



## **TRIBUNALE DI MILANO**

### **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

**1463/2019 (riunita 1774/2019)**

GIUDICE: DOTT.SSA IDAMARIA CHIEFFO

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIULIA MININI

### **DESCRIZIONE LOTTI 1/A e 1/B**

**(COME DA PROVVEDIMENTO DEL GIUDICE DEL 27.01.23)**



ESPERTO INCARICATO:

Arch. Francesca Bavestrelli

Via Castel Morrone 4- 20129 Milano

f.bavestrelli@gmail.com-bavestrelli.6129@oamilano.it

A seguito del provvedimento del Giudice del 27.01.2023 la scrivente qui di seguito descrive i lotti sub.1/A e sub 1/B come richiesto:

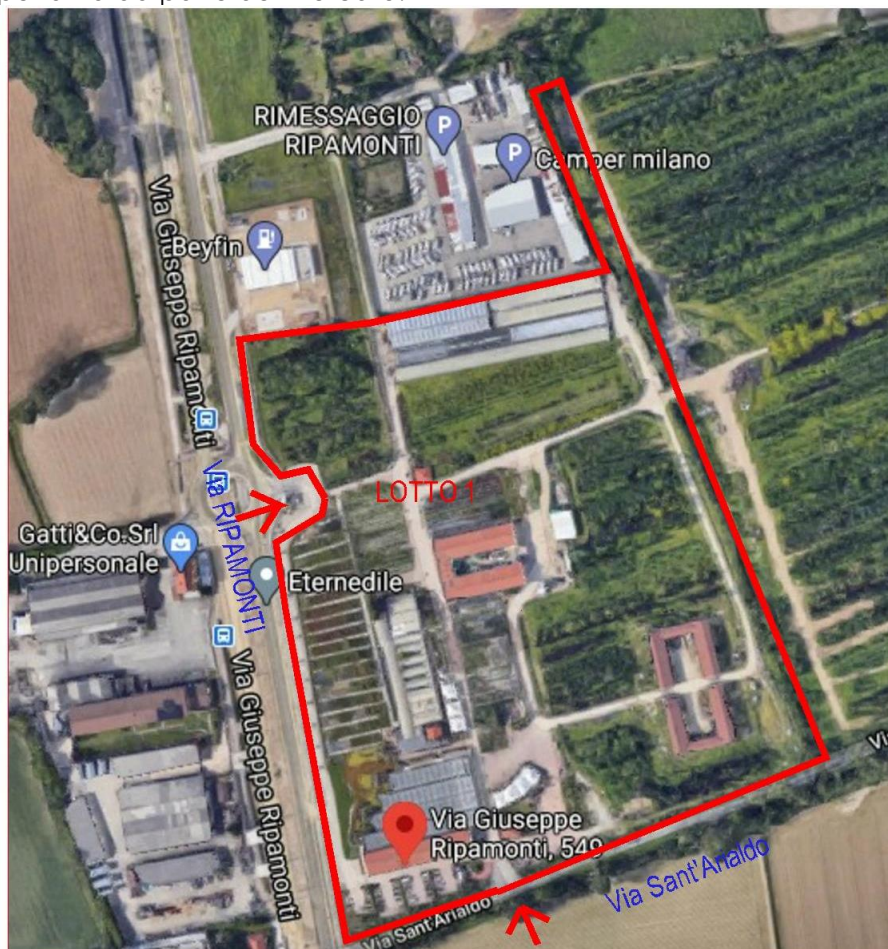
Qui di seguito si riassumono i valori di stima dei due lotti:

**LOTTO SUB 1/A** – prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni: **€3.800.000,00**

**LOTTO SUB 1/B** – prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni: **€4.700.000,00**

## DESCRIZIONE DEL LOTTO 1 – SI RIMANDA ALLA RELAZIONE DI STIMA INTEGRATIVA DEL 22.02.2022

Il lotto 1 comprende la maggior parte dei beni pignorati, contiene tutti i fabbricati, i manufatti e le serre. Il comparto situato in prossimità di un'importante arteria stradale alle soglie della città e ben visibile dalla Via Ripamonti che può produrre una redditività immediata, può riflettere una consistente appetibilità da parte del mercato.

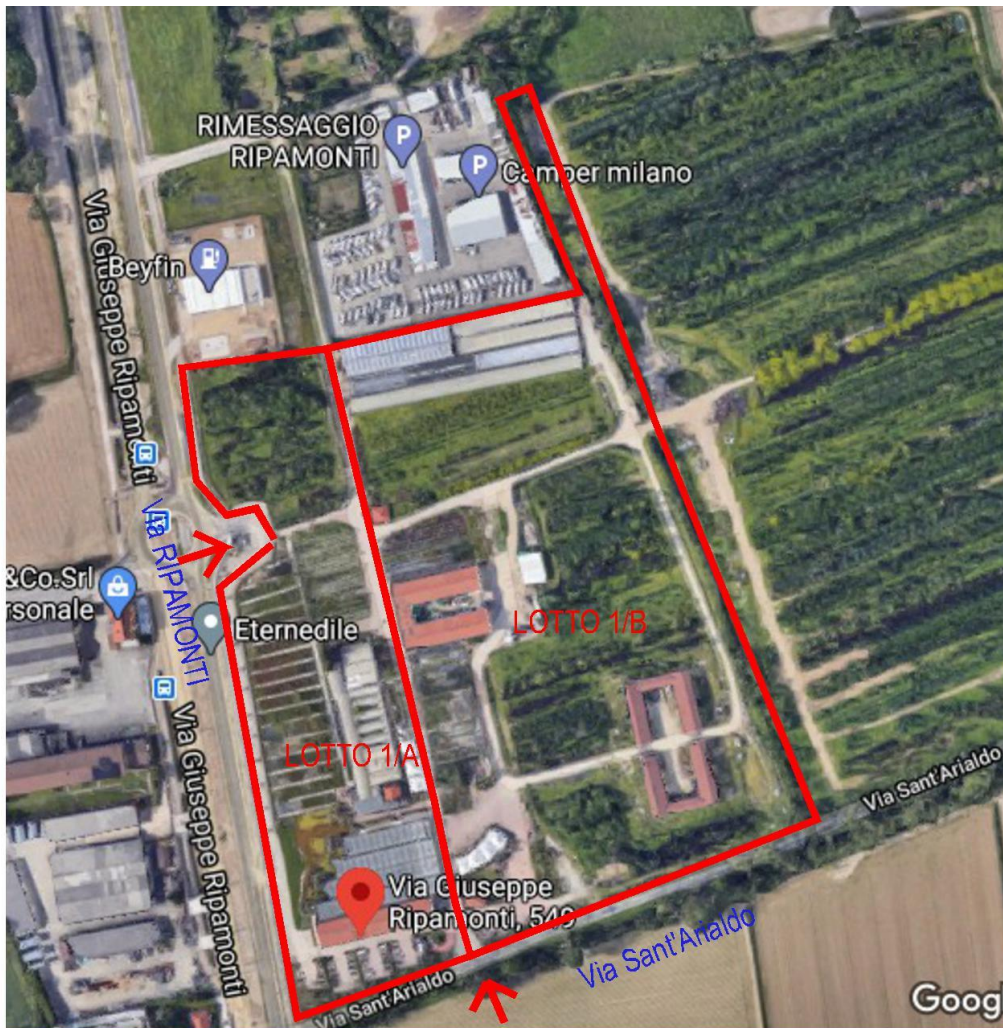


Nell'immagine Google sopra riportata sono evidenziati il perimetro del lotto 1 e gli accessi all'area da Via Ripamonti e da Via Sant'Arialdo; all'interno dell'area stessa sono ben visibili le strade ed i percorsi che servono ad accedere alle diverse aree, i fabbricati ed i manufatti funzionali all'attività di Obiettivo Garden.

Come evidenziato nella relazione di stima il comparto, come delimitato e nel suo intero, contiene diversi fabbricati con destinazione d'uso diversa oltre ai terreni.

Per la descrizione puntuale dei fabbricati, dei manufatti e dei terreni si rimanda alla Relazione di Stima integrativa del Lotto 1 depositata in data 22.02.2022 e alla perizia di Stima integrativa dott. Luca Toschi.

## LOTTO 1/A E LOTTO 1/B



Come evidenziato nell'immagine Google il Lotto 1 viene diviso in due porzioni: Lotto 1/A e Lotto 1/B.

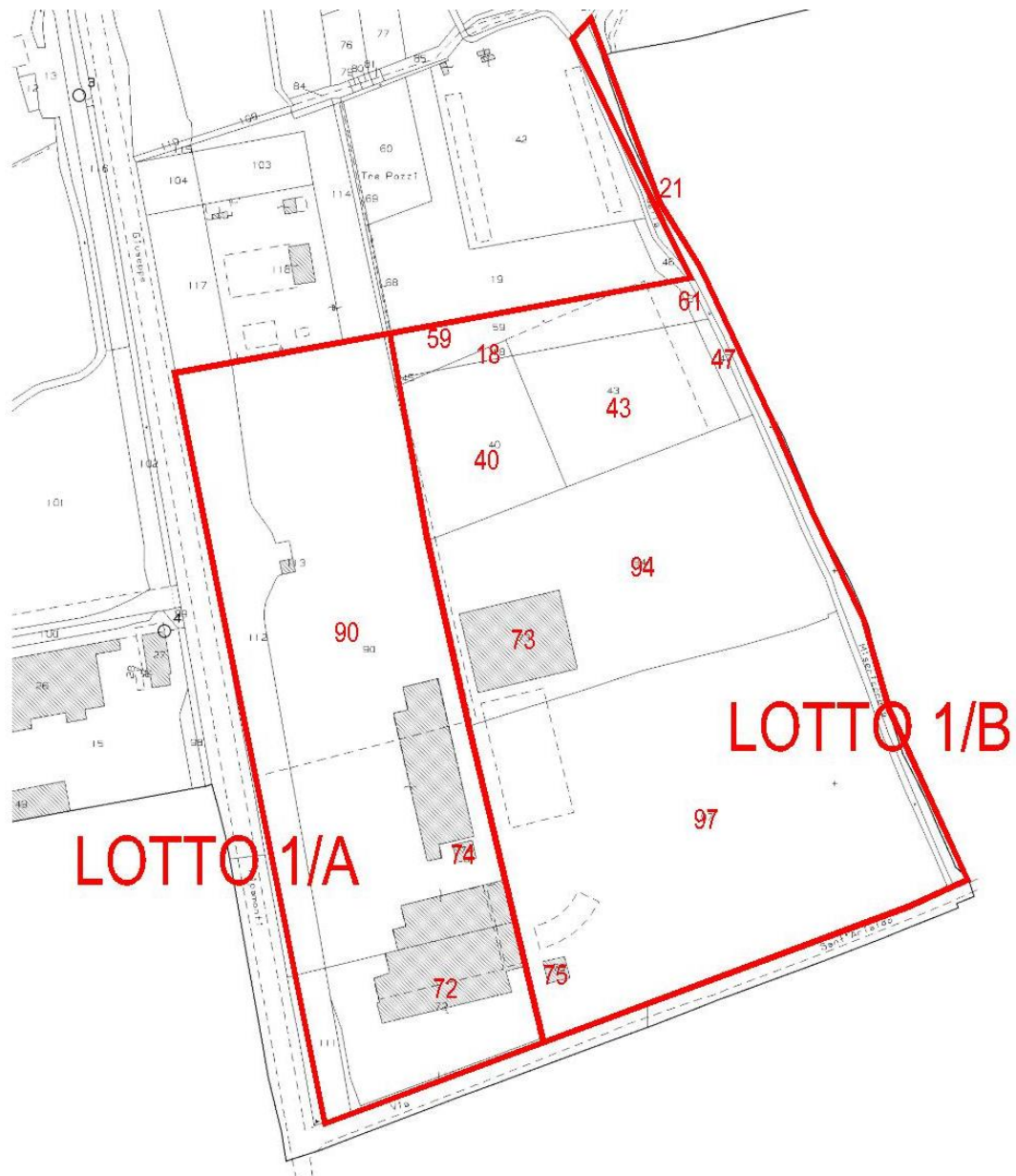
### LOTTO 1/A

Il lotto 1/A è composto dalle particelle 72-90 e 74 e comprende la struttura commerciale ad uso negozio, le quattro navate delle serre destinate a vendita ed esposizione, il laghetto per le ninfee, la strada di accesso realizzata in terra battuta, un gruppo di tunnel posti nelle vicinanze della centrale termica, (che sebbene attualmente in disuso serviva al riscaldamento degli spazi espositivi), e uno spazio adibito alla coltivazione delle piante in vaso, delle rampicanti, oltre ad una porzione utilizzata come vivaio di pieno campo oltre alla grande area pavimentata destinata a parcheggio con accesso anche dalla Via Sant'Araldo. Il mappale 90 che per tutta la sua lunghezza risulta prospiciente la Via Ripamonti contiene i fabbricati espositivi e le serre espositive di maggior valore e per la Sua visibilità ovviamente è l'area più appetibile per un futuro acquirente.

**LOTTO 1/B**

Il lotto 1B è composto dal fabbricato a destinazione residenziale in corso di costruzione, il fabbricato a destinazione produttivo usato come deposito attrezzi con all'interno tre piccole unità immobiliari, il piccolo edificio residenziale, il pozzo, i vecchi tunnel all'estremità nord del comparto, oltre a terreni utilizzati a vivaio.

Qui di seguito immagine del **foglio catastale 685** con evidenziate le particelle appartenenti ai LOTTI 1/A e 1/B:



Nelle tabelle qui di seguito riportate sono evidenziati, per i due lotti, i dati catastali e la categoria dei beni.

(Si segnala che si riportano in tabella gli stessi identificativi dei Corpi presenti nella INTEGRAZIONE RELAZIONE DI STIMA LOTTO 1 depositata il 22.02.2022 in modo che il lettore possa in detta relazione facilmente individuare gli approfondimenti in merito ai singoli beni.)

**TABELLA LOTTO 1/A:**

CORPO	CATEGORIA	DATI CATASTALI
A	D/8	685-72-1
B	A/10	685-72-2
I	D/1	685-74
V	ente urbano	685-90
<b>Valore complessivo</b>		<b>€ 4.000.000,00</b>

**LOTTO 1/A:**

**prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni (riduzione del 5% per assenza di garanzia dei vizi e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale) = €3.800.000,00**

**TABELLA LOTTO 1/B**

CORPO	CATEGORIA	DATI CATASTALI
C	D/10	685-73-1
D	A/3	685-73-3
E	A/3	685-73-701
F	A/3	685-73-702
G	A/2	685-75-1
H	C/6	685-75-2
I	D/1	685-74
L	Orto irriguo	685-21
M	Seminativo irriguo	685-18
N	Orto irriguo	685-40
O	Orto irriguo	685-43
P	Orto irriguo	685-47
Q	AA semin irriguo BB orto irriguo	685-59
R	Orto irriguo	685-61
S	AA semin irriguo BB orto irriguo	685-45
T	Prato marc	685-97
U	Orto irriguo	685-94
<b>valore complessivo</b>		<b>€ 5.169.969,00</b>

Riduzione del 5% per assenza di garanzia dei vizi - €258.498,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - €210.000,00

**LOTTO 1/B:**

**prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni arrotondato = €4.700.000,00**

La scrivente dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Procedente e agli intervenuti a mezzo PEC e al debitore costituito a mezzo PEC.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

3 febbraio 2023

il tecnico incaricato  
arch. Francesca Bavestrelli

---