord-ovest dal capoluogo lombardo.

Più precisamente il bene in esame è ubicato all'interno di un complesso edilizio a corte, denominato cascina Mazzafame, nell'estrema periferia ovest del Comune, nei pressi dell'Ospedale civile di Legnano.

L'area è caratterizzata da ampie superfici agricole e a verde. La zona è completamente urbanizzata, ha nelle immediate vicinanze tutte le principali infrastrutture e servizi pubblici (Scuole, Chiese, ecc.), ma la presenza di negozi per la distribuzione al dettaglio è da ritenersi scarsa.

Legnano è servito dalla linea ferroviaria (linea S5 del Servizio Ferroviario Suburbano di Milano).  
Il Comune è collegato con le principali direttrici della viabilità intercomunale e autostradale, grazie alla vicinanza con l'Autostrada dei laghi (A8), uscita "Legnano".

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
Importanti centri limitrofi: Busto Arsizio - Milano.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** -.

**Attrazioni storiche:** -.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione di Legnano (3km), Autolinee interurbane (500mt), Aeroporto Malpensa (20km).

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale Civile di Legnano (1km), Uffici pubblici in genere, Negozi al dettaglio (presenza scarsa), Scuola Elementare, Scuola Media, Asilo nido, Museo civico Sutermeister.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato senza titolo (libero al decreto di trasferimento).

In data 10/02/2016 lo scrivente, unitamente al custode giudiziario e al curatore fallimentare della XXXXXXXXXXXXXXXX, effettuava l'accesso all'interno del box pignorato.

L'immobile risultava occupato dal sig. XXXXXXXXXXXX, il quale riferiva di occupare il box auto in forza di un contratto preliminare di compravendita che non risulta registrato.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate NON risultano contratti di locazione o di comodato d'uso stipulati dall'esecutata.

### 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:

- A favore della massa dei creditori contro XXXXXXXXXXXX derivante da sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Milano in data 11/06/2013 ai nn. 567 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 09/10/2013 ai nn. 90976/62851.  
Sentenza dichiarativa di fallimento gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione, e limitatamente per la quota di 2/3 sull'immobile identificato al fg.19 mapp. 211 sub. 10.

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI ROMA S.p.a. contro XXXXXXXXXXXX derivante da concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 1.670.000,00; Importo capitale: € 835.000,00  
 Rogito Notaio Oreste CIRILLO di Parabiago in data 06/12/2006 ai nn. 18569/12606,  
 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 12/12/2006 ai nn.  
 190586/48066.

Ipoteca volontaria gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione

Debitore non datore di ipoteca: XXXXXXXXXXXXXXXX(debitrice eseguita).

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI ROMA S.p.a. contro XXXXXXXXXXXXXXXX  
 derivante da frazionamento in quota;

Importo ipoteca: € 237.703,54; Importo capitale: € 196.094,00

Rogito Notaio Patrizia CARRARA di Busto Arsizio in data 30/07/2008 ai nn.  
 19664/9223 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 3/11/2008 ai  
 nn. 166075/25852.

Ipoteca gravante sui seguenti immobili:

- foglio 19 mappale 209, subalterno 705

- foglio 19 mappale 211, subalterno 2

Note: l'unità al foglio 19 mappale 211, subalterno 10, inizialmente compreso nel  
 frazionamento, risulta svincolato con annotamento n. 166076/25853 del 3/11/2008

- Ipoteca giudiziale a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX in  
 forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 25/05/2010 ai nn.  
 17549;

Importo ipoteca: € 155.000,00; Importo capitale: € 122.154,48

Trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 28/07/2010 ai nn.  
 97121/23855.

Ipoteca gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione e limitatamente per la quota  
 di 2/3 sull'immobile identificato al fg.19 mapp. 211 sub. 10.

- Ipoteca giudiziale a favore di EQUITALIA NORD SPA contro XXXXXXXXXXXXXXXX emessa  
 dal Tribunale di Milano in data 23/05/2013 ai nn. 3309/6813;

Importo ipoteca: € 633.783,78; Importo capitale: € 316.891,89

Trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 05/06/2013 ai nn.  
 51932/8900.

Ipoteca gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione ad esclusione dell'immobile  
 identificato al fg.19 mapp. 211 sub. 10.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di UniCredit Credit Management Bank SPA contro  
 XXXXXXXXXXXXXXXX derivante da decreto ingiuntivo emesso dall'Ufficiale Giudiziario in  
 data 08/08/2013 ai nn. 16016 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in  
 data 17/10/2013 ai nn. 93415/64554.

Pignoramento gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione, e limitatamente per la  
 quota di 2/3 sull'immobile identificato al fg.19 mapp. 211 sub. 10, per un importo di  
 € 755.129,19 oltre interessi e spese.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** Condominio costituito con atto Notaio Patrizia CARRARA in data 30/07/2008 n. 19665/9224 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 05/08/2008 nn.107538/60889. **Ad oggi non risulta nominato l'Amministratore.**

**Spese ordinarie** annue di gestione dell'immobile: € 0,00

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: € 0,00

**Millesimi di proprietà:** 13,81 (vds tabella di ripartizione millesimi allegata)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica non richiesta**

**Indice di prestazione energetica:** -

**Note Indice di prestazione energetica:** L'immobile non necessita dell'Attestato in quanto i box auto sono espressamente esclusi dall'ambito di applicazione della normativa ai sensi dell'allegato A al decreto 26 giugno 2009 «Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici» e smi, purché non siano adibiti a ufficio o assimilabili.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Proprietari:**

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**proprietari per titoli anteriori al ventennio.**

**Proprietario:** XXXXXXXXXXXXX con sede in Busto Arsizio, CF XXXXXXXXXXXXX **dal 06/05/1997 al 09/01/2007** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Aldo NOVARA di Legnano in data 06/05/1997 ai nn. 54845/4382 - trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 29/05/1997 ai nn. 38261/28078.

**Proprietario:** XXXXXXXXXXXXX(esecutato) con sede in Legnano, CF XXXXXXXXXXXXX **dal 09/01/2007 ad oggi (attuale proprietario)** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Oreste CIRILLO di Parabiago in data 09/01/2007 ai nn. 18733/12753 - trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 12/01/2007 ai nn. 5594/2950.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- Identificativo: Permesso di Costruire n. 171/05 del 14/11/2005  
 Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXXX  
 Per lavori di: Manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, e cambio d'uso parziale da rustico a abitazione del complesso edilizio in Cascina Mazzafame.  
 Presentazione: Prot. Gen. 38432 del 11/11/2005 – Prot. di Settore n.5863 del 14/11/2005  
 Rilascio: Permesso di Costruire rilasciato in data 19/09/2006

**L'importo del contributo di costruzione è stato completamente saldato.**

- Identificativo: Prot. V1-171/05 - Variante essenziale al Permesso di Costruire n. 171/05  
Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXXX  
Per lavori di: Variante essenziale  
Presentazione: Prot. 15/12/2007  
Rilascio: Provvedimento di variante rilasciato in data 21/07/2008

**L'importo del contributo di costruzione è stato completamente saldato.**

- Identificativo: Prot. V2-171/05 - Variante al Permesso di Costruire n. 171/05  
Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXXX  
Per lavori di: Variante essenziale  
Presentazione: Prot. 28146 del 11/07/2008  
Rilascio: Provvedimento di variante rilasciato in data 01/09/2008

**L'importo del contributo di costruzione è stato completamente saldato.**

- In data 24/08/2008 la committenza XXXXXXXXXXXXX deposita **dichiarazione di fine lavori**, con esclusione dei lavori di finitura e sistemazione esterna.

- Identificativo: Prot. 43/2012 - Permesso di Costruire in Sanatoria alla P.E. 171/05  
Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXXX  
Per lavori di: Sanatoria di opere eseguite in difformità rispetto al P.E. 171/05  
Presentazione: Prot. 26/04/2012  
Rilascio: Provvedimento rilasciato in data 26/10/2012

**Importi dovuti e non saldati a seguito dell'emanazione del P.d.c. 43/2012:**

- **contributo costo di costruzione = € 3.834,00**
- **sanzione per mancato versamento oltre 240gg dalla notifica = € 1.533,60**
- **sanzione pecuniaria (interventi eseguiti in difformità dal titolo) = € 1.550,00**
- **diritti di segreteria = € 77,46**

**Per un totale complessivo di € 6.995,06 oltre interessi legali.**

- **Note: Non è mai stata depositata la dichiarazione di fine lavori definitiva e la domanda di agibilità'.**

**7.1 Conformità edilizia:****Autorimessa [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) non è mai stato ritirato il Permesso di Costruire in Sanatoria, che tutt'ora risulta depositato presso il Comune di Legnano (MI).

Regolarizzabili mediante: ritiro del Permesso di Costruire previo pagamento dei contributi dovuti al Comune di Legnano (MI) a seguito dell'emanazione del permesso di costruire e del suo mancato ritiro.

L'importo complessivo ammonta a € 6.995,06.

L'importo a carico dell'immobile oggetto del pignoramento è stato calcolato sulla base dei millesimi di proprietà indicati nelle tabelle millesimali allegate sotto la lettera "B" dell'atto notarile del Notaio Patrizia CARRARA di Busto Arsizio, in data 30/07/2008 n. 19665/9224 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 05/08/2008 nn.107538/60889, e più precisamente:

- mill. Proprietà 13,81/1000
- importo complessivo € 6.995,06

- importo dovuto € 96,60

Non è mai stata inoltrata domanda di Agibilità.

2) Regolarizzabili mediante: presentazione della domanda di Agibilità presso il Comune di Legnano (MI) corredata dalle dichiarazioni di conformità degli impianti posati e dalle necessarie dichiarazioni e attestazioni a firma di professionista abilitato.

- reperimento o acquisizione dichiarazioni di conformità, per ogni u.i.u. € 1.000,00

- importo complessivo spese professionali € 2.000,00

- importo a carico dell'immobile in oggetto (in base ai millesimi di proprietà) € 27,62

- importo parziale dovuto € 1.027,62

- Oneri Totali: € **1.124,22**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Autorimessa [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera del Consiglio Comunale di Legnano del 11/05/2011
Zona omogenea:	"A" - Ambiti dei nuclei di antica formazione
Norme tecniche di attuazione:	categoria "E" fabbricati accessori.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Autorimessa [C6]** di cui al punto **box auto**

Il bene in esame è inserito all'interno di un contesto rurale a corte, denominato Cascina Mazzafame, che è stato oggetto di una ristrutturazione edilizia completa nel 2008 composto da due corpi di fabbrica paralleli tra loro, con interposta area cortilizia comune.

Il primo edificio è a destinazione d'uso residenziale e si eleva per tre piani fuori terra (piano terra, primo e sottotetto) oltre ad un piano interrato. Il secondo edificio è costituito da un solo piano fuori terra ed è adibito a box auto.

L'immobile pignorato consiste in locale ad uso autorimessa (box auto) ubicato al primo terra.

E' dotato di porta basculante con apertura manuale in lamiera. E' presente l'impianto elettrico.

L'altezza del locale 2,30m.



Complessivamente sviluppa una superficie commerciale di 15,60 mq.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXX- Piena proprietà

XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Legnano (MI), XXXXXXXXXXXXXXXX.

Ulteriori informazioni sul debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Legnano (MI) il XXXXXXXXXXXXXXXX, residente in Legnano (MI), XXXXXXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di mq **15,60**

è posto al piano terra.

Il locale ha una altezza interna di 2.30m.

Il fabbricato, edificato in data antecedente al 1967, ha subito un intervento di ristrutturazione nel 2008.

E' composto da n.1 piani complessivo fuori terra.

Stato di manutenzione generale dello stabile: ottime.

Condizioni Generali dell'immobile: buone.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni                      tipologia: **basculante**   materiale: **ferro**   condizioni: **buone**

Note: **ad apertura manuale.**

Pavim. Interna                      materiale: **battuto di cemento**   condizioni: **buone**

Pareti interne                        materiale: **blocchi in cls a vista**   condizioni: **buone**

#### Impianti:

Elettrico                              tipologia: **canalina**   tensione: **220V**   condizioni: **funzionante al sopralluogo**

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata computata nel modo seguente:

Superficie del vano principale, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri perimetrali considerata al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani principali	sup lorda di pavimento	15,60	1,00	15,60

**15,60**

**15,60**

### Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 1 - 2015

Zona: Periferica

Tipologia: Box auto

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max (€/mq): 1000

**Accessori:**

Nessuno.

Impianto elettrico: presente.

Dichiarazione di conformità: richiesta all'esecutato. Nulla è stato fornito in merito.

Riscaldamento: NON presente.

Condizionamento e climatizzazione: NON presente.

Impianto antincendio: NON presente.

Ascensori montacarichi e carri ponte: NON presente

Scarichi: NON esistono scarichi potenzialmente pericolosi

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

La valutazione è stata condotta con il procedimento di stima sintetica comparativa, individuando un valore medio nella zona e comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame con le compravendite di beni simili nella zona nell'ultimo semestre.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Legnano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Ufficio tecnico di Legnano;

Agenzie immobiliari e osservatori del mercato immobiliare della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 900,00

**8.3 Valutazione corpi:**

**Box auto. Autorimessa [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vano principale	15,60	€ 800,00	€ 12.480,00
Valore corpo			€ 12.480,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.480,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.480,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Vano principale	Autorimessa [C6]	15,60	€ 12.480,00	€ 12.480,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 1.872,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.124,22
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>9.483,78</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ <b>7.600,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" arrotondato:	€ <b><u>9.500,00</u></b>

Beni in **Legnano (Milano)**  
strada vicinale cascina Mazzafame snc

## Lotto: 6

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

**Identificativo corpo: box auto.**

**Autorimessa [C6] sita presso la strada vicinale cascina Mazzafame**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Legnano (MI), XXXXXXXXXXXXXXX

Ulteriori informazioni sul debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Legnano (MI) il XXXXXXXXXXXXXXX, residente in Legnano (MI), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX.

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

XXXXXXXXXXXX con sede in Legnano (MI) - P.IVA XXXXXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

**foglio 19, particella 211, subalterno 4**, indirizzo strada vicinale cascina Mazzafame, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 14,00mq, superficie catastale 15mq, rendita € 67,97.

Derivante da:

Variazione del 14/07/2008 - fusione, frazionamento, cambio d'uso e ristrutturazione.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 13,81

Confini:

da Nord-Est in senso orario: proprietà di terzi al sub.5, proprietà di terzi al Mapp. 212, proprietà di terzi al sub.3, cortile comune.

Conformità catastale:

Per quanto sopra **si dichiara** la conformità catastale.

### 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di stima sono ubicati a Legnano (MI), un comune di 60.000 abitanti che sorge a circa 20km a Nord-ovest dal capoluogo lombardo.

Più precisamente il bene in esame è ubicato all'interno di un complesso edilizio a corte, denominato cascina Mazzafame, nell'estrema periferia ovest del Comune, nei pressi dell'Ospedale civile di Legnano.

L'area è caratterizzata da ampie superfici agricole e a verde. La zona è completamente urbanizzata, ha nelle immediate vicinanze tutte le principali infrastrutture e servizi pubblici (Scuole, Chiese, ecc.), ma la presenza di negozi per la distribuzione al dettaglio è da ritenersi scarsa.

Legnano è servito dalla linea ferroviaria (linea S5 del Servizio Ferroviario Suburbano di Milano).  
Il Comune è collegato con le principali direttrici della viabilità intercomunale e autostradale, grazie alla vicinanza con l'Autostrada dei laghi (A8), uscita "Legnano".

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
Importanti centri limitrofi: Busto Arsizio - Milano.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** -.

**Attrazioni storiche:** -.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione di Legnano (3km), Autolinee interurbane (500mt), Aeroporto Malpensa (20km).

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale Civile di Legnano (1km), Uffici pubblici in genere, Negozi al dettaglio (presenza scarsa), Scuola Elementare, Scuola Media, Asilo nido, Museo civico Sutermeister.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato senza titolo (libero al decreto di trasferimento).

In data 10/02/2016 lo scrivente, unitamente al custode giudiziario e al curatore fallimentare della XXXXXXXXXXXXXXXX, effettuava l'accesso all'interno del box pignorato.

L'immobile risultava occupato dalla sig.ra XXXXXXXXXXXX, la quale riferiva di occupare il box auto in forza di un contratto preliminare di compravendita che non risulta registrato.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate NON risultano contratti di locazione o di comodato d'uso stipulati dall'esecutata.

### 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:

- A favore della massa dei creditori contro XXXXXXXXXXXX derivante da sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Milano in data 11/06/2013 ai nn. 567 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 09/10/2013 ai nn. 90976/62851.  
Sentenza dichiarativa di fallimento gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione e limitatamente per la quota di 2/3 sull'immobile identificato al fg.19 mapp. 211 sub. 10.

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI ROMA S.p.a. contro XXXXXXXXXXXX derivante da concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 1.670.000,00; Importo capitale: € 835.000,00  
 Rogito Notaio Oreste CIRILLO di Parabiago in data 06/12/2006 ai nn. 18569/12606,  
 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 12/12/2006 ai nn.  
 190586/48066.  
 Ipoteca volontaria gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione  
 Debitore non datore di ipoteca: XXXXXXXXXXXXXXXX(debitrice eseguita).

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI ROMA S.p.a. contro XXXXXXXXXXXXX  
 derivante da frazionamento in quota;  
 Importo ipoteca: € 40.077,34; Importo capitale: € 35.854,00  
 Rogito Notaio Patrizia CARRARA di Busto Arsizio in data 30/07/2008 ai nn.  
 19664/9223 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 3/11/2008 ai  
 nn. 166075/25852.  
 Ipoteca gravante sui seguenti immobili:  
 - foglio 19 mappale 211, subalterno 4  
 - foglio 19 mappale 211, subalterno 5
- Ipoteca giudiziale a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXin  
 forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 25/05/2010 ai nn.  
 17549;  
 Importo ipoteca: € 155.000,00; Importo capitale: € 122.154,48  
 Trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 28/07/2010 ai nn.  
 97121/23855.  
 Ipoteca gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione e limitatamente per la quota  
 di 2/3 sull'immobile identificato al fg.19 mapp. 211 sub. 10.
- Ipoteca giudiziale a favore di EQUITALIA NORD SPA contro XXXXXXXXXXXXXXXXemessa  
 dal Tribunale di Milano in data 23/05/2013 ai nn. 3309/6813;  
 Importo ipoteca: € 633.783,78; Importo capitale: € 316.891,89  
 Trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 05/06/2013 ai nn.  
 51932/8900.  
 Ipoteca gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione ad esclusione dell'immobile  
 identificato al fg.19 mapp. 211 sub. 10.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di UniCredit Credit Management Bank SPA contro  
 XXXXXXXXXXXXXXXXderivante da decreto ingiuntivo emesso dall'Ufficiale Giudiziario in  
 data 08/08/2013 ai nn. 16016 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in  
 data 17/10/2013 ai nn. 93415/64554.  
 Pignoramento gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione, e limitatamente per la  
 quota di 2/3 sull'immobile identificato al fg.19 mapp. 211 sub. 10, per un importo di  
 € 755.129,19 oltre interessi e spese.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** Condominio costituito con atto Notaio Patrizia CARRARA in data 30/07/2008 n. 19665/9224 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 05/08/2008 nn.107538/60889. **Ad oggi non risulta nominato l'Amministratore.**

**Spese ordinarie** annue di gestione dell'immobile: € 0,00

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: € 0,00

**Millesimi di proprietà:** 13,81 (vds tabella di ripartizione millesimi allegata)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica non richiesta**

**Indice di prestazione energetica:** -

**Note Indice di prestazione energetica:** L'immobile non necessita dell'Attestato in quanto i box auto sono espressamente esclusi dall'ambito di applicazione della normativa ai sensi dell'allegato A al decreto 26 giugno 2009 «Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici» e smi, purché non siano adibiti a ufficio o assimilabili.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Proprietari:**

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**proprietari per titoli anteriori al ventennio.**

**Proprietario:** XXXXXXXXXXXXX con sede in Busto Arsizio, CF XXXXXXXXXXXXX **dal 06/05/1997 al 09/01/2007** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Aldo NOVARA di Legnano in data 06/05/1997 ai nn. 54845/4382 - trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 29/05/1997 ai nn. 38261/28078.

**Proprietario:** XXXXXXXXXXXXXXX(esecutato) con sede in Legnano, CF XXXXXXXXXXXXX **dal 09/01/2007 ad oggi (attuale proprietario)** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Oreste CIRILLO di Parabiago in data 09/01/2007 ai nn. 18733/12753 - trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 12/01/2007 ai nn. 5594/2950.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- Identificativo: Permesso di Costruire n. 171/05 del 14/11/2005  
 Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXXX  
 Per lavori di: Manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, e cambio d'uso parziale da rustico a abitazione del complesso edilizio in Cascina Mazzafame.  
 Presentazione: Prot. Gen. 38432 del 11/11/2005 – Prot. di Settore n.5863 del 14/11/2005  
 Rilascio: Permesso di Costruire rilasciato in data 19/09/2006  
**L'importo del contributo di costruzione è stato completamente saldato.**

- Identificativo: Prot. V1-171/05 - Variante essenziale al Permesso di Costruire n. 171/05  
Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXXX  
Per lavori di: Variante essenziale  
Presentazione: Prot. 15/12/2007  
Rilascio: Provvedimento di variante rilasciato in data 21/07/2008  
**L'importo del contributo di costruzione è stato completamente saldato.**
  
- Identificativo: Prot. V2-171/05 - Variante al Permesso di Costruire n. 171/05  
Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXXX  
Per lavori di: Variante essenziale  
Presentazione: Prot. 28146 del 11/07/2008  
Rilascio: Provvedimento di variante rilasciato in data 01/09/2008  
**L'importo del contributo di costruzione è stato completamente saldato.**
  
- In data 24/08/2008 la committenza XXXXXXXXXXXXX deposita **dichiarazione di fine lavori**, con esclusione dei lavori di finitura e sistemazione esterna.
  
- Identificativo: Prot. 43/2012 - Permesso di Costruire in Sanatoria alla P.E. 171/05  
Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXXX  
Per lavori di: Sanatoria di opere eseguite in difformità rispetto al P.E. 171/05  
Presentazione: Prot. 26/04/2012  
Rilascio: Provvedimento rilasciato in data 26/10/2012  
**Importi dovuti e non saldati a seguito dell'emanazione del P.d.c. 43/2012:**
  - **contributo costo di costruzione = € 3.834,00**
  - **sanzione per mancato versamento oltre 240gg dalla notifica = € 1.533,60**
  - **sanzione pecuniaria (interventi eseguiti in difformità dal titolo) = € 1.550,00**
  - **diritti di segreteria = € 77,46****Per un totale complessivo di € 6.995,06 oltre interessi legali.**
  
- **Note: Non è mai stata depositata la dichiarazione di fine lavori definitiva e la domanda di agibilità'.**

## 7.1 Conformità edilizia:

### Autorimessa [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) non è mai stato ritirato il Permesso di Costruire in Sanatoria, che tutt'ora risulta depositato presso il Comune di Legnano (MI).

Regolarizzabili mediante: ritiro del Permesso di Costruire previo pagamento dei contributi dovuti al Comune di Legnano (MI) a seguito dell'emanazione del permesso di costruire e del suo mancato ritiro.

L'importo complessivo ammonta a € 6.995,06.

L'importo a carico dell'immobile oggetto del pignoramento è stato calcolato sulla base dei millesimi di proprietà indicati nelle tabelle millesimali allegate sotto la lettera "B" dell'atto notarile del Notaio Patrizia CARRARA di Busto Arsizio, in data 30/07/2008 n. 19665/9224 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 05/08/2008 nn.107538/60889, e più precisamente:

- mill. Proprietà 13,81/1000
- importo complessivo € 6.995,06
- importo dovuto € 96,60



2) Non è mai stata inoltrata domanda di Agibilità.

Regolarizzabili mediante: presentazione della domanda di Agibilità presso il Comune di Legnano (MI) corredata dalle dichiarazioni di conformità degli impianti posati e dalle necessarie dichiarazioni e attestazioni a firma di professionista abilitato.

- reperimento o acquisizione dichiarazioni di conformità, per ogni u.i.u. € 1.000,00
- importo complessivo spese professionali € 2.000,00
- importo a carico dell'immobile in oggetto (in base ai millesimi di proprietà) € 27,62
- importo parziale dovuto € 1.027,62
  
- Oneri Totali: € 1.124,22

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Autorimessa [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera del Consiglio Comunale di Legnano del 11/05/2011
Zona omogenea:	"A" - Ambiti dei nuclei di antica formazione
Norme tecniche di attuazione:	categoria "E" fabbricati accessori.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

### Descrizione: **Autorimessa [C6]** di cui al punto **box auto**

Il bene in esame è inserito all'interno di un contesto rurale a corte, denominato Cascina Mazzafame, che è stato oggetto di una ristrutturazione edilizia completa nel 2008 composto da due corpi di fabbrica paralleli tra loro, con interposta area cortilizia comune.

Il primo edificio è a destinazione d'uso residenziale e si eleva per tre piani fuori terra (piano terra, primo e sottotetto) oltre ad un piano interrato. Il secondo edificio è costituito da un solo piano fuori terra ed è adibito a box auto.

L'immobile pignorato consiste in locale ad uso autorimessa (box auto) ubicato al primo piano.  
 E' dotato di porta basculante con apertura manuale in lamiera. E' presente l'impianto elettrico.  
 L'altezza del locale 2,30m.

Complessivamente sviluppa una superficie commerciale di 15,60 mq.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXX- Piena proprietà**

XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Legnano (MI), XXXXXXXXXXXXXXXX.

Ulteriori informazioni sul debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Legnano (MI) il XXXXXXXXXXXXXXXX, residente in Legnano (MI), XXXXXXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di mq **15,60**

è posto al piano terra.

Il locale ha una altezza interna di 2.30m.

Il fabbricato, edificato in data antecedente al 1967, ha subito un intervento di ristrutturazione nel 2008.

E' composto da n.1 piani complessivo fuori terra.

Stato di manutenzione generale dello stabile: ottime.

Condizioni Generali dell'immobile: buone.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **basculante** materiale: **ferro** condizioni: **buone**Note: **ad apertura manuale.**Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**Pareti interne materiale: **blocchi in cls a vista** condizioni: **buone****Impianti:**Elettrico tipologia: **canalina** tensione: **220V** condizioni: **funzionante al sopralluogo****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata computata nel modo seguente:

Superficie del vano principale, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri perimetrali considerata al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani principali	sup lorda di pavimento	15,60	1,00	15,60
		<b>15,60</b>		<b>15,60</b>

**Valori relativi alla Agenzia del Territorio**

Periodo: 1 - 2015

Zona: Periferica

Tipologia: Box auto

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max (€/mq): 1000

**Accessori:**

Nessuno.

Impianto elettrico: presente.

Dichiarazione di conformità: richiesta all'esecutato. Nulla è stato fornito in merito.

Riscaldamento: NON presente.

Condizionamento e climatizzazione: NON presente.

Impianto antincendio: NON presente.

Ascensori montacarichi e carri ponte: NON presente

Scarichi: NON esistono scarichi potenzialmente pericolosi

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

La valutazione è stata condotta con il procedimento di stima sintetica comparativa, individuando un valore medio nella zona e comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame con le compravendite di beni simili nella zona nell'ultimo semestre.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Legnano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Ufficio tecnico di Legnano;

Agenzie immobiliari e osservatori del mercato immobiliare della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800,00

**8.3 Valutazione corpi:****Box auto. Autorimessa [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vano principale	15,60	€ 800,00	€ 12.480,00
Valore corpo			€ 12.480,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.480,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.480,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Vano principale	Autorimessa [C6]	15,60	€ 12.480,00	€ 12.480,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)

€ 1.872,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.124,22
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
<b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>9.483,78</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ <b>7.600,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" arrotondato:	€ <b><u>9.500,00</u></b>

Beni in **Legnano (Milano)**  
strada vicinale cascina Mazzafame snc

## Lotto: 7

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

**Identificativo corpo: box auto.**

**Autorimessa [C6] sita presso la strada vicinale cascina Mazzafame**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Legnano (MI), XXXXXXXXXXXXXXX

Ulteriori informazioni sul debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Legnano (MI) il XXXXXXXXXXXX, residente in Legnano (MI), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX.

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

XXXXXXXXXXXX con sede in Legnano (MI) - P.IVA XXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

**foglio 19, particella 211, subalterno 5**, indirizzo strada vicinale cascina Mazzafame, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 14,00mq, superficie catastale 15mq, rendita € 67,97.

Derivante da:

Variazione del 14/07/2008 - fusione, frazionamento, cambio d'uso e ristrutturazione.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 13,81

Confini:

da Nord-Est in senso orario: proprietà di terzi al sub.6, proprietà di terzi al Mapp. 212, proprietà di terzi al sub.4, cortile comune.

Conformità catastale:

Per quanto sopra **si dichiara** la conformità catastale.

### 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di stima sono ubicati a Legnano (MI), un comune di 60.000 abitanti che sorge a circa 20km a Nord-ovest dal capoluogo lombardo.

Più precisamente il bene in esame è ubicato all'interno di un complesso edilizio a corte, denominato cascina Mazzafame, nell'estrema periferia ovest del Comune, nei pressi dell'Ospedale civile di Legnano.

L'area è caratterizzata da ampie superfici agricole e a verde. La zona è completamente urbanizzata, ha nelle immediate vicinanze tutte le principali infrastrutture e servizi pubblici (Scuole, Chiese, ecc.), ma la presenza di negozi per la distribuzione al dettaglio è da ritenersi scarsa.

Legnano è servito dalla linea ferroviaria (linea S5 del Servizio Ferroviario Suburbano di Milano).  
Il Comune è collegato con le principali direttrici della viabilità intercomunale e autostradale, grazie alla vicinanza con l'Autostrada dei laghi (A8), uscita "Legnano".

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
Importanti centri limitrofi: Busto Arsizio - Milano.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** -.

**Attrazioni storiche:** -.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione di Legnano (3km), Autolinee interurbane (500mt), Aeroporto Malpensa (20km).

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale Civile di Legnano (1km), Uffici pubblici in genere, Negozi al dettaglio (presenza scarsa), Scuola Elementare, Scuola Media, Asilo nido, Museo civico Sutermeister.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato senza titolo (libero al decreto di trasferimento).

In data 10/02/2016 lo scrivente, unitamente al custode giudiziario e al curatore fallimentare della XXXXXXXXXXXXXXXX, effettuava l'accesso all'interno del box pignorato.

L'immobile risultava occupato dal sig. XXXXXXXXXXXX, il quale riferiva di occupare il box auto in forza di un contratto preliminare di compravendita che non risulta registrato.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate NON risultano contratti di locazione o di comodato d'uso stipulati dall'esecutata.

### 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:

- A favore della massa dei creditori contro XXXXXXXXXXXX derivante da sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Milano in data 11/06/2013 ai nn. 567 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 09/10/2013 ai nn. 90976/62851.  
Sentenza dichiarativa di fallimento gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione e limitatamente per la quota di 2/3 sull'immobile identificato al fg.19 mapp. 211 sub. 10.

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI ROMA S.p.a. contro XXXXXXXXXXXX derivante da concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 1.670.000,00; Importo capitale: € 835.000,00  
 Rogito Notaio Oreste CIRILLO di Parabiago in data 06/12/2006 ai nn. 18569/12606, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 12/12/2006 ai nn. 190586/48066.  
 Ipoteca volontaria gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione  
 Debitore non datore di ipoteca: XXXXXXXXXXXXXXXX(debitrice eseguita).

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI ROMA S.p.a. contro XXXXXXXXXXXXXXXX derivante da frazionamento in quota;  
 Importo ipoteca: € 40.077,34; Importo capitale: € 35.854,00  
 Rogito Notaio Patrizia CARRARA di Busto Arsizio in data 30/07/2008 ai nn. 19664/9223 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 3/11/2008 ai nn. 166075/25852.  
 Ipoteca gravante sui seguenti immobili:
  - foglio 19 mappale 211, subalterno 4
  - foglio 19 mappale 211, subalterno 5
  
- Ipoteca giudiziale a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 25/05/2010 ai nn. 17549;  
 Importo ipoteca: € 155.000,00; Importo capitale: € 122.154,48  
 Trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 28/07/2010 ai nn. 97121/23855.  
 Ipoteca gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione e limitatamente per la quota di 2/3 sull'immobile identificato al fg.19 mapp. 211 sub. 10.
  
- Ipoteca giudiziale a favore di EQUITALIA NORD SPA contro XXXXXXXXXXXXXXXX emessa dal Tribunale di Milano in data 23/05/2013 ai nn. 3309/6813;  
 Importo ipoteca: € 633.783,78; Importo capitale: € 316.891,89  
 Trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 05/06/2013 ai nn. 51932/8900.  
 Ipoteca gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione con esclusione dell'immobile identificato al fg.19 mapp. 211 sub. 10.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di UniCredit Credit Management Bank SPA contro XXXXXXXXXXXXXXXX derivante da decreto ingiuntivo emesso dall'Ufficiale Giudiziario in data 08/08/2013 ai nn. 16016 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 17/10/2013 ai nn. 93415/64554.  
 Pignoramento gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione, e limitatamente per la quota di 2/3 sull'immobile identificato al fg.19 mapp. 211 sub. 10, per un importo di € 755.129,19 oltre interessi e spese.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** Condominio costituito con atto Notaio Patrizia CARRARA in data 30/07/2008 n. 19665/9224 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 05/08/2008 nn.107538/60889. **Ad oggi non risulta nominato l'Amministratore.**

**Spese ordinarie** annue di gestione dell'immobile: € 0,00

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: € 0,00

**Millesimi di proprietà:** 13,81 (vds tabella di ripartizione millesimi allegata)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica non richiesta**

**Indice di prestazione energetica:** -

**Note Indice di prestazione energetica:** L'immobile non necessita dell'Attestato in quanto i box auto sono espressamente esclusi dall'ambito di applicazione della normativa ai sensi dell'allegato A al decreto 26 giugno 2009 «Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici» e smi, purché non siano adibiti a ufficio o assimilabili.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietari:**

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**proprietari per titoli anteriori al ventennio.**

**Proprietario:** XXXXXXXXXXXX con sede in Busto Arsizio, CF XXXXXXXXXXXX **dal 06/05/1997 al 09/01/2007** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Aldo NOVARA di Legnano in data 06/05/1997 ai nn. 54845/4382 - trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 29/05/1997 ai nn. 38261/28078.

**Proprietario:** XXXXXXXXXXXX(esecutato) con sede in Legnano, CF XXXXXXXXXXXX **dal 09/01/2007 ad oggi (attuale proprietario)** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Oreste CIRILLO di Parabiago in data 09/01/2007 ai nn. 18733/12753 - trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 12/01/2007 ai nn. 5594/2950.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- Identificativo: Permesso di Costruire n. 171/05 del 14/11/2005  
 Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXX  
 Per lavori di: Manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, e cambio d'uso parziale da rustico a abitazione del complesso edilizio in Cascina Mazzafame.  
 Presentazione: Prot. Gen. 38432 del 11/11/2005 – Prot. di Settore n.5863 del 14/11/2005  
 Rilascio: Permesso di Costruire rilasciato in data 19/09/2006  
**L'importo del contributo di costruzione è stato completamente saldato.**



- Identificativo: Prot. V1-171/05 - Variante essenziale al Permesso di Costruire n. 171/05  
Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXXX  
Per lavori di: Variante essenziale  
Presentazione: Prot. 15/12/2007  
Rilascio: Provvedimento di variante rilasciato in data 21/07/2008  
**L'importo del contributo di costruzione è stato completamente saldato.**
- Identificativo: Prot. V2-171/05 - Variante al Permesso di Costruire n. 171/05  
Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXXX  
Per lavori di: Variante essenziale  
Presentazione: Prot. 28146 del 11/07/2008  
Rilascio: Provvedimento di variante rilasciato in data 01/09/2008  
**L'importo del contributo di costruzione è stato completamente saldato.**
- In data 24/08/2008 la committenza XXXXXXXXXXXXX deposita **dichiarazione di fine lavori**, con esclusione dei lavori di finitura e sistemazione esterna.
- Identificativo: Prot. 43/2012 - Permesso di Costruire in Sanatoria alla P.E. 171/05  
Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXXX  
Per lavori di: Sanatoria di opere eseguite in difformità rispetto al P.E. 171/05  
Presentazione: Prot. 26/04/2012  
Rilascio: Provvedimento rilasciato in data 26/10/2012  
**Importi dovuti e non saldati a seguito dell'emanazione del P.d.c. 43/2012:**
  - **contributo costo di costruzione = € 3.834,00**
  - **sanzione per mancato versamento oltre 240gg dalla notifica = € 1.533,60**
  - **sanzione pecuniaria (interventi eseguiti in difformità dal titolo) = € 1.550,00**
  - **diritti di segreteria = € 77,46****Per un totale complessivo di € 6.995,06 oltre interessi legali.**
- **Note: Non è mai stata depositata la dichiarazione di fine lavori definitiva e la domanda di agibilità'.**

## 7.1 Conformità edilizia:

### Autorimessa [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) non è mai stato ritirato il Permesso di Costruire in Sanatoria, che tutt'ora risulta depositato presso il Comune di Legnano (MI).

Regolarizzabili mediante: ritiro del Permesso di Costruire previo pagamento dei contributi dovuti al Comune di Legnano (MI) a seguito dell'emanazione del permesso di costruire e del suo mancato ritiro.

L'importo complessivo ammonta a € 6.995,06.

L'importo a carico dell'immobile oggetto del pignoramento è stato calcolato sulla base dei millesimi di proprietà indicati nelle tabelle millesimali allegate sotto la lettera "B" dell'atto notarile del Notaio Patrizia CARRARA di Busto Arsizio, in data 30/07/2008 n. 19665/9224 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 05/08/2008 nn.107538/60889, e più precisamente:

- mill. Proprietà 13,81/1000
- importo complessivo € 6.995,06

- importo dovuto € 96,60

2) Non è mai stata inoltrata domanda di Agibilità.

Regolarizzabili mediante: presentazione della domanda di Agibilità presso il Comune di Legnano (MI) corredata dalle dichiarazioni di conformità degli impianti posati e dalle necessarie dichiarazioni e attestazioni a firma di professionista abilitato.

- reperimento o acquisizione dichiarazioni di conformità, per ogni u.i.u. € 1.000,00

- importo complessivo spese professionali € 2.000,00

- importo a carico dell'immobile in oggetto (in base ai millesimi di proprietà) € 27,62

- importo parziale dovuto € 1.027,62

- Oneri Totali: € 1.124,22

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Autorimessa [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera del Consiglio Comunale di Legnano del 11/05/2011
Zona omogenea:	"A" - Ambiti dei nuclei di antica formazione
Norme tecniche di attuazione:	categoria "E" fabbricati accessori.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.**

Descrizione: **Autorimessa [C6]** di cui al punto **box auto**

Il bene in esame è inserito all'interno di un contesto rurale a corte, denominato Cascina Mazzafame, che è stato oggetto di una ristrutturazione edilizia completa nel 2008 composto da due corpi di fabbrica paralleli tra loro, con interposta area cortilizia comune.

Il primo edificio è a destinazione d'uso residenziale e si eleva per tre piani fuori terra (piano terra, primo e sottotetto) oltre ad un piano interrato. Il secondo edificio è costituito da un solo piano fuori terra ed è adibito a box auto.

L'immobile pignorato consiste in locale ad uso autorimessa (box auto) ubicato al primo terra.

E' dotato di porta basculante con apertura manuale in lamiera. E' presente l'impianto elettrico.

L'altezza del locale 2,30m.

Complessivamente sviluppa una superficie commerciale di 15,60 mq.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXX- Piena proprietà**

XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Legnano (MI), XXXXXXXXXXXXXXXX.

Ulteriori informazioni sul debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Legnano (MI) il XXXXXXXXXXXXXXXX, residente in Legnano (MI), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di mq **15,60**

è posto al piano terra.

Il locale ha una altezza interna di 2.30m.

Il fabbricato, edificato in data antecedente al 1967, ha subito un intervento di ristrutturazione nel 2008.

E' composto da n.1 piani complessivo fuori terra.

Stato di manutenzione generale dello stabile: ottime.

Condizioni Generali dell'immobile: buone.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **basculante** materiale: **ferro** condizioni: **buone**Note: **ad apertura manuale.**Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**Pareti interne materiale: **blocchi in cls a vista** condizioni: **buone****Impianti:**Elettrico tipologia: **canalina** tensione: **220V** condizioni: **funzionante al sopralluogo****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata computata nel modo seguente:

Superficie del vano principale, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri perimetrali considerata al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani principali	sup lorda di pavimento	15,60	1,00	15,60

**15,60****15,60****Valori relativi alla Agenzia del Territorio**

Periodo: 1 - 2015

Zona: Periferica

Tipologia: Box auto

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max (€/mq): 1000

**Accessori:**

Nessuno.

Impianto elettrico: presente.

Dichiarazione di conformità: richiesta all'esecutato. Nulla è stato fornito in merito.

Riscaldamento: NON presente.

Condizionamento e climatizzazione: NON presente.

Impianto antincendio: NON presente.

Ascensori montacarichi e carri ponte: NON presente

Scarichi: NON esistono scarichi potenzialmente pericolosi

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

La valutazione è stata condotta con il procedimento di stima sintetica comparativa, individuando un valore medio nella zona e comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame con le compravendite di beni simili nella zona nell'ultimo semestre.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Legnano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Ufficio tecnico di Legnano;

Agenzie immobiliari e osservatori del mercato immobiliare della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800,00

**8.3 Valutazione corpi:****Box auto. Autorimessa [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vano principale	15,60	€ 800,00	€ 12.480,00
Valore corpo			€ 12.480,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.480,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.480,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Vano principale	Autorimessa [C6]	15,60	€ 12.480,00	€ 12.480,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)

€ 1.872,00

---

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.124,22
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
<b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>9.483,78</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ <b>7.600,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" arrotondato:	€ <b><u>9.500,00</u></b>

Beni in **Legnano (Milano)**  
strada vicinale cascina Mazzafame snc

## Lotto: 8

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

**Identificativo corpo: box auto.**

**Autorimessa [C6] sita presso la strada vicinale cascina Mazzafame**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Legnano (MI), XXXXXXXXXXXXXXX

Ulteriori informazioni sul debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Legnano (MI) il XXXXXXXXXXXX, residente in Legnano (MI), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX.

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

XXXXXXXXXXXXX con sede in Legnano (MI) - P.IVA XXXXXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

**foglio 19, particella 211, subalterno 6**, indirizzo strada vicinale cascina Mazzafame, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 14,00mq, superficie catastale 15mq, rendita € 67,97.

Derivante da:

Variazione del 14/07/2008 - fusione, frazionamento, cambio d'uso e ristrutturazione.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 13,81

Confini:

da Nord-Est in senso orario: proprietà di terzi al sub.7, proprietà di terzi al Mapp. 212, proprietà di terzi al sub.5, cortile comune.

Conformità catastale:

Per quanto sopra **si dichiara** la conformità catastale.

### 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di stima sono ubicati a Legnano (MI), un comune di 60.000 abitanti che sorge a circa 20km a Nord-ovest dal capoluogo lombardo.

Più precisamente il bene in esame è ubicato all'interno di un complesso edilizio a corte, denominato cascina Mazzafame, nell'estrema periferia ovest del Comune, nei pressi dell'Ospedale civile di Legnano.

L'area è caratterizzata da ampie superfici agricole e a verde. La zona è completamente urbanizzata, ha nelle immediate vicinanze tutte le principali infrastrutture e servizi pubblici (Scuole, Chiese, ecc.), ma la presenza di negozi per la distribuzione al dettaglio è da ritenersi scarsa.

Legnano è servito dalla linea ferroviaria (linea S5 del Servizio Ferroviario Suburbano di Milano). Il Comune è collegato con le principali direttrici della viabilità intercomunale e autostradale, grazie alla vicinanza con l'Autostrada dei laghi (A8), uscita "Legnano".

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti centri limitrofi: Busto Arsizio - Milano.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** -.

**Attrazioni storiche:** -.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione di Legnano (3km), Autolinee interurbane (500mt), Aeroporto Malpensa (20km).

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale Civile di Legnano (1km), Uffici pubblici in genere, Negozi al dettaglio (presenza scarsa), Scuola Elementare, Scuola Media, Asilo nido, Museo civico Sutermeister.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate NON risultano contratti di locazione o di comodato d'uso stipulati dall'esecutata.

### 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:

- A favore della massa dei creditori contro XXXXXXXXXXXXX derivante da sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Milano in data 11/06/2013 ai nn. 567 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 09/10/2013 ai nn. 90976/62851. Sentenza dichiarativa di fallimento gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione, e limitatamente per la quota di 2/3 sull'immobile identificato al fg.19 mapp. 211 sub. 10.

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI ROMA S.p.a. contro XXXXXXXXXXXXX derivante da concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 1.670.000,00; Importo capitale: € 835.000,00 Rogito Notaio Oreste CIRILLO di Parabiago in data 06/12/2006 ai nn. 18569/12606, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 12/12/2006 ai nn. 190586/48066.

Ipoteca volontaria gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione  
 Debitore non datore di ipoteca: XXXXXXXXXXXXXXXX(debitrice eseguita).

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI ROMA S.p.a. contro XXXXXXXXXXXXXXXX derivante da frazionamento in quota;  
 Importo ipoteca: € 462.303,92; Importo capitale: € 337.150,00  
 Rogito Notaio Patrizia CARRARA di Busto Arsizio in data 30/07/2008 ai nn. 19664/9223 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 3/11/2008 ai nn. 166075/25852.  
 Ipoteca gravante sui seguenti immobili:  
 - foglio 19 mappale 219, subalterno 704 (estraneo alla presente procedura)  
 - foglio 19 mappale 211, subalterno 6
- Ipoteca giudiziale a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 25/05/2010 ai nn. 17549;  
 Importo ipoteca: € 155.000,00; Importo capitale: € 122.154,48  
 Trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 28/07/2010 ai nn. 97121/23855.  
 Ipoteca gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione, e limitatamente per la quota di 2/3 sull'immobile identificato al fg.19 mapp. 211 sub. 10.
- Ipoteca giudiziale a favore di EQUITALIA NORD SPA contro XXXXXXXXXXXXXXXX emessa dal Tribunale di Milano in data 23/05/2013 ai nn. 3309/6813;  
 Importo ipoteca: € 633.783,78; Importo capitale: € 316.891,89  
 Trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 05/06/2013 ai nn. 51932/8900.  
 Ipoteca gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione ad esclusione dell'immobile identificato al fg.19 mapp. 211 sub. 10.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di UniCredit Credit Management Bank SPA contro XXXXXXXXXXXXXXXX derivante da decreto ingiuntivo emesso dall'Ufficiale Giudiziario in data 08/08/2013 ai nn. 16016 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 17/10/2013 ai nn. 93415/64554.  
 Pignoramento gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione, e limitatamente per la quota di 2/3 sull'immobile identificato al fg.19 mapp. 211 sub. 10, per un importo di € 755.129,19 oltre interessi e spese.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** Condominio costituito con atto Notaio Patrizia CARRARA in data 30/07/2008 n. 19665/9224 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 05/08/2008 nn.107538/60889. **Ad oggi non risulta nominato l'Amministratore.**



**Spese ordinarie** annue di gestione dell'immobile: € 0,00

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: € 0,00

**Millesimi di proprietà:** 13,81 (vds tabella di ripartizione millesimi allegata)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica non richiesta**

**Indice di prestazione energetica:** -

**Note Indice di prestazione energetica:** L'immobile non necessita dell'Attestato in quanto i box auto sono espressamente esclusi dall'ambito di applicazione della normativa ai sensi dell'allegato A al decreto 26 giugno 2009 «Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici» e smi, purché non siano adibiti a ufficio o assimilabili.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Proprietari:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**proprietari per titoli anteriori al ventennio.**

**Proprietario:** XXXXXXXXXXXXX con sede in Busto Arsizio, CF XXXXXXXXXXXXX **dal 06/05/1997 al 09/01/2007** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Aldo NOVARA di Legnano in data 06/05/1997 ai nn. 54845/4382 - trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 29/05/1997 ai nn. 38261/28078.

**Proprietario:** XXXXXXXXXXXXXXX(esecutato) con sede in Legnano, CF XXXXXXXXXXXXXXX **dal 09/01/2007 ad oggi (attuale proprietario)** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Oreste CIRILLO di Parabiago in data 09/01/2007 ai nn. 18733/12753 - trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 12/01/2007 ai nn. 5594/2950.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

- Identificativo: Permesso di Costruire n. 171/05 del 14/11/2005  
 Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXXXXX  
 Per lavori di: Manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, e cambio d'uso parziale da rustico a abitazione del complesso edilizio in Cascina Mazzafame.  
 Presentazione: Prot. Gen. 38432 del 11/11/2005 – Prot. di Settore n.5863 del 14/11/2005  
 Rilascio: Permesso di Costruire rilasciato in data 19/09/2006  
**L'importo del contributo di costruzione è stato completamente saldato.**
- Identificativo: Prot. V1-171/05 - Variante essenziale al Permesso di Costruire n. 171/05  
 Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXXXXX

Per lavori di: Variante essenziale

Presentazione: Prot. 15/12/2007

Rilascio: Provvedimento di variante rilasciato in data 21/07/2008

**L'importo del contributo di costruzione è stato completamente saldato.**

- Identificativo: Prot. V2-171/05 - Variante al Permesso di Costruire n. 171/05

Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXXX

Per lavori di: Variante essenziale

Presentazione: Prot. 28146 del 11/07/2008

Rilascio: Provvedimento di variante rilasciato in data 01/09/2008

**L'importo del contributo di costruzione è stato completamente saldato.**

- In data 24/08/2008 la committenza XXXXXXXXXXXXX deposita **dichiarazione di fine lavori**, con esclusione dei lavori di finitura e sistemazione esterna.

- Identificativo: Prot. 43/2012 - Permesso di Costruire in Sanatoria alla P.E. 171/05

Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXXX

Per lavori di: Sanatoria di opere eseguite in difformità rispetto al P.E. 171/05

Presentazione: Prot. 26/04/2012

Rilascio: Provvedimento rilasciato in data 26/10/2012

**Importi dovuti e non saldati a seguito dell'emanazione del P.d.c. 43/2012:**

- **contributo costo di costruzione = € 3.834,00**

- **sanzione per mancato versamento oltre 240gg dalla notifica = € 1.533,60**

- **sanzione pecuniaria (interventi eseguiti in difformità dal titolo) = € 1.550,00**

- **diritti di segreteria = € 77,46**

**Per un totale complessivo di € 6.995,06 oltre interessi legali.**

- **Note: Non è mai stata depositata la dichiarazione di fine lavori definitiva e la domanda di agibilità'.**

## 7.1 Conformità edilizia:

### Autorimessa [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) non è mai stato ritirato il Permesso di Costruire in Sanatoria, che tutt'ora risulta depositato presso il Comune di Legnano (MI).

Regolarizzabili mediante: ritiro del Permesso di Costruire previo pagamento dei contributi dovuti al Comune di Legnano (MI) a seguito dell'emanazione del permesso di costruire e del suo mancato ritiro.

L'importo complessivo ammonta a € 6.995,06.

L'importo a carico dell'immobile oggetto del pignoramento è stato calcolato sulla base dei millesimi di proprietà indicati nelle tabelle millesimali allegate sotto la lettera "B" dell'atto notarile del Notaio Patrizia CARRARA di Busto Arsizio, in data 30/07/2008 n. 19665/9224 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 05/08/2008 nn.107538/60889, e più precisamente:

- mill. Proprietà 13,81/1000

- importo complessivo € 6.995,06

- importo dovuto € 96,60

- 2) Non è mai stata inoltrata domanda di Agibilità.

Regolarizzabili mediante: presentazione della domanda di Agibilità presso il Comune di Legnano (MI) corredata dalle dichiarazioni di conformità degli impianti posati e dalle necessarie dichiarazioni e attestazioni a firma di professionista abilitato.

- reperimento o acquisizione dichiarazioni di conformità, per ogni u.i.u. € 1.000,00
- importo complessivo spese professionali € 2.000,00
- importo a carico dell'immobile in oggetto (in base ai millesimi di proprietà) € 27,62
- importo parziale dovuto € 1.027,62

- Oneri Totali: € **1.124,22**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Autorimessa [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera del Consiglio Comunale di Legnano del 11/05/2011
Zona omogenea:	"A" - Ambiti dei nuclei di antica formazione
Norme tecniche di attuazione:	categoria "E" fabbricati accessori.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.**

### Descrizione: **Autorimessa [C6]** di cui al punto **box auto**

Il bene in esame è inserito all'interno di un contesto rurale a corte, denominato Cascina Mazzafame, che è stato oggetto di una ristrutturazione edilizia completa nel 2008 composto da due corpi di fabbrica paralleli tra loro, con interposta area cortilizia comune.

Il primo edificio è a destinazione d'uso residenziale e si eleva per tre piani fuori terra (piano terra, primo e sottotetto) oltre ad un piano interrato. Il secondo edificio è costituito da un solo piano fuori terra ed è adibito a box auto.

L'immobile pignorato consiste in locale ad uso autorimessa (box auto) ubicato al primo terra.

E' dotato di porta basculante con apertura manuale in lamiera. E' presente l'impianto elettrico.

L'altezza del locale 2,30m.

Complessivamente sviluppa una superficie commerciale di 15,60 mq.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXX- Piena proprietà**

XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Legnano (MI), XXXXXXXXXXXXXXXX.

Ulteriori informazioni sul debitore: XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Legnano (MI) il XXXXXXXXXXXXXXXX, residente in Legnano (MI), XXXXXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di mq **15,60**

è posto al piano terra.

Il locale ha una altezza interna di 2.30m.

Il fabbricato, edificato in data antecedente al 1967, ha subito un intervento di ristrutturazione nel 2008.

E' composto da n.1 piani complessivo fuori terra.

Stato di manutenzione generale dello stabile: ottime.

Condizioni Generali dell'immobile: buone.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni                      tipologia: **basculante** materiale: **ferro** condizioni: **buone**Note: **ad apertura manuale.**Pavim. Interna                      materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**Pareti interne                      materiale: **blocchi in cls a vista** condizioni: **buone****Impianti:**Elettrico                              tipologia: **canalina** tensione: **220V****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata computata nel modo seguente:

Superficie del vano principale, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri perimetrali considerata al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani principali	sup lorda di pavimento	15,60	1,00	15,60
		<b>15,60</b>		<b>15,60</b>

**Valori relativi alla Agenzia del Territorio**

Periodo: 1 - 2015

Zona: Periferica

Tipologia: Box auto

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max (€/mq): 1000

**Accessori:**

Nessuno.

Impianto elettrico: presente.

Dichiarazione di conformità: non conosciuta.

Riscaldamento: NON presente.

Condizionamento e climatizzazione: NON presente.

Impianto antincendio: NON presente.

Ascensori montacarichi e carri ponte: NON presente

Scarichi: NON esistono scarichi potenzialmente pericolosi

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

La valutazione è stata condotta con il procedimento di stima sintetica comparativa, individuando un valore medio nella zona e comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame con le compravendite di beni simili nella zona nell'ultimo semestre.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Legnano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Ufficio tecnico di Legnano;

Agenzie immobiliari e osservatori del mercato immobiliare della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800,00

**8.3 Valutazione corpi:****Box auto. Autorimessa [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vano principale	15,60	€ 800,00	€ 12.480,00
Valore corpo			€ 12.480,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.480,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.480,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Vano principale	Autorimessa [C6]	15,60	€ 12.480,00	€ 12.480,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)

€ 1.872,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

---

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.124,22
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
<b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>9.483,78</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ <b>7.600,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" arrotondato:	€ <b><u>9.500,00</u></b>

Beni in **Legnano (Milano)**  
strada vicinale cascina Mazzafame snc

## Lotto: 9

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

**Identificativo corpo: box auto.**

**Autorimessa [C6] sita presso la strada vicinale cascina Mazzafame**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Legnano (MI), XXXXXXXXXXXXXXX

Ulteriori informazioni sul debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Legnano (MI) il XXXXXXXXXXXXXXX, residente in Legnano (MI), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX.

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

XXXXXXXXXXXXX con sede in Legnano (MI) - P.IVA XXXXXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

**foglio 19, particella 211, subalterno 7**, indirizzo strada vicinale cascina Mazzafame, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 14,00mq, superficie catastale 15mq, rendita € 67,97.

Derivante da:

Variazione del 14/07/2008 - fusione, frazionamento, cambio d'uso e ristrutturazione.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 13,81

Confini:

da Nord-Est in senso orario: proprietà di terzi al sub.8, proprietà di terzi al Mapp. 212, proprietà di terzi al sub.6, cortile comune.

Conformità catastale:

Per quanto sopra **si dichiara** la conformità catastale.

### 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di stima sono ubicati a Legnano (MI), un comune di 60.000 abitanti che sorge a circa 20km a Nord-ovest dal capoluogo lombardo.

Più precisamente il bene in esame è ubicato all'interno di un complesso edilizio a corte, denominato cascina Mazzafame, nell'estrema periferia ovest del Comune, nei pressi dell'Ospedale civile di Legnano.

L'area è caratterizzata da ampie superfici agricole e a verde. La zona è completamente urbanizzata, ha nelle immediate vicinanze tutte le principali infrastrutture e servizi pubblici (Scuole, Chiese, ecc.), ma la presenza di negozi per la distribuzione al dettaglio è da ritenersi scarsa.

Legnano è servito dalla linea ferroviaria (linea S5 del Servizio Ferroviario Suburbano di Milano). Il Comune è collegato con le principali direttrici della viabilità intercomunale e autostradale, grazie alla vicinanza con l'Autostrada dei laghi (A8), uscita "Legnano".

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti centri limitrofi: Busto Arsizio - Milano.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** -.

**Attrazioni storiche:** -.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione di Legnano (3km), Autolinee interurbane (500mt), Aeroporto Malpensa (20km).

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale Civile di Legnano (1km), Uffici pubblici in genere, Negozi al dettaglio (presenza scarsa), Scuola Elementare, Scuola Media, Asilo nido, Museo civico Sutermeister.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato senza titolo (libero al decreto di trasferimento).

In data 10/02/2016 lo scrivente, unitamente al custode giudiziario e al curatore fallimentare della XXXXXXXXXXXXXXXX, effettuava l'accesso all'interno del box pignorato.

L'immobile risultava occupato dalla sig.ra XXXXXXXXXXXX, la quale riferiva di occupare il box auto in forza di un contratto preliminare di compravendita che non risulta registrato.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate NON risultano contratti di locazione o di comodato d'uso stipulati dall'esecutata.

### 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:

- A favore della massa dei creditori contro XXXXXXXXXXXX derivante da sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Milano in data 11/06/2013 ai nn. 567 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 09/10/2013 ai nn. 90976/62851. Sentenza dichiarativa di fallimento gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione, e limitatamente per la quota di 2/3 sull'immobile identificato al fg.19 mapp. 211 sub. 10.

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI ROMA S.p.a. contro XXXXXXXXXXXX derivante da concessione a garanzia di mutuo;



Importo ipoteca: € 1.670.000,00; Importo capitale: € 835.000,00  
 Rogito Notaio Oreste CIRILLO di Parabiago in data 06/12/2006 ai nn. 18569/12606, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 12/12/2006 ai nn. 190586/48066.

Ipoteca volontaria gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione

Debitore non datore di ipoteca: XXXXXXXXXXXXXXXX(debitrice eseguita).

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI ROMA S.p.a. contro XXXXXXXXXXXXXXXX derivante da frazionamento in quota;  
 Importo ipoteca: € 194.333,84; Importo capitale: € 175.044,00  
 Rogito Notaio Patrizia CARRARA di Busto Arsizio in data 30/07/2008 ai nn. 19664/9223 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 3/11/2008 ai nn. 166075/25852.  
 Ipoteca gravante sui seguenti immobili:
  - foglio 19 mappale 209, subalterno 703
  - foglio 19 mappale 211, subalterno 7
  - foglio 19 mappale 211, subalterno 8
  - foglio 19 mappale 211, subalterno 10 (limitatamente alla quota di 2/3)
- Ipoteca giudiziale a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 25/05/2010 ai nn. 17549;  
 Importo ipoteca: € 155.000,00; Importo capitale: € 122.154,48  
 Trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 28/07/2010 ai nn. 97121/23855.  
 Ipoteca gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione e limitatamente per la quota di 2/3 sull'immobile identificato al fg.19 mapp. 211 sub. 10.
- Ipoteca giudiziale a favore di EQUITALIA NORD SPA contro XXXXXXXXXXXXXXXX emessa dal Tribunale di Milano in data 23/05/2013 ai nn. 3309/6813;  
 Importo ipoteca: € 633.783,78; Importo capitale: € 316.891,89  
 Trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 05/06/2013 ai nn. 51932/8900.  
 Ipoteca gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione ad esclusione dell'immobile identificato al fg.19 mapp. 211 sub. 10.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di UniCredit Credit Management Bank SPA contro XXXXXXXXXXXXXXXX derivante da decreto ingiuntivo emesso dall'Ufficiale Giudiziario in data 08/08/2013 ai nn. 16016 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 17/10/2013 ai nn. 93415/64554.  
 Pignoramento gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione, e limitatamente per la quota di 2/3 sull'immobile identificato al fg.19 mapp. 211 sub. 10, per un importo di € 755.129,19 oltre interessi e spese.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** Condominio costituito con atto Notaio Patrizia CARRARA in data 30/07/2008 n. 19665/9224 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 05/08/2008 nn.107538/60889. **Ad oggi non risulta nominato l'Amministratore.**

**Spese ordinarie** annue di gestione dell'immobile: € 0,00

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: € 0,00

**Millesimi di proprietà:** 13,81 (vds tabella di ripartizione millesimi allegata)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica non richiesta**

**Indice di prestazione energetica:** -

**Note Indice di prestazione energetica:** L'immobile non necessita dell'Attestato in quanto i box auto sono espressamente esclusi dall'ambito di applicazione della normativa ai sensi dell'allegato A al decreto 26 giugno 2009 «Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici» e smi, purché non siano adibiti a ufficio o assimilabili.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Proprietari:**

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**proprietari per titoli anteriori al ventennio.**

**Proprietario:** XXXXXXXXXXXXX con sede in Busto Arsizio, CF XXXXXXXXXXXXX **dal 06/05/1997 al 09/01/2007** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Aldo NOVARA di Legnano in data 06/05/1997 ai nn. 54845/4382 - trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 29/05/1997 ai nn. 38261/28078.

**Proprietario:** XXXXXXXXXXXXX(esecutato) con sede in Legnano, CF XXXXXXXXXXXXX **dal 09/01/2007 ad oggi (attuale proprietario)** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Oreste CIRILLO di Parabiago in data 09/01/2007 ai nn. 18733/12753 - trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 12/01/2007 ai nn. 5594/2950.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- Identificativo: Permesso di Costruire n. 171/05 del 14/11/2005  
 Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXXX  
 Per lavori di: Manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, e cambio d'uso parziale da rustico a abitazione del complesso edilizio in Cascina Mazzafame.  
 Presentazione: Prot. Gen. 38432 del 11/11/2005 – Prot. di Settore n.5863 del 14/11/2005  
 Rilascio: Permesso di Costruire rilasciato in data 19/09/2006

**L'importo del contributo di costruzione è stato completamente saldato.**

- Identificativo: Prot. V1-171/05 - Variante essenziale al Permesso di Costruire n. 171/05  
Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXXX  
Per lavori di: Variante essenziale  
Presentazione: Prot. 15/12/2007  
Rilascio: Provvedimento di variante rilasciato in data 21/07/2008

**L'importo del contributo di costruzione è stato completamente saldato.**

- Identificativo: Prot. V2-171/05 - Variante al Permesso di Costruire n. 171/05  
Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXXX  
Per lavori di: Variante essenziale  
Presentazione: Prot. 28146 del 11/07/2008  
Rilascio: Provvedimento di variante rilasciato in data 01/09/2008

**L'importo del contributo di costruzione è stato completamente saldato.**

- In data 24/08/2008 la committenza XXXXXXXXXXXXX deposita **dichiarazione di fine lavori**, con esclusione dei lavori di finitura e sistemazione esterna.

- Identificativo: Prot. 43/2012 - Permesso di Costruire in Sanatoria alla P.E. 171/05  
Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXXX  
Per lavori di: Sanatoria di opere eseguite in difformità rispetto al P.E. 171/05  
Presentazione: Prot. 26/04/2012  
Rilascio: Provvedimento rilasciato in data 26/10/2012

**Importi dovuti e non saldati a seguito dell'emanazione del P.d.c. 43/2012:**

- **contributo costo di costruzione = € 3.834,00**
- **sanzione per mancato versamento oltre 240gg dalla notifica = € 1.533,60**
- **sanzione pecuniaria (interventi eseguiti in difformità dal titolo) = € 1.550,00**
- **diritti di segreteria = € 77,46**

**Per un totale complessivo di € 6.995,06 oltre interessi legali.**

- **Note: Non è mai stata depositata la dichiarazione di fine lavori definitiva e la domanda di agibilità'.**

**7.1 Conformità edilizia:****Autorimessa [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) non è mai stato ritirato il Permesso di Costruire in Sanatoria, che tutt'ora risulta depositato presso il Comune di Legnano (MI).

Regolarizzabili mediante: ritiro del Permesso di Costruire previo pagamento dei contributi dovuti al Comune di Legnano (MI) a seguito dell'emanazione del permesso di costruire e del suo mancato ritiro.

L'importo complessivo ammonta a € 6.995,06.

L'importo a carico dell'immobile oggetto del pignoramento è stato calcolato sulla base dei millesimi di proprietà indicati nelle tabelle millesimali allegate sotto la lettera "B" dell'atto notarile del Notaio Patrizia CARRARA di Busto Arsizio, in data 30/07/2008 n. 19665/9224 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 05/08/2008 nn.107538/60889, e più precisamente:

- mill. Proprietà 13,81/1000
- importo complessivo € 6.995,06

- importo dovuto € 96,60

2) Non è mai stata inoltrata domanda di Agibilità.

Regolarizzabili mediante: presentazione della domanda di Agibilità presso il Comune di Legnano (MI) corredata dalle dichiarazioni di conformità degli impianti posati e dalle necessarie dichiarazioni e attestazioni a firma di professionista abilitato.

- reperimento o acquisizione dichiarazioni di conformità, per ogni u.i.u. € 1.000,00

- importo complessivo spese professionali € 2.000,00

- importo a carico dell'immobile in oggetto (in base ai millesimi di proprietà) € 27,62

- importo parziale dovuto € 1.027,62

- Oneri Totali: € 1.124,22

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Autorimessa [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera del Consiglio Comunale di Legnano del 11/05/2011
Zona omogenea:	"A" - Ambiti dei nuclei di antica formazione
Norme tecniche di attuazione:	categoria "E" fabbricati accessori.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

### Descrizione: **Autorimessa [C6]** di cui al punto **box auto**

Il bene in esame è inserito all'interno di un contesto rurale a corte, denominato Cascina Mazzafame, che è stato oggetto di una ristrutturazione edilizia completa nel 2008 composto da due corpi di fabbrica paralleli tra loro, con interposta area cortilizia comune.

Il primo edificio è a destinazione d'uso residenziale e si eleva per tre piani fuori terra (piano terra, primo e sottotetto) oltre ad un piano interrato. Il secondo edificio è costituito da un solo piano fuori terra ed è adibito a box auto.

L'immobile pignorato consiste in locale ad uso autorimessa (box auto) ubicato al primo terra.

E' dotato di porta basculante con apertura manuale in lamiera. E' presente l'impianto elettrico.

L'altezza del locale 2,30m.

Complessivamente sviluppa una superficie commerciale di 15,60 mq.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXX- Piena proprietà**

XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Legnano (MI), XXXXXXXXXXXXXXXX.

Ulteriori informazioni sul debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Legnano (MI) il XXXXXXXXXXXXXXXX, residente in Legnano (MI), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di mq **15,60**

è posto al piano terra.

Il locale ha una altezza interna di 2.30m.

Il fabbricato, edificato in data antecedente al 1967, ha subito un intervento di ristrutturazione nel 2008.

E' composto da n.1 piani complessivo fuori terra.

Stato di manutenzione generale dello stabile: ottime.

Condizioni Generali dell'immobile: buone.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **basculante** materiale: **ferro** condizioni: **buone**Note: **ad apertura manuale.**Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**Pareti interne materiale: **blocchi in cls a vista** condizioni: **buone****Impianti:**Elettrico tipologia: **canalina** tensione: **220V** condizioni: **funzionante al sopralluogo****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata computata nel modo seguente:

Superficie del vano principale, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri perimetrali considerata al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani principali	sup lorda di pavimento	15,60	1,00	15,60

**15,60****15,60****Valori relativi alla Agenzia del Territorio**

Periodo: 1 - 2015

Zona: Periferica

Tipologia: Box auto

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max (€/mq): 1000

**Accessori:**

Nessuno.

Impianto elettrico: presente.

Dichiarazione di conformità: richiesta all'esecutato. Nulla è stato fornito in merito.

Riscaldamento: NON presente.

Condizionamento e climatizzazione: NON presente.

Impianto antincendio: NON presente.

Ascensori montacarichi e carri ponte: NON presente

Scarichi: NON esistono scarichi potenzialmente pericolosi

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

La valutazione è stata condotta con il procedimento di stima sintetica comparativa, individuando un valore medio nella zona e comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame con le compravendite di beni simili nella zona nell'ultimo semestre.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Legnano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Ufficio tecnico di Legnano;

Agenzie immobiliari e osservatori del mercato immobiliare della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800,00

**8.3 Valutazione corpi:****Box auto. Autorimessa [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vano principale	15,60	€ 800,00	€ 12.480,00
Valore corpo			€ 12.480,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.480,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.480,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Vano principale	Autorimessa [C6]	15,60	€ 12.480,00	€ 12.480,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)

€ 1.872,00

---

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.124,22
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
<b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 9.483,78</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 7.600,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" arrotondato:	<b><u>€ 9.500,00</u></b>

Beni in **Legnano (Milano)**  
strada vicinale cascina Mazzafame snc

## Lotto: 10

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

**Identificativo corpo: box auto.**

**Autorimessa [C6] sita presso la strada vicinale cascina Mazzafame**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Legnano (MI), XXXXXXXXXXXXXXX

Ulteriori informazioni sul debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Legnano (MI) il XXXXXXXXXXXX, residente in Legnano (MI), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX.

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

XXXXXXXXXXXX con sede in Legnano (MI) - P.IVA XXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

**foglio 19, particella 211, subalterno 8**, indirizzo strada vicinale cascina Mazzafame, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 14,00mq, superficie catastale 15mq, rendita € 67,97.

Derivante da:

Variazione del 14/07/2008 - fusione, frazionamento, cambio d'uso e ristrutturazione.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 13,81

Confini:

da Nord-Est in senso orario: proprietà di terzi al sub.9, proprietà di terzi al Mapp. 212, proprietà di terzi al sub.7, cortile comune.

Conformità catastale:

Per quanto sopra **si dichiara** la conformità catastale.

### 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di stima sono ubicati a Legnano (MI), un comune di 60.000 abitanti che sorge a circa 20km a Nord-ovest dal capoluogo lombardo.

Più precisamente il bene in esame è ubicato all'interno di un complesso edilizio a corte, denominato cascina Mazzafame, nell'estrema periferia ovest del Comune, nei pressi dell'Ospedale civile di Legnano.

L'area è caratterizzata da ampie superfici agricole e a verde. La zona è completamente urbanizzata, ha nelle immediate vicinanze tutte le principali infrastrutture e servizi pubblici (Scuole, Chiese, ecc.), ma la presenza di negozi per la distribuzione al dettaglio è da ritenersi scarsa.



Legnano è servito dalla linea ferroviaria (linea S5 del Servizio Ferroviario Suburbano di Milano). Il Comune è collegato con le principali direttrici della viabilità intercomunale e autostradale, grazie alla vicinanza con l'Autostrada dei laghi (A8), uscita "Legnano".

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti centri limitrofi: Busto Arsizio - Milano.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** -.

**Attrazioni storiche:** -.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione di Legnano (3km), Autolinee interurbane (500mt), Aeroporto Malpensa (20km).

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale Civile di Legnano (1km), Uffici pubblici in genere, Negozi al dettaglio (presenza scarsa), Scuola Elementare, Scuola Media, Asilo nido, Museo civico Sutermeister.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato senza titolo (libero al decreto di trasferimento).

In data 10/02/2016 lo scrivente, unitamente al custode giudiziario e al curatore fallimentare della XXXXXXXXXXXXXXXX, effettuava l'accesso all'interno del box pignorato.

L'immobile risultava occupato dalla sig.ra XXXXXXXXXXXX, la quale riferiva di occupare il box auto in forza di un contratto preliminare di compravendita che non risulta registrato.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate NON risultano contratti di locazione o di comodato d'uso stipulati dall'esecutata.

### 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:

- A favore della massa dei creditori contro XXXXXXXXXXXX derivante da sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Milano in data 11/06/2013 ai nn. 567 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 09/10/2013 ai nn. 90976/62851. Sentenza dichiarativa di fallimento gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione, e limitatamente per la quota di 2/3 sull'immobile identificato al fg.19 mapp. 211 sub. 10.

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI ROMA S.p.a. contro XXXXXXXXXXXX derivante da concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 1.670.000,00; Importo capitale: € 835.000,00  
 Rogito Notaio Oreste CIRILLO di Parabiago in data 06/12/2006 ai nn. 18569/12606, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 12/12/2006 ai nn. 190586/48066.  
 Ipoteca volontaria gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione  
 Debitore non datore di ipoteca: XXXXXXXXXXXXXXXX(debitrice eseguita).

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI ROMA S.p.a. contro XXXXXXXXXXXXXXXX derivante da frazionamento in quota;  
 Importo ipoteca: € 194.333,84; Importo capitale: € 175.044,00  
 Rogito Notaio Patrizia CARRARA di Busto Arsizio in data 30/07/2008 ai nn. 19664/9223 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 3/11/2008 ai nn. 166075/25852.  
 Ipoteca gravante sui seguenti immobili:
  - foglio 19 mappale 209, subalterno 703
  - foglio 19 mappale 211, subalterno 7
  - foglio 19 mappale 211, subalterno 8
  - foglio 19 mappale 211, subalterno 10 (limitatamente alla quota di 2/3)
- Ipoteca giudiziale a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 25/05/2010 ai nn. 17549;  
 Importo ipoteca: € 155.000,00; Importo capitale: € 122.154,48  
 Trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 28/07/2010 ai nn. 97121/23855.  
 Ipoteca gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione e limitatamente per la quota di 2/3 sull'immobile identificato al fg.19 mapp. 211 sub. 10.
- Ipoteca giudiziale a favore di EQUITALIA NORD SPA contro XXXXXXXXXXXXXXXX emessa dal Tribunale di Milano in data 23/05/2013 ai nn. 3309/6813;  
 Importo ipoteca: € 633.783,78; Importo capitale: € 316.891,89  
 Trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 05/06/2013 ai nn. 51932/8900.  
 Ipoteca gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione ad esclusione dell'immobile identificato al fg.19 mapp. 211 sub. 10.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di UniCredit Credit Management Bank SPA contro XXXXXXXXXXXXXXXX derivante da decreto ingiuntivo emesso dall'Ufficiale Giudiziario in data 08/08/2013 ai nn. 16016 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 17/10/2013 ai nn. 93415/64554.  
 Pignoramento gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione, e limitatamente per la quota di 2/3 sull'immobile identificato al fg.19 mapp. 211 sub. 10, per un importo di € 755.129,19 oltre interessi e spese.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** Condominio costituito con atto Notaio Patrizia CARRARA in data 30/07/2008 n. 19665/9224 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 05/08/2008 nn.107538/60889. **Ad oggi non risulta nominato l'Amministratore.**

**Spese ordinarie** annue di gestione dell'immobile: € 0,00

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: € 0,00

**Millesimi di proprietà:** 13,81 (vds tabella di ripartizione millesimi allegata)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica non richiesta**

**Indice di prestazione energetica:** -

**Note Indice di prestazione energetica:** L'immobile non necessita dell'Attestato in quanto i box auto sono espressamente esclusi dall'ambito di applicazione della normativa ai sensi dell'allegato A al decreto 26 giugno 2009 «Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici» e smi, purché non siano adibiti a ufficio o assimilabili.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Proprietari:**

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**proprietari per titoli anteriori al ventennio.**

**Proprietario:** XXXXXXXXXXXXX con sede in Busto Arsizio, CF XXXXXXXXXXXXX **dal 06/05/1997 al 09/01/2007** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Aldo NOVARA di Legnano in data 06/05/1997 ai nn. 54845/4382 - trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 29/05/1997 ai nn. 38261/28078.

**Proprietario:** XXXXXXXXXXXXX(esecutato) con sede in Legnano, CF XXXXXXXXXXXXX **dal 09/01/2007 ad oggi (attuale proprietario)** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Oreste CIRILLO di Parabiago in data 09/01/2007 ai nn. 18733/12753 - trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 12/01/2007 ai nn. 5594/2950.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- Identificativo: Permesso di Costruire n. 171/05 del 14/11/2005  
 Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXXX  
 Per lavori di: Manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, e cambio d'uso parziale da rustico a abitazione del complesso edilizio in Cascina Mazzafame.  
 Presentazione: Prot. Gen. 38432 del 11/11/2005 – Prot. di Settore n.5863 del 14/11/2005  
 Rilascio: Permesso di Costruire rilasciato in data 19/09/2006

**L'importo del contributo di costruzione è stato completamente saldato.**

- Identificativo: Prot. V1-171/05 - Variante essenziale al Permesso di Costruire n. 171/05  
Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXXX  
Per lavori di: Variante essenziale  
Presentazione: Prot. 15/12/2007  
Rilascio: Provvedimento di variante rilasciato in data 21/07/2008

**L'importo del contributo di costruzione è stato completamente saldato.**

- Identificativo: Prot. V2-171/05 - Variante al Permesso di Costruire n. 171/05  
Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXXX  
Per lavori di: Variante essenziale  
Presentazione: Prot. 28146 del 11/07/2008  
Rilascio: Provvedimento di variante rilasciato in data 01/09/2008

**L'importo del contributo di costruzione è stato completamente saldato.**

- In data 24/08/2008 la committenza XXXXXXXXXXXXX deposita **dichiarazione di fine lavori**, con esclusione dei lavori di finitura e sistemazione esterna.

- Identificativo: Prot. 43/2012 - Permesso di Costruire in Sanatoria alla P.E. 171/05  
Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXXX  
Per lavori di: Sanatoria di opere eseguite in difformità rispetto al P.E. 171/05  
Presentazione: Prot. 26/04/2012  
Rilascio: Provvedimento rilasciato in data 26/10/2012

**Importi dovuti e non saldati a seguito dell'emanazione del P.d.c. 43/2012:**

- **contributo costo di costruzione = € 3.834,00**
- **sanzione per mancato versamento oltre 240gg dalla notifica = € 1.533,60**
- **sanzione pecuniaria (interventi eseguiti in difformità dal titolo) = € 1.550,00**
- **diritti di segreteria = € 77,46**

**Per un totale complessivo di € 6.995,06 oltre interessi legali.**

- **Note: Non è mai stata depositata la dichiarazione di fine lavori definitiva e la domanda di agibilità'.**

**7.1 Conformità edilizia:****Autorimessa [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) non è mai stato ritirato il Permesso di Costruire in Sanatoria, che tutt'ora risulta depositato presso il Comune di Legnano (MI).

Regolarizzabili mediante: ritiro del Permesso di Costruire previo pagamento dei contributi dovuti al Comune di Legnano (MI) a seguito dell'emanazione del permesso di costruire e del suo mancato ritiro.

L'importo complessivo ammonta a € 6.995,06.

L'importo a carico dell'immobile oggetto del pignoramento è stato calcolato sulla base dei millesimi di proprietà indicati nelle tabelle millesimali allegate sotto la lettera "B" dell'atto notarile del Notaio Patrizia CARRARA di Busto Arsizio, in data 30/07/2008 n. 19665/9224 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 05/08/2008 nn.107538/60889, e più precisamente:

- mill. Proprietà 13,81/1000
- importo complessivo € 6.995,06

- importo dovuto € 96,60

2) Non è mai stata inoltrata domanda di Agibilità.

Regolarizzabili mediante: presentazione della domanda di Agibilità presso il Comune di Legnano (MI) corredata dalle dichiarazioni di conformità degli impianti posati e dalle necessarie dichiarazioni e attestazioni a firma di professionista abilitato.

- reperimento o acquisizione dichiarazioni di conformità, per ogni u.i.u. € 1.000,00

- importo complessivo spese professionali € 2.000,00

- importo a carico dell'immobile in oggetto (in base ai millesimi di proprietà) € 27,62

- importo parziale dovuto € 1.027,62

- Oneri Totali: € 1.124,22

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Autorimessa [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera del Consiglio Comunale di Legnano del 11/05/2011
Zona omogenea:	"A" - Ambiti dei nuclei di antica formazione
Norme tecniche di attuazione:	categoria "E" fabbricati accessori.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.**

### Descrizione: **Autorimessa [C6]** di cui al punto **box auto**

Il bene in esame è inserito all'interno di un contesto rurale a corte, denominato Cascina Mazzafame, che è stato oggetto di una ristrutturazione edilizia completa nel 2008 composto da due corpi di fabbrica paralleli tra loro, con interposta area cortilizia comune.

Il primo edificio è a destinazione d'uso residenziale e si eleva per tre piani fuori terra (piano terra, primo e sottotetto) oltre ad un piano interrato. Il secondo edificio è costituito da un solo piano fuori terra ed è adibito a box auto.

L'immobile pignorato consiste in locale ad uso autorimessa (box auto) ubicato al primo terra.

E' dotato di porta basculante con apertura manuale in lamiera. E' presente l'impianto elettrico.

L'altezza del locale 2,30m.

Complessivamente sviluppa una superficie commerciale di 15,60 mq.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXX- Piena proprietà**

XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Legnano (MI), XXXXXXXXXXXXXXXX.

Ulteriori informazioni sul debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Legnano (MI) il XXXXXXXXXXXXXXXX, residente in Legnano (MI), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di mq **15,60**

è posto al piano terra.

Il locale ha una altezza interna di 2.30m.

Il fabbricato, edificato in data antecedente al 1967, ha subito un intervento di ristrutturazione nel 2008.

E' composto da n.1 piani complessivo fuori terra.

Stato di manutenzione generale dello stabile: ottime.

Condizioni Generali dell'immobile: buone.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni                      tipologia: **basculante** materiale: **ferro** condizioni: **buone**Note: **ad apertura manuale.**Pavim. Interna                      materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**Pareti interne                        materiale: **blocchi in cls a vista** condizioni: **buone****Impianti:**Elettrico                              tipologia: **canalina** tensione: **220V** condizioni: **funzionante al sopralluogo****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata computata nel modo seguente:

Superficie del vano principale, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri perimetrali considerata al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani principali	sup lorda di pavimento	15,60	1,00	15,60

**15,60****15,60****Valori relativi alla Agenzia del Territorio**

Periodo: 1 - 2015

Zona: Periferica

Tipologia: Box auto

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max (€/mq): 1000

**Accessori:**

Nessuno.

Impianto elettrico: presente.

Dichiarazione di conformità: richiesta all'esecutato. Nulla è stato fornito in merito.

Riscaldamento: NON presente.

Condizionamento e climatizzazione: NON presente.

Impianto antincendio: NON presente.

Ascensori montacarichi e carri ponte: NON presente

Scarichi: NON esistono scarichi potenzialmente pericolosi

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

La valutazione è stata condotta con il procedimento di stima sintetica comparativa, individuando un valore medio nella zona e comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame con le compravendite di beni simili nella zona nell'ultimo semestre.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Legnano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Ufficio tecnico di Legnano;

Agenzie immobiliari e osservatori del mercato immobiliare della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800,00

**8.3 Valutazione corpi:****Box auto. Autorimessa [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vano principale	15,60	€ 800,00	€ 12.480,00
Valore corpo			€ 12.480,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.480,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.480,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Vano principale	Autorimessa [C6]	15,60	€ 12.480,00	€ 12.480,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)

€ 1.872,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.124,22
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
<b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>9.483,78</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ <b>7.600,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" arrotondato:	€ <b><u>9.500,00</u></b>



Beni in **Legnano (Milano)**  
strada vicinale cascina Mazzafame snc

## Lotto: 11

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

**Identificativo corpo: Box auto**

**Autorimessa [C6] sita presso la strada vicinale cascina Mazzafame**

**Quota e tipologia del diritto**

**2/3 di XXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Legnano (MI), XXXXXXXXXXXXX

Ulteriori informazioni sul debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Legnano (MI) il XXXXXXXXXXX, residente in Legnano (MI), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Eventuali comproprietari:

**1/6 di XXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**1/6 di XXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

XXXXXXXXXXXXX - P.IVA XXXXXXXXXXXXXXX - proprietà 2/3

XXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà 1/6

XXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà 1/6

**foglio 19, particella 211, subalterno 10**, indirizzo strada vicinale cascina Mazzafame, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 16,00mq, superficie catastale 17mq, rendita € 77,68.

Derivante da:

Variazione del 14/07/2008 - fusione, frazionamento, cambio d'uso e ristrutturazione.

Millesimi di proprietà di parti comuni sub.10: 17,31

Confini:

da Nord-Est in senso orario: proprietà di terzi al Mapp. 215, proprietà di terzi al Mapp. 212, proprietà di terzi al sub.9, cortile comune.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in sede di sopralluogo si riscontra che il box auto è attualmente frazionato in n. 3 cantinole, in conformità a quanto rappresentato sugli elaborati grafici allegati all'ultimo stato legittimato (Permesso di Costruire in Sanatoria Prot. 43/2012).

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: presentazione DOCFA e nuova planimetria catastale

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di stima sono ubicati a Legnano (MI), un comune di 60.000 abitanti che sorge a circa 20km a Nord-ovest dal capoluogo lombardo.

Più precisamente il bene in esame è ubicato all'interno di un complesso edilizio a corte, denominato cascina Mazzafame, nell'estrema periferia ovest del Comune, nei pressi dell'Ospedale civile di Legnano.

L'area è caratterizzata da ampie superfici agricole e a verde. La zona è completamente urbanizzata, ha nelle immediate vicinanze tutte le principali infrastrutture e servizi pubblici (Scuole, Chiese, ecc.), ma la presenza di negozi per la distribuzione al dettaglio è da ritenersi scarsa.

Legnano è servito dalla linea ferroviaria (linea S5 del Servizio Ferroviario Suburbano di Milano).

Il Comune è collegato con le principali direttrici della viabilità intercomunale e autostradale, grazie alla vicinanza con l'Autostrada dei laghi (A8), uscita "Legnano".

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti centri limitrofi: Busto Arsizio - Milano.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** -.

**Attrazioni storiche:** -.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione di Legnano (3km), Autolinee interurbane (500mt), Aeroporto Malpensa (20km).

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale Civile di Legnano (1km), Uffici pubblici in genere, Negozi al dettaglio (presenza scarsa), Scuola Elementare, Scuola Media, Asilo nido, Museo civico Sutermeister.

## 3. STATO DI POSSESSO:

La quota di 2/3 del bene in esame risulta occupato senza titolo (libero al decreto di trasferimento).

In data 10/02/2016 lo scrivente, unitamente al custode giudiziario e al curatore fallimentare della XXXXXXXXXXXXXXXX effettuava l'accesso all'interno dei beni pignorati.

Come già indicato in precedenza, con Permesso di Costruire in Sanatoria prot. 43/2012, depositato in data 07/09/2012, antecedente al pignoramento, si è proceduto alla suddivisione interna della superficie destinata al box auto ed alla realizzazione di n. 3 cantinole **di cui n. 2 sono rimaste in uso alla soc. XXXXXXXXXXXXXXXX (quota 2/3) ed attualmente sono occupate senza titolo, mentre l'altra è attualmente occupata e utilizzata dai sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di proprietari per la quota di 1/3 dell'intero bene in esame.**

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate **NON** risultano contratti di locazione o di comodato d'uso stipulati dall'esecutata.

**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:*

- A favore della massa dei creditori contro XXXXXXXXXXXXX derivante da sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Milano in data 11/06/2013 ai nn. 567 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 09/10/2013 ai nn. 90976/62851.  
Sentenza dichiarativa di fallimento gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione, e limitatamente per la quota di 2/3 sull'immobile identificato al fg.19 mapp. 211 sub. 10.

*4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*  
Nessuna.*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*  
Nessuna.*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*  
Nessuna.**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:***4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI ROMA S.p.a. contro XXXXXXXXXXXXX derivante da concessione a garanzia di mutuo;  
Importo ipoteca: € 1.670.000,00; Importo capitale: € 835.000,00  
Rogito Notaio Oreste CIRILLO di Parabiago in data 06/12/2006 ai nn. 18569/12606, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 12/12/2006 ai nn. 190586/48066.  
Ipoteca volontaria gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione  
Debitore non datore di ipoteca: XXXXXXXXXXXXXXXX(debitrice eseguita).
- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI ROMA S.p.a. contro XXXXXXXXXXXXX derivante da frazionamento in quota;  
Importo ipoteca: € 194.333,84; Importo capitale: € 175.044,00  
Rogito Notaio Patrizia CARRARA di Busto Arsizio in data 30/07/2008 ai nn. 19664/9223 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 ai in data 3/11/2008 nn. 166075/25852.  
Ipoteca gravante sui seguenti immobili:
  - foglio 19 mappale 209, subalterno 703
  - foglio 19 mappale 211, subalterno 7
  - foglio 19 mappale 211, subalterno 8
  - foglio 19 mappale 211, subalterno 10 (limitatamente alla quota di 2/3)
- Ipoteca giudiziale a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 25/05/2010 ai nn. 17549;  
Importo ipoteca: € 155.000,00; Importo capitale: € 122.154,48  
Trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 28/07/2010 ai nn. 97121/23855.  
Ipoteca gravante su tutti i beni oggetto dell'esecuzione e limitatamente per la quota di 2/3 sull'immobile identificato al fg.19 mapp. 211 sub. 10.



**Proprietario:** XXXXXXXXXXXX con sede in Busto Arsizio, CF XXXXXXXXXXXX **dal 06/05/1997 al 09/01/2007** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Aldo NOVARA di Legnano in data 06/05/1997 ai nn. 54845/4382 - trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 29/05/1997 ai nn. 38261/28078.

**Proprietario:** XXXXXXXXXXXXXXXX(esecutato) con sede in Legnano, CF XXXXXXXXXXXX **dal 09/01/2007 al 31/07/2008** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Oreste CIRILLO di Parabiago in data 09/01/2007 ai nn. 18733/12753 - trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 12/01/2007 ai nn. 5594/2950.

**Proprietari:**

- XXXXXXXXXXXXXXXX(esecutato) con sede in Legnano, CF XXXXXXXXXXXX (quota 2/3);  
 - XXXXXXXXXXXX, nato a Busto Arsizio (VA) il 07/06/1957 - XXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà 1/6  
 - XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Legnano (MI) il 23/01/1968 - XXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà 1/6  
**dal 31/07/2008 ad oggi (attuali proprietari)** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Patrizia CARRARA di Busto Arsizio (VA) in data 31/07/2008 rep. 21813/15259 - trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 106003/59926.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- Identificativo: Permesso di Costruire n. 171/05 del 14/11/2005  
 Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXX  
 Per lavori di: Manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, e cambio d'uso parziale da rustico a abitazione del complesso edilizio in Cascina Mazzafame.  
 Presentazione: Prot. Gen. 38432 del 11/11/2005 – Prot. di Settore n.5863 del 14/11/2005  
 Rilascio: Permesso di Costruire rilasciato in data 19/09/2006  
**L'importo del contributo di costruzione è stato completamente saldato.**
- Identificativo: Prot. V1-171/05 - Variante essenziale al Permesso di Costruire n. 171/05  
 Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXX  
 Per lavori di: Variante essenziale  
 Presentazione: Prot. 15/12/2007  
 Rilascio: Provvedimento di variante rilasciato in data 21/07/2008  
**L'importo del contributo di costruzione è stato completamente saldato.**
- Identificativo: Prot. V2-171/05 - Variante al Permesso di Costruire n. 171/05  
 Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXX  
 Per lavori di: Variante essenziale  
 Presentazione: Prot. 28146 del 11/07/2008  
 Rilascio: Provvedimento di variante rilasciato in data 01/09/2008  
**L'importo del contributo di costruzione è stato completamente saldato.**
- In data 24/08/2008 la committenza XXXXXXXXXXXX deposita **dichiarazione di fine lavori**, con esclusione dei lavori di finitura e sistemazione esterna.
- Identificativo: Prot. 43/2012 - Permesso di Costruire in Sanatoria alla P.E. 171/05  
 Intestazione: Soc. XXXXXXXXXXXX  
 Per lavori di: Sanatoria di opere eseguite in difformità rispetto al P.E. 171/05  
 Presentazione: Prot. 26/04/2012  
 Rilascio: Provvedimento rilasciato in data 26/10/2012  
**Importi dovuti e non saldati a seguito dell'emanazione del P.d.c. 43/2012:**  
 - **contributo costo di costruzione = € 3.834,00**

- sanzione per mancato versamento oltre 240gg dalla notifica = € 1.533,60
  - sanzione pecuniaria (interventi eseguiti in difformità dal titolo) = € 1.550,00
  - diritti di segreteria = € 77,46
- Per un totale complessivo di € 6.995,06 oltre interessi legali.

- **Note:** Non è mai stata depositata la dichiarazione di fine lavori definitiva e la domanda di agibilità'.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Autorimessa [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) non è mai stato ritirato il Permesso di Costruire in Sanatoria, che tutt'ora risulta depositato presso il Comune di Legnano (MI).

Regolarizzabili mediante: ritiro del Permesso di Costruire previo pagamento dei contributi dovuti al Comune di Legnano (MI) a seguito dell'emanazione del permesso di costruire e del suo mancato ritiro.

L'importo complessivo ammonta a € 6.995,06.

L'importo a carico dell'immobile oggetto del pignoramento è stato calcolato sulla base dei millesimi di proprietà indicati nelle tabelle millesimali allegate sotto la lettera "B" dell'atto notarile del Notaio Patrizia CARRARA di Busto Arsizio, in data 30/07/2008 n. 19665/9224 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 05/08/2008 nn.107538/60889, e più precisamente:

- mill. Proprietà 17,31/1000
- importo complessivo € 6.995,06
- importo dovuto € 121,08

- 2) Non è mai stata inoltrata domanda di Agibilità.

Regolarizzabili mediante: presentazione della domanda di Agibilità presso il Comune di Legnano (MI) corredata dalle dichiarazioni di conformità degli impianti posati e dalle necessarie dichiarazioni e attestazioni a firma di professionista abilitato.

- reperimento o acquisizione dichiarazioni di conformità, per ogni u.i.u. € 1.000,00
- importo complessivo spese professionali € 2.000,00
- importo a carico dell'immobile in oggetto (in base ai millesimi di proprietà) € 34,62
- importo parziale dovuto € 1.034,62

- Oneri Totali: € **1.155,70**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### n. 2 locali cantina

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera del Consiglio Comunale di Legnano del 11/05/2011
Zona omogenea:	"A" - Ambiti dei nuclei di antica formazione

Norme tecniche di attuazione:	categoria "E" fabbricati accessori.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.**

Descrizione: **Locali deposito** di cui al punto **n. 2 locali cantina**

Il bene in esame è inserito all'interno di un contesto rurale a corte, denominato Cascina Mazzafame, che è stato oggetto di una ristrutturazione edilizia completa nel 2008 composto da due corpi di fabbrica paralleli tra loro, con interposta area cortilizia comune.

Il primo edificio è a destinazione d'uso residenziale e si eleva per tre piani fuori terra (piano terra, primo e sottotetto) oltre ad un piano interrato. Il secondo edificio è costituito da un solo piano fuori terra ed è adibito a box auto.

Oggetto del pignoramento immobiliare è un box auto identificato al catasto fabbricati al fg. 19, mapp. 211, subalterno 10.

Con atto Notaio Oreste CIRILLO di Parabiago (MI) in data 31/07/2008 rep. 21812/15259 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 04/08/2008 nn. 106003/59926, antecedente al pignoramento, la soc. PIACONE S.r.l. ha venduto ai sig. XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX la quota di 1/3 della piena proprietà del bene di cui sopra.

Successivamente, con Permesso di Costruire in Sanatoria prot. 43/2012, depositato in data 07/09/2012, antecedente al pignoramento, si è proceduto alla realizzazione di n. 3 locali adibiti al ricovero di ciclomotocicli, ottenuti dalla suddivisione interna della superficie destinata al box auto, oltre a una piccola area di disimpegno comune ai tre beni.

**Detti locali risultano attualmente adibiti a cantinole, di cui n. 2 sono rimaste in uso alla soc. XXXXXXXXXXXXX (quota 2/3) mentre l'altra è attualmente occupata e utilizzata dai sig.ri XXXXXXXXXXXXX (1/3).**

Complessivamente il bene sviluppa una superficie commerciale di 18,00 mq.

### **1. Quota e tipologia del diritto**

#### **2/3 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- Piena proprietà**

XXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Legnano (MI), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Ulteriori informazioni sul debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Legnano (MI) il XXXXXXXXXXXXXXX, residente in Legnano (MI), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Busto Arsizio (VA) il 07/06/1957 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà 1/6
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Legnano (MI) il 23/01/1968 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà 1/6

Superficie complessiva di mq **18,00**

è posto al piano terra.

Il locale ha una altezza interna di 2.30m.

Il fabbricato, edificato in data antecedente al 1967, ha subito un intervento di ristrutturazione nel 2008.

E' composto da n.1 piani complessivo fuori terra.

Stato di manutenzione generale dello stabile: ottime.

Condizioni Generali dell'immobile: buone.

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni                      tipologia: **anta a battente** condizioni: **buone**

Pavim. Interna                      materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Pareti interne                      materiale: **intonaco rustico** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Elettrico                              tipologia: **canalina** tensione: **220V** condizioni: **funzionante al sopralluogo**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata computata nel modo seguente:

Superficie del vano principale, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri perimetrali considerata al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani principali	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
		<b>18,00</b>		<b>18,00</b>

**Valori relativi alla Agenzia del Territorio**

Periodo: 1 - 2015

Zona: Periferica

Tipologia: Box auto

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max (€/mq): 1000

**Accessori:**

Nessuno.

Impianto elettrico: presente.

Dichiarazione di conformità: richiesta all'esecutato. Nulla è stato fornito in merito.

Riscaldamento: NON presente.



Condizionamento e climatizzazione: NON presente.

Impianto antincendio: NON presente.

Ascensori montacarichi e carri ponte: NON presente

Scarichi: NON esistono scarichi potenzialmente pericolosi

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La valutazione è stata condotta con il procedimento di stima sintetica comparativa, individuando un valore medio nella zona e comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame con le compravendite di beni simili nella zona nell'ultimo semestre.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Legnano;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;  
 Ufficio tecnico di Legnano;  
 Agenzie immobiliari e osservatori del mercato immobiliare della zona;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 900,00

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Box auto. Autorimessa [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vano principale	18,00	€ 800,00	€ 14.400,00
Valore corpo			€ 14.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.400,00
Valore complessivo diritto e quota (2/3 di piena proprietà)			€ 9.600,00

#### Note:

Si evidenzia che allo stato attuale il bene in esame è costituito complessivamente da n. 3 locali autonomi e indipendenti, adibiti a cantinole, ottenuti dalla suddivisione interna della superficie destinata al box auto, oltre a una piccola area di disimpegno comune ai tre beni, per la quale è già stata presentato Permesso di Costruire in Sanatoria prot. 43/2012, depositato in data 07/09/2012 disponibile per il ritiro presso il Comune di Legnano a fronte del pagamento a saldo degli oneri dovuti a seguito dell'emanazione del permesso di costruire e del suo mancato ritiro, che ammontano a complessivi € 6.995,06 di cui € 121,08 di competenza del subalterno n. 10 (oggetto della presente stima).

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Vano principale	Autorimessa [C6]	18,00	€ 14.400,00	€ 9.600,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) € 1.440,00

Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 1.440,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.755,70
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>4.964,30</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ <b>4.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" arrotondato:	€ <b><u>5.000,00</u></b>

**Allegati**

- All. 1: Nomina e Giuramento Esperto Estimatore;
- All. 2: Planimetrie catastali e visure;
- All. 3: Iscrizioni e trascrizioni;
- All. 4: Regolarità Edilizia;
- All. 5: Documentazione fotografica;
- All. 6: Corrispondenza Agenzia delle Entrate;
- All. 7: Regolamento di Condominio e tabelle millesimali;
- All. 8: Certificati e documenti acquisiti presso l'anagrafe del Comune di Legnano;
- All. 9: Attestato di Prestazione Energetica sub. 703 e 705;

Data generazione:  
01-03-2016

L'Esperto alla stima  
**Ing. Giuseppe RAFFAELE**  
(f.to digitalmente)