



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

526/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MIAR S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Caterina Giovanetti

CUSTODE:

Dott.ssa Mirca Venturuzzu

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

RENATO LO FORTE

CF:LFRRNT53B16L583O

con studio in MONZA (MB) VIA BORGAZZI, 9

telefono: 039389951

fax: 039389951

email: geomloforterenato@virgilio.it

PEC: renato.lo.forte@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 526/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Box singolo a Cinisello Balsamo Viale Marche 21, della superficie catastale di **10,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Trattasi di piccolo vano con destinazione d'uso autorimessa privata posta al piano interrato di un complesso residenziale di complessivi 7 piani fuori terra adibito a residenza ed albergo. L'accesso avviene dal cancello carraio comune percorrendo la rampa scivolo e il corsello anch'essi comuni.

Identificazione catastale:

- foglio 51, particella 82, sub. 41, (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 10 mq, rendita 30,47 Euro, indirizzo catastale: Viale Marche, 21, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a Nord: affaccio su via Stalingrado; a Est: altra proprietà; a Sud: ente comune; a Ovest: altra proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.000,00
Data della valutazione:	23/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero; l'esecutato è residente allo stesso indirizzo nonostante fosse irreperibile.

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: *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:*

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 20/09/2012 a firma del Tribunale di Milano C.F. 80151430156 ai nn. 33490 di repertorio, iscritta il 23/10/2012 a Milano II ai nn. 104679/17802, a favore della *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 130.000,00

Importo capitale: € 108.044,95

La presente iscrizione, come indicato nel certificato notarile a firma del Dott. Oreste Cirillo Notaio in Parabiago, è gravante, tra maggior consistenza, anche sul bene oggetto di stima. Risulta inoltre l'annotazione presentata il 28/10/2016 Servizio di P.I. di MILANO 2, Registro particolare n. 21830, Registro generale n. 122329, Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, stipulato il 03/10/2023 a firma dell'Ufficiale Giudiziario Monza C.F. 85007550516 ai nn. 6420 di repertorio, trascritto il 24/10/2023 a Milano II ai nn. 142637/99652, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobiliare.

La sezione D - Ulteriori informazioni della nota di trascrizione così riporta: "*Il pignoramento e' stato effettuato per la complessiva somma di euro 27.656,44...*".

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: € **1.100,00**

Millesimi condominiali: **1,42**

Ulteriori avvertenze:

Dati trasmessi dall'amministratore pro-tempore a mezzo mail del 18/10/2024 aggiornati alla data della perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

***** DATO OSCURATO *****

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/05/1999), con atto stipulato il 26/05/1999 a firma del Dott. Grimaldi Nicola Notaio in Cernusco sul Naviglio ai nn. 6464 di repertorio, trascritto il 14/06/1999 a Milano II ai nn. 56787/39162.

Si sottolinea come l'atto di compravendita sopra indicato così riporta, al punto dell'applicazione delle agevolazioni fiscali : "*...la parte acquirente dichiara...di non essere titolare esclusivo o in comunione legale dei beni con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile in corso di acquisto con il presente atto, ad eccezione della casa di abitazione della quale il box acquistato costituisce pertinenza già di proprietà della parte acquirente con atto del Notaio autenticante in data 11 marzo 1998 n. 4806/2734, registrato a Milano il 26 marzo 1998 al n. 5932, Serie 2V;...*".

Successivamente in data 14/09/2011 con atto di compravendita a firma della Dott.ssa Simona Guadagno Notaio in Milano n. 12504/6493 di Rep., trascritto presso la Conservatoria di Milano II il 21/09/2011 ai nn. 108994/66651 la casa di abitazione è stata venduta dall'esecutato al *** DATO OSCURATO *** che è rimasto proprietario del solo box oggetto della presente stima.

Si precisa che a seguito di confronto con il Notaio Dott.ssa Simona Guadagno ed alla ricerca effettuata presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cinisello Balsamo non è emerso alcun documento di pertinenzialità del box alla casa di abitazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

***** DATO OSCURATO *****

per la quota di 1/1 da oltre il ventennio e fino al 26/05/1999.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Edificio costruito anteriormente al 01 settembre 1967. Presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cinisello Balsamo ho reperito la seguente documentazione tecnica:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie n. 323/61, intestato a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato ad uso abitazione e albergo, presentata il 09/06/1961, rilasciata il 07/07/1961, agibilità del 10/06/1965.

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 nN. **2637/86**, presentato il 30/05/1986 con il n. 27362 di protocollo, rilasciata il 05/10/1993.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 CINISELLO BALSAMO VIALE MARCHE 21

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

Box singolo a Cinisello Balsamo Viale Marche 21, della superficie catastale di **10,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Trattasi di piccolo vano con destinazione d'uso autorimessa privata posta al piano interrato di un complesso residenziale di complessivi 7 piani fuori terra adibito a residenza ed albergo. L'accesso avviene dal cancello carraio comune percorrendo la rampa scivolo e il corsello anch'essi comuni.

Identificazione catastale:

- foglio 51, particella 82, sub. 41, (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 10 mq, rendita 30,47 Euro, indirizzo catastale: Viale Marche, 21, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a Nord: affaccio su via Stalingrado; a Est: altra proprietà; a Sud: ente comune; a Ovest: altra proprietà.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Muggiò, Monza, Brugherio, Sesto San Giovanni, Bresso e Cusano Milanino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

distante 0,01 Km Viale Fulvio Testi	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
distante 2,00 Km A52 tangenziale Nord Milano	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
distante 2,00 Km A4 Autostrada Torino-Trieste	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
distante 4,00 Km SP35 Superstrada Milano-Meda-Lentate	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

distante 1,00 Km FS stazione di Sesto San Giovanni
 distante 1,00 Km Metropolitana Milanese

buono 
 buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box autorimessa, oggetto di pignoramento, fa parte di un complesso condominiale edificato negli anni '60 in zona periferica del Comune di Cinisello Balsamo. L'immobile ad uso box a cielo aperto è sito al piano interrato vicino alla rampa di accesso carraio ed è costituito da un unico vano. Lo stesso è in uno stato di conservazione e manutenzione mediocre.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura. Presenza di estese macchie di umidità che interessano le murature perimetrali interne.

molto scarso 

copertura: piana

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista conformità: non rilevabile

nella media 

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

mediocre 

portae di ingresso: anta doppia manuale realizzata in lamiera

mediocre 

cancello carraio: anta battente in ferro elettrificata

nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	10,00	x	100 %	=	10,00
Totale:	10,00				10,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: box singolo entro un complesso condominiale
Indirizzo: Viale Margherita
Superfici principali e secondarie: 15
Superfici accessorie:
Prezzo: 17.800,00 pari a 1.186,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: box singolo entro un complesso condominiale
Indirizzo: Viale Lombardia
Superfici principali e secondarie: 16
Superfici accessorie:
Prezzo: 22.000,00 pari a 1.375,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: box singolo inserito in un contesto condominiale
Indirizzo: Viale Molise
Superfici principali e secondarie: 15
Superfici accessorie:
Prezzo: 17.500,00 pari a 1.166,67 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: box singolo entro un complesso condominiale
Indirizzo: Viale Umbria
Superfici principali e secondarie: 13
Superfici accessorie:
Prezzo: 18.000,00 pari a 1.384,62 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si sottolinea che la presente stima ha tenuto conto delle ridotte dimensioni dell'unità immobiliare oggetto di stima in relazione alla sua destinazione d'uso di autorimessa che risultano essere inferiori ai 12,5 Mq convenzionalmente intesi come superficie minima per tale destinazione, considerandone quindi il limitato utilizzo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo in base al valore di mercato di immobili simili per tipologia e caratteristiche della zona. Sono stati considerati i dati forniti dall'OMI e dal Bollettino della Camera di Commercio e confrontati con i dati reali di compravendita e dagli annunci immobiliari in essere sul territorio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Cinisello Balsamo, agenzie: Cinisello Balsamo

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	10,00	0,00	8.000,00	8.000,00
				8.000,00 €	8.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità immobiliare non si presta ad una eventuale divisibilità della superficie commerciale.

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: **€. 8.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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:	€. 0,00
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:	€. 8.000,00

data 23/10/2024

il tecnico incaricato
RENATO LO FORTE