

---

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **2395/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **30-10-2018 ore 10,45**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIUSEPPE FIENGO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Ing. Giuseppe Bellia  
**Codice fiscale:** BLLGPP54C25F205V  
**Studio in:** Via Rucellai 6 - 20126 Milano  
**Telefono:** 0226000089  
**Fax:** 0225785890  
**Email:** belliagiuseppe@yahoo.it  
**Pec:** giuseppe.bellia2@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1 Dati Catastali

**Bene:** via delle Betulle – Pieve Emanuele (Milano) - 20090

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Box ad uso autorimessa privata (C6)

**Dati Catastali:** foglio 8, particella 188, sub. 57

### 2 Stato di possesso

**Bene:** via delle Betulle – Pieve Emanuele (Milano) - 20090

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore.

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

**Bene:** via delle Betulle – Pieve Emanuele (Milano) - 20090

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via delle Betulle – Pieve Emanuele (Milano) - 20090

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** -

### 5. Comproprietari

**Beni:** via delle Betulle – Pieve Emanuele (Milano) - 20090

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Regime Patrimoniale:** -

**Comproprietari:** Nessuno



**6. Misure Penali**

**Beni:** via delle Betulle – Pieve Emanuele (Milano) - 20090

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via delle Betulle – Pieve Emanuele (Milano) - 20090

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via delle Betulle – Pieve Emanuele (Milano) - 20090

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 11.000,00

**Prezzo da occupato:** € 11.000,00 (occupato dal Debitore)



**Bene in Pieve Emanuele (Milano)**  
via Delle Betulle

**Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Box ad uso autorimessa privata [C6] sito in via Delle Betulle**

**Quota e tipologia del diritto**

**-1000/1000 di .**

**- Proprietà superficiaria**

**Cod. Fiscale:**

**Sede:**

**-1000/1000 del COMUNE DI PIEVE EMANUELE c.f. 80104290152 Proprietà dell'area**

**Eventuali comproprietari:**

**Nessuno**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione: COMUNE DI PIEVE EMANUELE con sede in PIEVE EMANUELE c.f. 80104290152  
PROPRIETA' PER L'AREA; A-**

**PROPRIETA' SUPERFICIARIA, foglio 8, particella 188, sub. 57 indirizzo via DELLE BETULLE piano T, comune PIEVE EMANUELE, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq. superficie catastale 15 mq. Rendita Catastale € 41,83**

**Derivante da: VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie**

**Confini: da nord in senso orario:**

**- del box: corsello come da cui si accede, box di proprietà di terzi per i restanti lati.**

**Millesimi di proprietà: pari a 14,70**

**Conformità catastale: Si**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: -**

**Regolarizzabili mediante: -**

**Descrizione delle opere da sanare:**

**Aggiornamento planimetria catastale con Docfa : no**

**Oneri Totali: € 0**

**Note sulla conformità catastale: -**

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

Il corpo di fabbrica interrato denominato Lotto "C1" nel quale trova collocazione l'unità immobiliare e' posto in Comune di Pieve Emanuele che ha una popolazione di circa 16.000 abitanti ed e' situato a sud di Milano; tale Comune dista in linea d'aria a circa 15 km dal centro del capoluogo lombardo, 17,5 km da Pavia ed e' ubicato nelle vicinanze dei Comuni di prima fascia di Siziano (distante circa 3,0 km), di Locate Triulzi (a circa 3,0 km), di Basiglio (a circa 3,5 km), di Opera (a circa 4,0 km), di Lacchiarella (a circa 5,5 km), di Rozzano (circa 5,5 km). Il Comune trova ubicazione nella zona che viene definita "Bassa pianura lombarda" e, insieme alle vicine Locate di Triulzi e Lacchiarella, è l'ultimo paese della zona sud della provincia stessa; dopo di esso inizia la provin-



cia di Pavia. Il Comune è raggiungibile da Milano in auto percorrendo l'ex S.S. 412 da via Ripamonti proseguendo per la A50 (tangenziale ovest) ed attraversando i Comuni di Opera e Rozzano si imbecca la SP 28 Vigentina per giungere nel territorio di Pieve Emanuele. In alternativa si può imboccare la tangenziale est in direzione Bologna e percorrere la SP 40 (Melegnano-Binasco) e dal casello di Melegnano, proseguendo in direzione di Binasco si giunge a Pieve Emanuele. Il Comune fruisce di una stazione ferroviaria ubicata sulla linea Milano – Tortona. Tale stazione è servita anche dalla rete dei trasporti suburbana S13 che è un sistema di trasporto pubblico locale dell'area metropolitana milanese (linea Milano Bovisa – Pavia) che partendo da Milano-Bovisa - Politecnico giunge a Pavia. Il Comune di Pieve Emanuele è servito dalla linea di trasporto pubblico N. 222 dell'ATM che dal capolinea di Vigentino (zona Ripamonti) giunge in via Delle Betulle con la fermata a poche decine di metri dal corpo di fabbrica interrato dove è ubicata l'unità staggiata e termina la corsa alla stazione FS di Pieve Emanuele. La zona è inoltre servita dalla linea dell'ATM N. 220 che partendo dal Comune di Rozzano giunge a Pieve Emanuele. La zona dove sorge il fabbricato è ubicato in zona semiperiferica del tessuto urbano e fa parte dell'ex Quartiere I.N.C.I.S. (Istituto Nazionale impiegati dello Stato) ora I.A.C.P. in adiacenza alla zona industriale di via Pietro Nenni. La zona risulta provvista di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed è lambita da strade di buona percorribilità con un sufficiente numero di parcheggi per lo più riservata ai residenti. Dalla zona sono agevolmente accessibili gli uffici comunali di Pieve Emanuele distanti circa 1,2 km dal fabbricato ed ubicati in via Viquarterio in adiacenza a via Roma primaria arteria del tessuto urbano del Comune dove sono presenti un adeguato numero di negozi ed attività commerciali. Il quartiere presenta caratteristiche prettamente residenziali con fabbricati aventi la stessa caratteristica tipologica di tipo economico edificati a partire dagli anni '60 e fa parte del quartiere denominato ex I.N.C.I.S. La zona fruisce di filiali bancarie di primari istituti di credito (Intesa Sanpaolo e Banca Popolare di Novara), di negozi di diversa tipologia merceologica ubicati per lo più nella vicina via dei Pini primaria arteria del tessuto urbano del tessuto urbano del Comune di cui via Delle Betulle è parallela, di un supermercato della catena commerciale Eurospin ubicato in via Binda e del vicino Centro Commerciale di piazza Puccini (distante circa 700 metri dal corpo boxes) dove è presente inoltre un piccolo supermercato della catena commerciale Sigma oltre a negozi di diversa tipologia merceologica, dell'ufficio postale di via Dei Platani, della farmacia comunale di via Dei Pini e della farmacia privata di via G. Puccini, di strutture ricettive e di ristorazione scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di 1° grado per lo più localizzate in zona più centrali del Comune di Pieve Emanuele e comunque agevolmente accessibili dalla zona. Dalla zona è agevolmente accessibile l'imponente Residence Hotel Ripamonti di via Dei Pini, importante struttura ricettiva e di ristorazione. L'unità, facente parte di un corpo boxes posto al piano interrato edificato nel 1984, è stato oggetto successivamente di interventi recenti di manutenzione della soprastante pavimentazione del piano di copertura, del parapetto e dei cancelli di accesso. Si accede al corpo di fabbrica da una rampa comune ed oltrepassato il cancello carraio e pedonale si giunge al corsello comune da cui si giunge al box identificato con il numero N. 104 nella pratica edilizia e catastalmente con il sub. 57. L'unità conta una superficie lorda di 15 mq.

**Caratteristiche zona:** semiperiferica normale

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti

**Importanti centri limitrofi:** Milano, Melegnano

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Filiali di primarie banche (Intesa Sanpaolo e Banca Popolare di Novara) (buona), supermercati e punti commerciali (Eurospin e punto commerciale Sigma) (buona), Negozi



di diversa tipologia commerciale (buona), Farmacie private e comunali (buona), Ufficio Postale (buona), Scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di 1° (buona), Strutture ricettive e luoghi di ristorazione (buona)

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Sud Milano.

**Attrazioni storiche:** Chiesa di Sant'Alessandro

**Principali collegamenti pubblici:** Linea del bus del' ATM N. 220 e 222 a poche decine di metri dal corpo boxes interrato.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Attualmente è occupato dal Debitore.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e 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 giudiziale;** a favore di E  
contro E  
pro quota di 1/1 di PROPRIETA' SUPERFICIARIA; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;  
Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 802,64; Iscritta a MILANO 2 in data  
01/04/2015 ai nn.29154/4683.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento a favore di C...**  
I  
trascritto a MILANO 2 in data 08/11/2017 ai nn. 134048/86273.

##### 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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 210,00 circa

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: € 322,47 oltre all'insoluto dell'esecutato.

In base alla comunicazione dell'Amministratore del Condominio, alla data del 02-07-2018 per quanto concerne l'unità del società debitrice eseguita, le spese ordinarie insolute relative all'anno in corso (gestione esercizio 2017-2018) ammontano ad € 212,81 e all'anno precedente (gestione 2016-2017) ammontano ad € 144,67; **PERTANTO LA SOMMA DELLE SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE INSOLUTE DELL'ULTIMO BIENNIO RELATIVE AI DEBITORI ESECUTATI E' PARI A COMPLESSIVI € 357,48.** Il TOTALE delle SPESE ORDINARIE COMPLESSIVE INSOLUTE COMPRENSIVE DEGLI ANNI PRECEDENTI ALL'ULTIMO BIENNIO SONO PARI a € 2.493,01.

**Le spese straordinarie deliberate ma già scadute ed insolute sono pari ad € 1.646,46.**

Non vi sono ulteriori spese condominiali deliberate ma non scadute.

Note: -

Millesimi di proprietà: pari a 14,70

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

- l'unità immobiliare in oggetto, ubicata al piano interrato, in quanto la rampa di accesso ai box e' percorribile dai soggetti diversamente abili con ridotte o impedito capacità motorie, ovvero che utilizzano la sedia a rotelle, in quanto presenta caratteristiche dimensionali interne e di accessibilità per essere fruito da portatori di handicap.

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

**Attestazione Prestazione Energetica: Non necessita**

**Indice di prestazione energetica: -**

**Note Indice di prestazione energetica: -**

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

**Avvertenze ulteriori: Nessuno**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**

dal 27/05/1994 ad oggi (attuale proprietaria), in forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Pietro Sormani, in data 27/05/1994, al n. 125200/34031 per la proprietà superficaria della durata anni 70 a partire dal 19/03/1987; trascritto a MILANO 2, in data 09/06/1994, ai nn.51529/31483.

7. PRATICHE EDILIZIE:



Numero pratica: 117/84  
Intestazione: COMUNE DI PIEVE EMANUELE  
Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA  
Per lavori: realizzazione autorimesse lotto C in via quartiere ex INCIS  
Oggetto: per realizzazione autorimesse lotto C  
Rilascio 26/06/1984

Numero pratica: N. 117/84  
Intestazione: Impresa COSTRUZIONI CEMENTI ARMATI  
Tipo pratica: Autorizzazione di Abitabilità  
Per lavori: Autobox lotto "C".  
Oggetto: Nuova costruzione  
Rilascio in data 12/06/1989 al n. di prot. -

Note:

Sono state **presentate successivamente**, relativamente a tale corpo BOXES le seguenti pratiche edilizie:

-D.I.A. in data 01-10-1984 al N. 30183 di protocollo dal sig. \_\_\_\_\_ in qualità di amministratore unico delle unità immobiliari site in via Delle Betulle snc al fg. 8 mapp. 188 ad uso box per "posa di parapetto in ferro tipo "KELLER" di altezza 120 cm e posa di porta in ferro tipo "KELLER" in corrispondenza dell'ingresso di servizio delle autorimesse.

-D.I.A. in data 12-02-1999 al N. 0004160 di protocollo generale dal sig. \_\_\_\_\_ io in qualità di amministratore unico delle unità immobiliari site in via Delle Betulle snc al fg. 8 mapp. 188 ad uso box per "impermeabilizzazione del terrazzo di copertura parziale per una superficie di mq. 300: rimozione autobloccanti e sabbia con accatastamento nell'ambito del cantiere, formazione di muretto in blocchetti di cemento a separazione della zona di intervento, asportazione del vecchio manto impermeabile con smaltimento alla PP.DD., posa di non tessuto in poliestere, posa di nuovo manto impermeabilizzante in PVC armato velo vetro, posato a secco, con sormonte saldate ad aria calda, sostituzione dei bocchettoni di scarico, posa di non tessuto in poliestere. Riposa della pavimentazione in autobloccanti precedentemente asportata".

-Comunicazione di inizio attività edilizia libera ai sensi del comma 3 dell' art. 6 del DPR 380/2001 presentato in data 28/05/2014 al N. 0016086 di protocollo generale dal sig. \_\_\_\_\_ in qualità di amministratore unico delle unità immobiliari site in via Delle Betulle al fg. 8 mapp. 188 ad uso box per "rimozione autobloccanti e sabbia per mq. 395,00 con accatastamento nell'ambito di cantiere, asportazione del vecchio manto impermeabile con smaltimento alle PP.DD., posa di non tessuto in poliestere e nuovo manto impermeabilizzante in PVC armato velo vetro, sostituzione dei bocchettoni di scarico, riposa della pavimentazione in autobloccanti precedentemente asportata"

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Box ad uso autorimesse privata [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

Regolarizzabili mediante: -

Descrizione delle opere da sanare:

Oneri Totali: € -

Note sulla conformità edilizia: -

### 7.2 Conformità urbanistica:





**Box, [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N. 78 del 22-07-2013
Zona omogenea:	L'area ricade nel Vigente PGT in area a "standard"
Immobile sottoposto a Convenzione:	SI
Se sì di che tipo?	<p>Art. 3 della convenzione: Il diritto di superficie sulle aree individuate ha una validità di anni 70, rinnovabile previo ulteriore atto deliberativo, sino alla scadenza prevista dalla normativa vigente alla scadenza medesima.</p> <p>Art. 4 della convenzione: Alla scadenza del termine, il diritto di superficie si estingue ed il Comune riceve la disponibilità delle costruzioni senza corresponsione di indennizzo alcuno, essendo il Comune proprietario delle aree e delle costruzioni inerenti le aree stesse.</p> <p>Art. 5 della convenzione: Alla scadenza del termine di concessione, il concessionario e i suoi aventi causa, dovranno consegnare al Comune in buono stato di conservazione manutenzione.</p>
Estremi delle convenzioni:	dott. Pietro Sormani, repertoriato ai nn. 48817/15757 in data 19-03-1987, trascritto in data a Milano 2 <sup>a</sup> in data 01-04-1987 ai nn.27634/20749 in forza di Delibera del C.C. N. 79 del 26/06/84 oltre a Delibera della Giunta Comunale in data 3/12/86 n. 295
Obblighi derivanti:	<p>Come da REGOLAMENTO allegato alla lettera "F" alla sopra citata Convenzione al N. 15757 di raccolta avente titolo "CESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DEI BOXES QUARTIERE EX INCIS" steso dai capi gruppo del consiglio Comunale che si è riunita il 31-03-1984 si riportano i seguenti articoli:</p> <p>Art. 2: nella prima fase il box nel numero di uno può essere acquisito dai residenti che risultano assegnatari o proprietari di alloggio, nel quartiere EX INCIS si sottolinea che ad ogni alloggio in questa prima fase può corrispondere solo un box, tale limite è valido fino al 30.09.1984.</p> <p>Art. 3: Dal 01.10.1984 al 31.12.1984 possono richiedere prioritariamente un box se ancora disponibili i residenti ed affittuari di viale Dei Pini e in una seconda istanza, i soggetti dell'art. 2 possono richiedere il secondo box</p> <p>Art. 4: Dal 01.01.1985 i boxes residui in tale data possono essere acquisiti nel numero massimo di uno, da tutti i residenti del territorio comunale, esclusi coloro che hanno già acquistato il box, con le modalità degli articoli precedenti.</p> <p>Art. 5: Il box può essere ceduto/venduto con le seguenti modalità: a) deve essere mantenuto il costo di acquisto salvo aggiornamento ISTAT in vigore al momento della vendita; b) la predetta cessione deve essere comunicata all'Amministrazione Comunale a titolo informativo, Le Società, Enti e privati potranno acquistare un numero di boxes superiore a condizione che gli stessi s'impegnano a ce-</p>



	derli in affitto a residenti del territorio comunale. Art. 6: Il box è da adibirsi ad uso esclusivo ricovero di automezzi, non sono ammesse altre destinazioni d'uso o attività.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Vedi gli articoli della <b>CONVENZIONE</b> e del <b>REGOLAMENTO PER CESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DEI BOXES QUARTIERE ex INCIS SOPRA CITATI</b>
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Vedi gli articoli della <b>CONVENZIONE</b> e del <b>REGOLAMENTO PER CESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DEI BOXES QUARTIERE ex INCIS SOPRA CITATI</b>
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

**Osservazioni:** Si pone a conoscenza che l'aggiudicatario che dovrà avere i requisiti di cui all'art. 4 del Regolamento e potrà alienare il box al prezzo di vendita previsto dall'art. 5 come è stato confermato allo scrivente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pieve Emanuele.

Dai colloqui intercorsi inoltre con lo stesso Ufficio Tecnico e' emerso che e' possibile riscattare l'area versando una somma al Comune di € 1.577,00 (tale dato è riferito al solo anno 2016) pur essendo possibile qualche lieve variazione non essendo disponibile un dato più aggiornato.

L'Ufficio Tecnico del Comune mi ha confermato quanto già indicato in Convenzione che la cessione dovrà essere comunicata al Comune a titolo informativo.

**Descrizione: Box ad uso autorimessa privata [C6] di cui al punto A**

Unità immobiliare ad uso box, posta al piano interrato (catastalmente indicato al piano terra) di un corpo box denominato Lotto "C1" ad uso autorimessa private. Il corpo boxes presenta una rampa per l'accesso dalla via Delle Betulle ed una seconda rampa di uscita sempre dalla stessa via Delle Betulle. Si giunge all'unità da un cancello pedonale e carraio in ferro tipo "keller". Percorsa la rampa di accesso al piano seminterrato si giunge al corsello comune dei box. L'unità si compone da un box dotato di saracinesca in acciaio zincato e verniciato. Il corpo boxes presenta una rampa per l'accesso dalla via Delle Betulle ed una seconda rampa di uscita sempre dalla stessa via Delle Betulle. Il piano di copertura del corpo boxes e' stato oggetto di pratiche edilizie di posa di parapetto in ferro tipo Keller e posa di porta in ferro tipo Keller nel' anno 2004 e di riposa della pavimentazione in autobloccanti con asportazione del vecchio manto impermeabile (anni 2009 e 2014). Il corpo boxes è stato edificato nella seconda metà degli anni '80; non risulta dotato di servizio di guardiola. Lo stato di manutenzione del corpo di fabbrica risulta in generale, discreto. Lo stato di manutenzione dell'unità risulta complessivamente sufficiente e conta una superficie lorda commerciale di 15 mq.

**1. Quota e tipologia del diritto****Quota e tipologia del diritto**

-1000/1000 di

- Proprietà superficciaria

Cod. Fiscale:                      - Sede: '

-1000/1000 del **COMUNE DI PIEVE EMANUELE c.f. 80104290152** Proprietà dell'area**Eventuali comproprietari:**

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **15,0**

E' posto al piano: interrato

Il corpo BOX denominato Lotto "C1" di cui l' unità fa parte è stato realizzato nel 1984.

Il box ha un'altezza utile interna di m. 2,48

L'intero corpo boxes interrato è composto da 1 piano interrato.

Stato di manutenzione generale del corpo BOX – LOTTO C1: discreto

Condizioni generali dell'immobile: lo stato di manutenzione e conservazione è complessivamente sufficiente

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali materiale: **in c.a.** condizioni: **sufficienti**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello di accesso al corpo Boxes – LOTTO C1 tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro**; condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura di laterizio**; coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonacato**; condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **in battuto di cemento**; condizioni: **sufficienti**

Porta di ingresso dell'unità tipologia: **saracinesca basculante ad apertura manuale**; materiale: **acciaio zincato e verniciato**; condizioni: **sufficienti**

**Impianti:**

Antenna collettiva ASSENTE

Ascensore ASSENTE

Citofonico ASSENTE



Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **mediocri**; conformità: **Non è stata reperita la dichiarazione di conformità**

Gas

ASSENTE

Idrico

ASSENTE

Termico

ASSENTE

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si assume per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzera di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliate con appositi coefficienti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale mq	Coeff.	Superficie equivalente mq
Box ad uso autorimes- sa privata	sup reale lorda	15,00	1,00	15,00
				15,00

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un corpo di fabbrica interrato

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2° semestre 2017

Zona: Pieve Emanuele

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico

Destinazione d'uso dell'unità: box ad uso autorimessa privata.

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale



Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1.050

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione: 1984

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento: NO

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note:-

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

Il fabbricato dispone di ascensore.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Si assume per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzera di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliate con appositi coefficienti.



**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Pieve Emanuele;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Ufficio Tecnico di Pieve Emanuele;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

1) O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio;

2) BORSINO IMMOBILIARE;

3) BORSA IMMOBILIARE DI MILANO (Camera di Commercio);

4) PRINCIPALI AGENZIE IMMOBILIARI DI ZONA;

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

1) Agenzia del Territorio, fascia/zona: Centrale/Pieve Emanuele: riferimento 2° semestre 2017: Tipologia: box, stato conservativo normale:

VALORE MIN 800 €/MQ - VALORE MAX 1.050 €/MQ;

2) Borsino Immobiliare: Zona: Tolcinasco, C.Na Canalone, Ferrovia, C.na Marina – box; 1^ fascia (ubicazione di maggior pregio) 1.081 €/mq; 2^ fascia (ubicazione di minor pregio) 720 €/mq; fascia media € 900 €/mq.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Box ad uso autorimessa privata [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	15,00	€ 800,00	€ 12.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.000,00
Valore corpo			€ 12.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fg. 8 mapp. 188 sub. 57	Box ad uso autorimesse private [C6]	15,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 600,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 357,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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:	€ 11.043,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 11.043,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 11.043,00

<b>8.6 Regime fiscale della vendita</b>	€ 6.692,80
---	------------

**Allegati**

- Allegato n° 1: cartografia;
- Allegato n° 2: atto di provenienza;
- Allegato n° 3: Convenzione Urbanistica, Regolamento e verbale di Delibera della Giunta Municipale
- Allegato n° 4: ispezioni ipotecarie;
- Allegato n° 5: concessione edilizia, disegni di progetto e rilascio agibilità;
- Allegato n° 6: planimetria catastale, visura storica catastale ed estratto di mappa;
- Allegato n° 7: dichiarazione dell'amministratore circa spese condominiali insolute;
- Allegato n° 8: attestazione dell'Agenzia delle Entrate circa eventuali contratti locativi;
- Allegato n° 9: documentazione fotografica.

Data generazione:  
28-09-2018

L'Esperto alla stima  
**Ing. Giuseppe Bellia**

