



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 1136/2019

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dr.ssa SIMONA CATERBI

CUSTODE:

Avv. LUCA SALATI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/08/2020

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**GIOVANNI BOCCARDI**

CF: BCCGNN68H06H264Y  
con studio in RHO (MI) VIA BARACCA, 10  
telefono: 0039029301852  
fax: 00390293184252  
email: boccardigiovanni@virgilio.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1136/2019

# LOTTO 1

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

**A** **box singolo** a INZAGO Via Cascina Bonetta snc, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di box ad uso autorimessa posto al piano interrato.

L'intera autorimessa è di recente realizzazione e risulta facilmente accessibile dalla pubblica via a mezzo di rampa carraia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno Sub. 68, ha un'altezza interna di H 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 475 sub. 68 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 44,62 Euro, indirizzo catastale: Via Cascina Bonetta snc, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Da Nord procedendo in senso orario: corsello comune, unità immobiliari box di terzi su 3 lati.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>16,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€ 10.000,00</b>         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€ 9.000,00</b>          |
| Data della valutazione:  | <b>11/08/2020</b>          |

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Vedi Allegato G).

Il giorno 30.06.2020 si è proceduto con la ricognizione nell'immobile oggetto di esecuzione e della presente perizia.

Nel box oggetto di esecuzione è stata rinvenuta un'autovettura non di proprietà dell'esecutato.

L'occupazione di tale box non risulta supportata da alcun titolo, come da dichiarazione resa dall'esecutato e che qui si allega, e pertanto lo stesso deve intendersi libero.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Vedi Allego D).

L'esito delle verifiche effettuate dal C.T.U. in data 18.06.2020 confermano la correttezza del certificato già agli atti reso dal Notaio Stefano Ajello in data 31.07.2019 e che per comodità qui si riallega. Quindi nessun'altra formalità dalla data dell'anzidetto certificato alla data della mia ispezione avvenuta come scritto in data 18.06.2020.

##### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

##### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 100,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

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

Millesimi condominiali: **1,45 / 1000**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna nota particolare segnalata dall'Amministratore

Ulteriori avvertenze:

Vedi Allegato H).

**SITUAZIONE CONDOMINIALE DESCRITTA DALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO**

L'entità annua di spesa ordinaria per l'unità box oggetto di esecuzione si aggira tra i 90,00 ed i 100,00 €

Il Condominio è composto da n. 52 appartamenti + 58 autorimesse.

Vengono indicate solo 2 situazioni di Condomini morosi, quindi in arretrato con versamento di rate condominiali per un totale di circa 7.500,00 € su un bilancio totale annuo che è di circa 60.000 €

La quota millesimale del box oggetto di esecuzione è pari a 1,45 / 1000.

Le spese condominiali riferite all'unità box oggetto di esecuzione risultano correttamente versate alla data del 30.06.2020 di cui alla mail dell'Amministratore.

Non ci sono spese straordinarie deliberate anche se vengono menzionate dall'Amministratore delle problematiche infiltrazione attraverso la copertura del Condominio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vedi Allegato D).

L'esito delle verifiche effettuate dal C.T.U. in data 18.06.2020 confermano la correttezza del certificato già agli atti reso dal Notaio Stefano Ajello in data 31.07.2019 e che per comodità qui si riallega.

Quindi nessun'altra formalità dalla data dell'anzidetto certificato alla data della mia ispezione avvenuta come scritto in data 18.06.2020.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Vedi Allegato F).

L'intero complesso residenziale composto da due palazzine con relative aree pertinenziali risulta assentito come segue:

Permesso di Costruire per opere di urbanizzazione rilasciato dal Comune di Inzago in data 23.05.2006, pratica edilizia 88 / 2006;

Permesso di Costruire rilasciato dal medesimo Comune in data 02.08.2006, pratica edilizia 87 / 2006;

Permesso di Costruire in variante rilasciato dal Comune stesso in data 07.11.2006, pratica edilizia 188 / 2006;

D.I.A. del 26.05.2008 protocollo n. 8161 e protocollo 8162;

Dichiarazione di fine dei lavori presentata in data 01.12.2008 al prot. N. 18724;

Richiesta di abitabilità presentata data 01.12.2008 al prot. N. 18725.

In ragione di quanto sopra scritto la posizione edilizia ed urbanistica può essere ritenuta verificata positivamente.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Tutte le posizioni edilizia, urbanistica, catastale ed impiantistica è stata verificata positivamente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN INZAGO VIA CASCINA BONETTA SNC

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a INZAGO Via Cascina Bonetta snc, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di box ad uso autorimessa posto al piano interrato.

L'intera autorimessa è di recente realizzazione e risulta facilmente accessibile dalla pubblica via a mezzo di rampa carraia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno Sub. 68, ha un'altezza interna di H 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 475 sub. 68 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 44,62 Euro, indirizzo catastale: Via Cascina Bonetta snc, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da Nord procedendo in senso orario: corsello comune, unità immobiliari box di terzi su 3 lati.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Milano a 20 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

tangenziale distante 3 km

nella media

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La basculante è in lamiera preverniciata.

Il pavimento è in calcestruzzo con finitura liscia al quarzo.

Le murature di partizionee interne sono in blocchetti di cemento faccia a vista.

Il solaio è in lastre predalles a vista.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione    | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Vano unico     | 16,00        | x | 100 %  | = | 16,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>16,00</b> |   |        |   | <b>16,00</b> |

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nell'atto di provenienza del 2010 si rileva il valore della compravendita pari a 10.000 €

Tenuto con che trattasi di box ad uso autorimessa della dimensione utile per il ricovero di una sola autovettura, si ritiene che detto valore possa essere considerato alla pari anche ad oggi.

Contatti telefonici con Agenzie Immobiliari del territorio hanno confermato nella sostanza la stessa indicazione di valore.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sono state sentite più Agenzie Immobiliari preseni sul territorio e si è fatto anche riferimento al dato storico fornito dall'atto di provenienza del 2010.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero      | valore diritto     |
|----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A  | box singolo | 16,00       | 0,00            | 10.000,00          | 10.000,00          |
|    |             |             |                 | <b>10.000,00 €</b> | <b>10.000,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 10.000,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 1.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 9.000,00**

data 11/08/2020

il tecnico incaricato  
GIOVANNI BOCCARDI