

# TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

# Esecuzione Immobiliare

Promossa da  
**ITALFONDIARIO SPA**

contro

N. R.G.E. **611/2018**

**Giudice: Dott.ssa Galioto Marianna**  
**Custode Giudiziario: Avv. Sala Emanuela**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Ing. Ugo Paglietti**  
*Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 28233*  
*C.F. PGLGUO71L30H118Y*

*con studio in MILANO –Via Filippo Argelati n.30-B*  
*Cellulare:+39 329 433 85 94*  
*e-mail: ugopaglietti@gmail.com*

## **RIEPILOGO DEI BENI PIGNORATI:**

**Il beni pignorati consistono in:**

**Lotto A: Appartamento sito in comune di Boffalora Sopra Ticino (MI),  
via Fratelli Bandiera n. 6,** identificato al Foglio 4, mappale 199, sub. ,  
del NCEU del Comune di Boffalora Sopra Ticino,  
di proprietà esclusiva dell'esecutata,  
occupato dal padre, dalla madre e dalla sorella dell'esecutata  
Valore dell'immobile se libero 85.000,00 €  
Valore dell'immobile se occupato 68.000,00 €

**Lotto B: Box auto sito in comune di Boffalora Sopra Ticino (MI),  
via Fratelli Bandiera n. 6,** identificato al Foglio 4, mappale 199, sub. ,  
del NCEU del Comune di Boffalora Sopra Ticino,  
di proprietà esclusiva dell'esecutata,  
occupato dal padre, dalla madre e dalla sorella dell'esecutata  
Valore dell'immobile se libero 9.000,00 €  
Valore dell'immobile se occupato 7.200,00€

### **Indice**

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI	
OGGETTO DELLA VENDITA .....	3
<b>LOTTO A.....</b>	<b>4</b>
A.2. DESCRIZIONE SOMMARIA .....	5
A.3. STATO DI POSSESSO .....	5
A.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	5
A.5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	6
A.6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....	6
A.7. PRATICHE EDILIZIE .....	6
<b>DESCRIZIONE DEL BENE .....</b>	<b>6</b>
A.8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE .....	9
<b>LOTTO B.....</b>	<b>11</b>
B.2. DESCRIZIONE SOMMARIA .....	11
B.3. STATO DI POSSESSO .....	11
B.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	11
B.5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	12
B.6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....	13
B.7. PRATICHE EDILIZIE .....	13
<b>DESCRIZIONE DEL BENE .....</b>	<b>13</b>
B.8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE .....	14
ALLEGATI - LOTTO A .....	10
ALLEGATI - LOTTO B .....	15

### LOTTO A

**Appartamento** sito in Boffalora Sopra Ticino (MI), via Fratelli Bandiera n. 6, al piano rialzato di un maggiore fabbricato di 4 piani.

**Composto da:** un ingresso-soggiorno, cucina, anticamera, balcone, bagno e due camere da letto oltre una cantina al piano seminterrato.

**Superficie commerciale lorda: mq 83,00.**

**Identificato in Catasto al:** Foglio 4 , Mappale 199, Sub. , del NCEU del Comune di Boffalora Sopra Ticino (MI).

### LOTTO B

**Box Auto** sito in Boffalora Sopra Ticino (MI), via Fratelli Bandiera n. 6, nel cortile condominiale al piano terra di un maggiore fabbricato di 4 piani.

**Composto da:** Box Auto

**Superficie commerciale lorda: mq 12,00.**

### UBICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

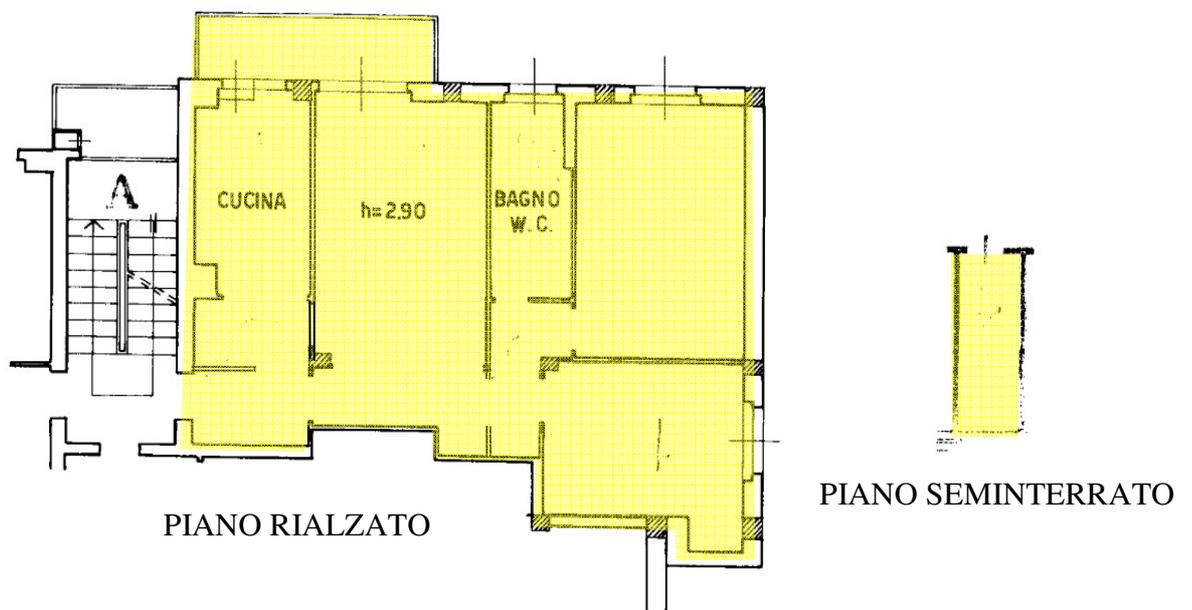
### LOTTO A



### LOTTO B

**FIGURA 1 -Veduta satellitare indicante la posizione dei beni pignorati.**

**Lotto A**  
**Appartamento**  
**Via Fratelli Bandiera n. 6 – Boffalora Sopra Ticino (MI)**



**FIGURA 2° – Fotografia esterna e planimetria dell'Appartamento e della cantina - Lotto A - (evidenziato in giallo) sito in Via F.lli Bandiera 6, Boffalora Sopra Ticino (MI).**

## A.2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona:** centrale, a traffico discretamente sostenuto, con parcheggi sufficienti.
- Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.
- Servizi offerti dalla zona:** asili nido, scuole, centri commerciali, negozi farmacie, ristoranti, palestre, etc..  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Collegamenti pubblici :** insufficienti.

## A.3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato dal padre, madre e sorella dell'esecutata.

## A.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### A.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**

### A.4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### A.4.2.1. Iscrizioni:

**Iscrizione di ipoteca giudiziale:** a favore della **Intesa San Paolo spa**, contro (esecutata), iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2, in data 15.12.2017 al nn. 20918/3702.

#### A.4.2.2. Pignoramenti:

**Pignoramento:** a favore di **Intesa San Paolo spa**, contro (esecutata), trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2, in data 13/04/2018 ai nn. 6193/4028.

**A.4.2.3. Altre trascrizioni:** nessuna;

**A.4.2.4. Altre limitazioni d'uso:** nessuna;

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

#### A.4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia e catastale:

L'edificio in cui si trova il bene pignorato risulta essere stato edificato prima del settembre 1967 a seguito del Nulla Osta n. 46/65 del 25 ottobre 1965.

Lo stato di fatto del fabbricato è difforme dalla planimetria catastale (vedasi fig. 2) a seguito di avvenute modifiche di opere interne consistente nella demolizione del tramezzo che separa l'ingresso dalla cucina, l'ampliamento della cucina e la riduzione del disimpegno. Tali opere consistono in modifiche di opere interne che non hanno conseguenza sulla valutazione del bene, ma che richiedono l'adeguamento urbanistico-catastale, e comportano una Comunicazione di Modifica di Opere Interne, al Comune di Milano, secondo quanto previsto dalla L.R 23 del 1985. Ciò comporta una sanzione amministrativa di 1.000,00 euro per opere eseguite senza autorizzazione edilizia, oltre 1.400,00 euro per pratiche edilizie-catastali, e quindi per un totale complessivo di 2.400,00 euro.

#### A.5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie e straordinarie annue di gestione immobile anno 2016:	4.340,80 €
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017:	1.941,88 €
Spese ordinarie e straordinarie annue di gestione immobile anno 2018:	2.125,67 €
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	nessuna
Spese condominiali insolite alla data della perizia:	708,27 €
Cause in corso:	nessuna
Atti ablativi:	nessuno

#### A.6. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### A.6.1 Attuale proprietario:

(**esecutata**) proprietaria dal 29/10/1998 al 13/04/2018 in forza di decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Milano il 30.11.1998 trascritto a Pavia il 12.12.1998 al n. 10889 in rettifica della trascrizione n. 9450 del 29.10.1998 per errata trascrizione degli immobili.

##### A.6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

**A.6.2.1** proprietari dal 15/12/1987 al 29/10/1998 in forza di atto di compravendita dal notaio Nicola Grimaldi del 15/12/1987 trascritto a Pavia il 16.12.1987 al n. 8421.

#### A.7. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio in cui si trova il bene pignorato risulta essere stato edificato prima del settembre 1967 a seguito del Nulla Osta n. 46/65 del 25 ottobre 1965.

### Descrizione Lotto A: Appartamento

Piena proprietà di un **appartamento** sito in Boffalora Sopra Ticino (MI), via Fratelli Bandiera n. 6, al piano rialzato di un maggiore fabbricato di 4 piani. Composto da: ingresso-soggiorno, cucina, anticamera, balcone, bagno e due camere da letto oltre una cantina al piano seminterrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di: **mq 83,00** vedasi più sotto.

Identificato in Catasto come segue:

#### **Intestazione:**

La proprietà dell'intero bene è intestata a (esecutata).

#### **Dati catastali:**

**Unità Immobiliare: Foglio 4, Mappale 199, Sub. , del NCEU del Comune di Boffalora Sopra Ticino(MI), Cat.A3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita catastale 312,46 euro, posto al piano rialzato e seminterrato.**

#### **Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:**

scala condominiale, cortile comune, cortile comune, altro appartamento.

Descrizione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Unità immobiliare:</b>					
appartamento	<b>78,70</b>	1,00	<b>78,70</b>	est	Buone
balconi	<b>5,60</b>	0,25	<b>1,40</b>	est	Buone
cantina	<b>11,60</b>	0,25	<b>2,90</b>	-	Buone
<b>Totale</b>	<b>95,90 mq</b>		<b>83,00 mq</b>		



Foto A–Ingresso – Soggiorno; Foto B– Bagno.

### Caratteristiche costruttive:

- Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: cemento armato  
Si riferisce limitatamente a: intero edificio.
- Strutture verticali (struttura):* materiale: cemento armato e muratura portante  
Si riferisce limitatamente a: intero edificio.
- Travi (struttura solai):* materiale: cemento armato  
Si riferisce limitatamente a: intero edificio.
- Solai (struttura):* tipologia: laterocemento  
Condizione: buona  
Si riferisce limitatamente a: intero edificio.
- Copertura (struttura e rivestimento)* Si riferisce limitatamente a: intero edificio.  
tipologia: a falde  
Si riferisce limitatamente a: intero edificio.
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: legno  
Condizioni :buone
- Infissi esterni (componente edilizia):* Si riferisce limitatamente a: appartamento.  
tipologia: infissi in legno con vetro singolo  
Condizioni: buone  
Protezioni esterne: avvolgibili in pvc

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco pitturato Stato dei plafoni: buono Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: intonaco + rasatura + tinteggiatura Stato delle pareti: buone Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Rivestimento (componente edilizia)</i>	ubicazione: bagni, materiale: gress porcellanato Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	gress porcellanato Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: legno Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: non verificata Condizione: non verificata Certificazione : non conosciuta Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: presente; condizioni: non verificato certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: appartamento
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non verificato Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: scarico condominiale Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: unità immobiliare.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: non verificata, centralino: non verificato Si riferisce limitatamente a: unità immobiliare.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio condizioni: da verificare Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: unità immobiliare.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione lavello e apparecchi sanitari; Condizioni: non verificato Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: unità immobiliare.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: condominiale

Certificazione energetica:	<b>Non presente</b>
Ascensore(impianto)	Non Presente
Condizionamento	Non presente

## **A.8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**

### **A.8.1 Criterio di stima**

Per quanto riguarda, la stima, deve essere precisato che:

- La valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata.
- I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche.
- In conseguenza di quanto sopra la valutazione non può quindi essere a misura ma è da intendersi a corpo.
- I procedimenti di stima utilizzati sono da considerarsi propedeutici e preparatori: sono in pratica degli studi e non assolutamente vincolanti nelle loro peculiarità.
- Il giudizio di stima deriva da essi ma non è una conseguenza matematica, è la somma di studi che utilizzano parametri (i più obiettivi possibili) ma comunque soggettivi anche se generalmente condivisi nella pratica dell'Estimo Civile.
- Il valore di mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà tenendo conto di tutti i dati inerenti posizione, orientamento, collegamenti, tessuto urbanistico, contesto e condizioni del mercato locale.
- La stima tiene conto delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo nel presupposto del suo migliore utilizzo.

### **A.8.2. Fonti di informazioni**

- Catasto di Boffalora Sopra Ticino,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Boffalora Sopra Ticino,
- Ufficio Tecnico del comune di Boffalora Sopra Ticino (MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2018 Prezziario Imm.re di Boffalora Sopra Ticino
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio -1° semestre 2018

### **A.8.3. Valutazioni Lotto A**

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore a mq	Valore
<b>A</b>	<b>Appartamento</b>	83,00 mq	€ 1.100,00	<b>€ 91.300,00</b>
			Arrotondamenti	<b>+€ 700,00</b>
			Sommano:	<b>€ 92.000,00</b>

#### A.8.4.. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 4.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-catastale:	- € 2.400,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>
Arrotondamenti	<b>Nessuna</b>

**Giudizio di comoda divisibilità:** l'immobile *de quo* costituisce una piccola unità immobiliare, viene meno, pertanto, la possibilità di comoda divisibilità dello stesso.

#### A.8.5. Prezzo base d'asta del lotto se libero

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 85.000,00**

#### A.8.5. Prezzo base d'asta del lotto se occupato

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova oltre una deprezzamento del 20% sul valore del bene per immobile occupato **€ 68.000,00**

Milano, 22 novembre 2018

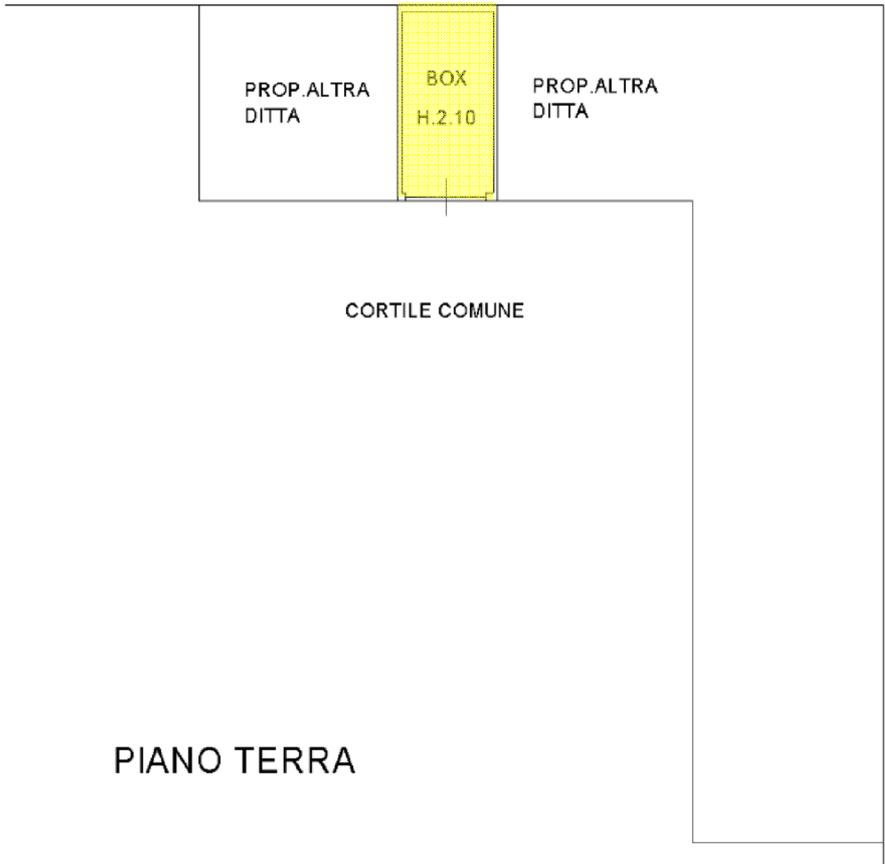
Il perito  
Dott. Ing. Ugo Paglietti



Elenco della documentazione allegata all'originale:

- A.1) Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;
- A.2) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- A.3) Fotografie esterne ed interne del bene;
- A.4) Planimetria catastale del bene pignorato;
- A.5) Ispezione Ipotecaria Aggiornata.

**Lotto B**  
**Box Auto**  
**Via Fratelli Bandiera n. 6 – Boffalora Sopra Ticino (MI)**



**FIGURA 2B – Fotografia esterna e planimetria del Box Auto - Lotto B -  
(evidenziato in giallo) sito in Via F.lli Bandiera 6, Boffalora Sopra Ticino (MI)**

## B.2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona:** centrale, a traffico discretamente sostenuto, con parcheggi sufficienti.
- Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.
- Servizi offerti dalla zona:** asili nido, scuole, centri commerciali, negozi farmacie, ristoranti, palestre, etc..  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Collegamenti pubblici :** insufficienti.

## B3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato dal padre, madre e sorella dell'esecutata.

## B.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### B.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**

### B.4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### A.4.2.1. Iscrizioni:

**Iscrizione di ipoteca giudiziale:** a favore della **Intesa San Paolo spa**, contro (esecutata), iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2, in data 15.12.2017 al nn. 20918/3702.

#### B.4.2.2. Pignoramenti:

**Pignoramento:** a favore di **Intesa San Paolo spa**, contro (esecutata), trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2, in data 13/04/2018 ai nn. 6193/4028.

**B.4.2.3. Altre trascrizioni:** nessuna;

**B.4.2.4. Altre limitazioni d'uso:** nessuna;

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

#### A.4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia e catastale:

L'edificio in cui si trova il bene pignorato risulta essere stato edificato prima del settembre 1967 a seguito del Nulla Osta n. 46/65 del 25 ottobre 1965. Lo stato di fatto del box auto corrisponde a quello riportato nella planimetria catastale

## B.5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2013/14	nessuna
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2014/15	nessuna
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015/16	nessuna
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2016/17	nessuna
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017/18	nessuna
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	nessuna
Spese condominiali insolute alla data della perizia:	nessuna
Cause in corso:	nessuna
Atti ablativi:	nessuna

## B.6. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### B.6.1 Attuale proprietario:

(**esecutata**) proprietari dal 29/10/1998 al 13/04/2018 in forza di decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Milano il 30.11.1998 trascritto a Pavia il 12.12.1998 al n. 10889 in rettifica di una precedente trascrizione n. 9450 del 29.10.1998 per errata trascrizione degli immobili.

### B.6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

**B.6.2.1** proprietari dal 15/12/1987 al 29/10/1998 in forza di atto di compravendita dal notaio Nicola Grimaldi del 15/12/1987 trascritto a Pavia il 16.12.1987 al n. 8421.

## B.7. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio in cui si trova il bene pignorato risulta essere stato edificato prima del settembre 1967 a seguito del Nulla Osta n. 46/65 del 25 ottobre 1965.

### Descrizione Lotto B: Box Auto

Piena proprietà di un **Box Auto** sito in Boffalora Sopra Ticino (MI), via Fratelli Bandiera n. 6, nel cortile al piano terra di un maggiore fabbricato.

Composto da: Box Auto.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di: **mq 12,00** vedasi più sotto.

Identificato in Catasto come segue:

#### **Intestazione:**

La proprietà dell'intero bene è intestata a Rullo Katia (esecutata).

#### **Dati catastali:**

**Unità Immobiliare: Foglio 4, Mappale 199, Sub. , del NCEU del Comune di Boffalora Sopra Ticino(MI),** Cat.C6, classe 5, mq 12, rendita catastale 30,99 euro, posto al piano terra.

#### **Coerenze dell'unità immobiliare in blocco unico, da nord in senso orario:**

Altro box, altra proprietà, altro box, cortile comune.

Descrizione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Unità Immobiliare:</b>					
Box auto	<b>12,00</b>	1,00	<b>12,00</b>	est	discrete
<b>Totale</b>			<b>12,00 mq</b>		

## B.8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### B.8.1 Criterio di stima

Per quanto riguarda, la stima, deve essere precisato che :

- La valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata.
- I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche.
- In conseguenza di quanto sopra la valutazione non può quindi essere a misura ma è da intendersi a corpo.
- I procedimenti di stima utilizzati sono da considerarsi propedeutici e preparatori: sono in pratica degli studi e non assolutamente vincolanti nelle loro peculiarità.
- Il giudizio di stima deriva da essi ma non è una conseguenza matematica, è la somma di studi che utilizzano parametri (i più obiettivi possibili) ma comunque soggettivi anche se generalmente condivisi nella pratica dell'Estimo Civile.
- Il valore di mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà tenendo conto di tutti i dati inerenti posizione, orientamento, collegamenti, tessuto urbanistico, contesto e condizioni del mercato locale.
- La stima tiene conto delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo nel presupposto del suo migliore utilizzo.

### B.8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Boffalora Sopra Ticino,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Boffalora Sopra Ticino,
- Ufficio Tecnico del comune di Boffalora Sopra Ticino (MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2018 Prezziario Imm.re di Boffalora Sopra Ticino
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio -1° semestre 2018

### B.8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore a mq	Valore
B	Box auto	12,00	800,00	€ 9.600,00
			Arrotondamenti	€ 000,00
			Sommano:	€ 9.600,00

#### B.8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 480,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Arrotondamenti:	- € 120,00

**Giudizio di comoda divisibilità:** l'immobile *de quo* costituisce una piccola unità immobiliare, viene meno, pertanto, la possibilità di comoda divisibilità dello stesso.

#### B.8.5. Prezzo base d'asta del lotto se libero

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 9.000,00

#### B.8.5. Prezzo base d'asta del lotto se occupato

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova oltre una deprezzamento del 20% sul valore del bene per immobile occupato € 7.200,00

---

Dopo quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene di aver evaso in maniera completa, il mandato affidatogli dal Giudice.

Milano, 22 novembre 2018

Il perito  
Dott. Ing. Ugo Paglietti



Elenco della documentazione allegata all'originale:

- B.1) Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;
- B.2) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- B.3) Fotografie esterne ed interne del bene;
- B.4) Planimetria catastale del bene pignorato;
- B.5) Ispezione Ipotecaria Aggiornata.