

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 298/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaviana Boniolo**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: parcheggio interrato con n. 64 autorimesse con soprastante area destinata a verde attrezzato gravata da uso pubblico, incompiuta in Garbagnate Milanese (MI) - Via Monviso n. 160



## INDICE SINTETICO

### LOTTO 1

#### Dati Catastali

##### Corpo A

Beni in Garbagnate Milanese (MI) Via Monviso n. 160

Categoria: C6 [Box autorimessa]

Dati Catastali:

- foglio 28, particella 509, subalterni da 2 a 73 compresi (Catasto Fabbricati: autorimesse)
- Fg. 28 particella 508 sub. 1 (Catasto Fabbricati: parti comuni)
- Fg. 28 particelle 508 e 509 (Catasto Terreni: enti urbani)

#### Stato occupativo

Al sopralluogo l'immobile risultava parzialmente occupato da oggetti di varia natura accatastati all'interno di alcuni box e da veicoli parcheggi nei corselli comuni.

#### Contratti di locazione in essere

Non presente.

#### Comproprietari

Nessuno.

#### Continuità delle trascrizioni:

SI.

#### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 596.000,00

da occupato: non ricorre.



**LOTTO 001****(Parcheggio interrato con n. 64 autorimesse con soprastante area da adibirsi a verde attrezzato gravata da uso pubblico)****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Garbagnate Milanese (MI) - Via Monviso n. 160 angolo Via Valera: parcheggio interrato con n. 64 autorimesse, corselli comuni e rampa di accesso e sovrastante area da adibirsi a spazio verde attrezzato ad uso pubblico, incompiuta.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile della società XXXX con sede in XXXXX C.F.: XXXXX.

Eventuali comproprietari: nessuno.

**1.3. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Garbagnate Milanese come segue: (all. 3)**

Intestati: - XXXXX con sede a XXXXX C.F.: XXXXX – **proprietà 1/1**

dati identificativi, di classamento e indirizzo:

**AUTORIMESSE**

- **fg. 28 - part. 509 - sub. 2** - Cat. C/6 - Cl. 4 - cons. 28 mq - sup. cat. 30 mq - rendita € 36,15 - Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 3** - Cat. C/6 - Cl. 4 - cons. 28 mq - sup. cat. 30 mq - rendita € 36,15 - Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 4** - Cat. C/6 - Cl. 4 - cons. 28 mq - sup. cat. 30 mq - rendita € 36,15 - Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 5** - Cat. C/6 - Cl. 4 - cons. 27 mq - sup. cat. 29 mq - rendita € 34,86 - Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 6** - Cat. C/6 - Cl. 4 - cons. 28 mq - sup. cat. 30 mq - rendita € 36,15 - Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 7** - Cat. C/6 - Cl. 4 - cons. 24 mq - sup. cat. 26 mq - rendita € 30,99 - Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 8** - Cat. C/6 - Cl. 4 - cons. 28 mq - sup. cat. 30 mq - rendita € 36,15 - Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 9** - Cat. C/6 - Cl. 4 - cons. 27 mq - sup. cat. 29 mq - rendita € 34,86 - Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 10** - Cat. C/6 - Cl. 4 - cons. 39 mq - sup. cat. 41 mq - rendita € 50,35 - Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 11** - Cat. C/6 - Cl. 4 - cons. 25 mq - sup. cat. 27 mq - rendita € 32,28 - Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 12** - Cat. C/6 - Cl. 4 - cons. 24 mq - sup. cat. 26 mq - rendita € 30,99 - Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 13** - Cat. C/6 - Cl. 4 - cons. 24 mq - sup. cat. 26 mq - rendita € 30,99 - Via Monviso n. 160 piano S1



- **fg. 28 - part. 509 - sub. 14** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 17 mq – sup. cat. 19 mq - rendita € 21,95 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 15** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 22 mq – sup. cat. 24 mq - rendita € 28,41 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 16** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 23 mq – sup. cat. 25 mq - rendita € 29,70 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 17** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 23 mq – sup. cat. 25 mq - rendita € 29,70 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 18** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 23 mq – sup. cat. 25 mq - rendita € 29,70 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 19** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 21 mq – sup. cat. 23 mq - rendita € 27,11 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 20** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 22 mq – sup. cat. 24 mq - rendita € 28,41 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 21** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 25 mq – sup. cat. 27 mq - rendita € 32,28 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 22** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 25 mq – sup. cat. 27 mq - rendita € 32,28 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 23** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 25 mq – sup. cat. 27 mq - rendita € 32,28 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 24** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 27 mq – sup. cat. 29 mq - rendita € 34,86 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 25** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 25 mq – sup. cat. 27 mq - rendita € 32,28 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 26** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 23 mq – sup. cat. 25 mq - rendita € 29,70 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 27** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 23 mq – sup. cat. 25 mq - rendita € 29,70 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 28** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 23 mq – sup. cat. 25 mq - rendita € 29,70 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 29** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 16 mq – sup. cat. 18 mq - rendita € 20,66 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 30** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 16 mq – sup. cat. 17 mq - rendita € 20,66 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 31** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 16 mq – sup. cat. 17 mq - rendita € 20,66 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 32** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 15 mq – sup. cat. 16 mq - rendita € 19,37 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 33** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 16 mq – sup. cat. 17 mq - rendita € 20,66 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 34** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 15 mq – sup. cat. 16 mq - rendita € 19,37 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 35** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 17 mq – sup. cat. 18 mq - rendita € 21,95 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 36** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 18 mq – sup. cat. 19 mq - rendita € 23,24 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 37** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 18 mq – sup. cat. 19 mq - rendita € 23,24 – Via Monviso n. 160 piano S1



- **fg. 28 - part. 509 - sub. 38** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 17 mq – sup. cat. 18 mq - rendita € 21,95 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 39** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 17 mq – sup. cat. 18 mq - rendita € 21,95 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 40** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 17 mq – sup. cat. 18 mq - rendita € 21,95 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 41** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 17 mq – sup. cat. 18 mq - rendita € 21,95 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 42** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 18 mq – sup. cat. 19 mq - rendita € 23,24 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 43** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 18 mq – sup. cat. 19 mq - rendita € 23,24 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 44** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 17 mq – sup. cat. 18 mq - rendita € 21,95 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 45** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 17 mq – sup. cat. 18 mq - rendita € 21,95 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 46** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 19 mq – sup. cat. 20 mq - rendita € 24,53 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 47** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 17 mq – sup. cat. 18 mq - rendita € 21,95 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 48** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 17 mq – sup. cat. 18 mq - rendita € 21,95 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 49** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 17 mq – sup. cat. 18 mq - rendita € 21,95 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 50** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 18 mq – sup. cat. 19 mq - rendita € 23,24 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 51** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 18 mq – sup. cat. 19 mq - rendita € 23,24 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 52** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 17 mq – sup. cat. 18 mq - rendita € 21,95 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 53** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 17 mq – sup. cat. 18 mq - rendita € 21,95 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 54** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 16 mq – sup. cat. 17 mq - rendita € 20,66 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 55** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 16 mq – sup. cat. 17 mq - rendita € 20,66 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 56** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 16 mq – sup. cat. 17 mq - rendita € 20,66 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 57** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 15 mq – sup. cat. 16 mq - rendita € 19,37 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 58** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 15 mq – sup. cat. 16 mq - rendita € 19,37 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 59** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 14 mq – sup. cat. 15 mq - rendita € 18,08 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 60** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 17 mq – sup. cat. 18 mq - rendita € 21,95 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 61** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 17 mq – sup. cat. 18 mq - rendita € 21,95 – Via Monviso n. 160 piano S1



- **fg. 28 - part. 509 - sub. 62** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 16 mq – sup. cat. 17 mq - rendita € 20,66 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 63** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 16 mq – sup. cat. 17 mq - rendita € 20,66 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 64** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 17 mq – sup. cat. 18 mq - rendita € 21,95 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 65** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 17 mq – sup. cat. 18 mq - rendita € 21,95 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 66** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 14 mq – sup. cat. 15 mq - rendita € 18,08 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 67** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 17 mq – sup. cat. 18 mq - rendita € 21,95 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 68** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 18 mq – sup. cat. 19 mq - rendita € 23,24 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 69** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 16 mq – sup. cat. 17 mq - rendita € 20,66 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 70** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 16 mq – sup. cat. 17 mq - rendita € 20,66 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 71** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 16 mq – sup. cat. 17 mq - rendita € 20,66 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 72** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 17 mq – sup. cat. 18 mq - rendita € 21,95 – Via Monviso n. 160 piano S1
- **fg. 28 - part. 509 - sub. 73** - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. 17 mq – sup. cat. 18 mq - rendita € 21,95 – Via Monviso n. 160 piano S1

Dati derivanti da: - variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;  
 - variazione nel classamento dell'1/03/2010 pratica n. MI0149560;  
 - costituzione del 27/02/2009 pratica n. MI0164304 in atti dal 27/02/2009.

**AREA IN SUPERFICIE, SCALA e RAMPA COMUNI**

- area in superficie: **fg. 28 - part. 508 - sub. 1** - Cat. F/1 (area urbana) – cons. 3.100 mq – Via Monviso n. 160 piano T
- scala e rampa carraia comuni: **fg. 28 - part. 508 - sub. 2** - Cat. BCNC (bene comune non censibile) – Via Monviso n. 160 piano T/S1.

Dati derivanti da: - costituzione del 27/02/2009 pratica n. MI0164304 in atti dal 27/02/2009.

**1.4. Identificati al Catasto Terreni del Comune di Garbagnate Milanese come segue: (all. 3)**

Intestati: - **XXXXX** con sede a XXXXX C.F.: XXXXX – **proprietà 1/1**

dati identificativi, di classamento e indirizzo:

**AREA IN SUPERFICIE, SCALA E RAMPA COMUNI DI ACCESSO**

- **fg. 28 - part. 508** – Qualità ENTE URBANO – cons. Ha 0.35.60

Dati derivanti da: - tipo mappale del 19/01/2009 pratica n. MI1060921 in atti dal 19/01/2009 che ha soppresso le particelle 157 e 158 e costituito le particelle 508 e 509.

**AUTORIMESSE CON CORSELLI DI MANOVRA**

- **fg. 28 - part. 509** – Qualità ENTE URBANO – cons. Ha 0.00.00

Dati derivanti da: - variazione del 19/01/2009 pratica n. MI060921 in atti dal 19/01/2009 che ha soppresso le particelle 157 e 158 e costituito le particelle 508 e 509.



## 1.5. Coerenze

A corpo, da nord in senso orario e con riferimento all'elaborato di dimostrazione grafica dei subalterni ed all'estratto mappa: dapprima ragione di terzi ai mappali 148, 87 e 88 indi strada consortile con al di là ragione di terzi al mapp. 89, Via Monviso, Via Valera infine e, per chiudere, ancora ragione di terzi al mapp. 148.  
Salvo errori e come meglio di fatto.

## 1.6. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Il pignoramento e la relativa nota di trascrizione non riportano nell'elenco degli immobili pignorati il subalterno 2 del mappale 508 che identifica la rampa di accesso al parcheggio interrato e la scala di accesso al piano interrato dalla Via Valera, entrambi beni comuni non censibili.

Inoltre, nell'elenco degli immobili viene indicato al:

- n. 74 la particella 508 con una consistenza di 17 are e 40 centiare invece di 35 are 60 centiare (3.560 mq corrispondenti agli ex mappali 157 158).
- n. 75 la particella 509 con una consistenza di 18 are e 40 centiare invece di 00 are e 00 centiare (corrispondente all'area sottosuolo della particella 508).

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Garbagnate Milanese

Fascia/zona: Periferica/I Maggio, Bariana, Enrico Fermi - con riferimento alla suddivisione in zone riportata dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate (*allegato 9*).

Destinazione prevalente degli immobili in zona: Residenziale.

Tipologia prevalente in zona: Abitazioni civili.

Tipologia delle unità immobiliari pignorate: box - autorimessa.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria ma non di servizi di urbanizzazione secondaria posti nel centro del comune.

Servizi offerti dalla zona: nelle immediate vicinanze non ci sono servizi salvo un bar ed una pizzeria nell'immobile confinante sulla Via Valera, arteria molto trafficata; nel raggio di 1,5 km verso il centro del Comune di Garbagnate Milanese sono presenti negozi al dettaglio, bar, ristoranti, agenzie bancarie, farmacie, supermercati, mentre verso ovest è ubicato il Centro Commerciale "Il Centro" di Arese che ha contribuito ad aumentare il traffico veicolare della zona. Il territorio comunale offre ampie aree verdi quali il Parco delle Groane e il Parco del Lura.

Principali collegamenti pubblici: di fronte allo stabile, in Via Monviso, vi è la fermata delle linee di autobus n. Z110 (Arese-Saronno), Z122 (Rho FS-Garbagnate) e Z192 (Solaro-Rho); a circa 220 m, in via Valera, vi è la fermata della line Z120 (Arese-Lainate); a circa 2,7 km le stazioni FNM di "Garbagnate M.se" e "Garbagnate Parco delle Groane".

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2,5 km uscita di "Arese" dell'autostrada A8 Milano - Como/Varese.

### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all. 1)

Edificio interrato destinato a parcheggio costruito nel 2006/2009 con area di copertura al piano terreno da adibirsi a verde attrezzato di uso pubblico, presenta:

- struttura: in cemento armato (fondazioni in c.a. gettato in opera con travi rovesce, platee e plinti, solai in lastre prefabbricate con getti di completamento in opera); suddivisa in quattro corpi, opportunamente separati da giunti di separazione e di dilatazione;



- muri di tamponamento: in c.a. gettato in opera;
- solai: in lastre prefabbricate in c.a.;
- tavolati divisorii tra i box: in blocchetti cavi di calcestruzzo;
- accesso: da Via Monviso attraverso rampa carraia, da via Valera attraverso scala comune;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete, in quanto l'immobile non è completamente ultimato e sono presenti in alcune autorimesse (lato est) tracce di infiltrazioni dal solaio di copertura dotato di guaina ma non completamente ultimato. Si segnala la presenza sul terreno, a nord a confine con l'immobile al mapp. 87, di tubazioni degli impianti tecnologici del suddetto condominio.

### 2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 1)

N. 64 box interrati ad uso autorimessa, presentano:

- pareti: quelle perimetrali in cemento armato gettato in opera;
- solai: in lastre prefabbricate in c.a.;
- pavimentazione: in battuto di cemento;
- porta d'accesso: porta basculante in lamiera di ferro verniciata solo per i box ai subalterni 28 e 29 (int. nn. 9 e 10), tutti gli altri box sono aperti;
- imp. elettrico: con canaline esterne, è presente un punto luce in ogni autorimessa;
- altezza dei locali: m 3,20;
- condizioni generali: per la maggior parte dei box discrete, per quelli posti nel lato est scarse per presenza di tracce di infiltrazioni d'acqua dalla copertura.

Si rimanda alla planimetria - allegato 8 - per l'identificazione della numerazione delle autorimesse.

### 2.4 Breve descrizione della zona

Il fabbricato oggetto di pignoramento è posto d'angolo tra Via Monviso e Via Valera in zona periferica sud-ovest del Comune di Garbagnate Milanese al confine con il territorio del Comune di Arese, in prossimità dell'ex area Alfa Romeo oggetto di parziale riqualificazione attraverso la realizzazione del Centro Commerciale "Il Centro" a firma dell'Arch. De Lucchi, costruito nella parte dell'insediamento in Comune di Artese.

La zona è completamente urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture; i servizi di primaria e secondaria necessità sono posti nel centro cittadino a circa un chilometro di distanza; è facilmente raggiungibile da arterie viarie primarie attraverso la SP233; è ben servita dai mezzi pubblici di superficie. Il contesto è caratterizzato dall'ex area Alfa Romeo, dismessa, che presenta di fronte all'immobile in Via Valera un'ampia area a parcheggio, da insediamenti agricoli, puntuali insediamenti residenziali in Via Valera a confine con l'immobile pignorato e produttivi di fronte, in via Monviso.

### 2.5 Certificazioni energetiche:

Le unità immobiliari costituenti il parcheggio sono prive di riscaldamento e non sono soggette a certificazione energetica.

### 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti all'interno dei fascicoli edilizi visionati in sede di accesso agli atti.

### 2.7 Certificazioni di idoneità statica





Non dovuto per l'immobile, edificato nel 2006. Nel fascicolo degli atti di fabbrica è depositato il collaudo statico delle strutture depositato il 10/11/2009 prot. n. 3231 a firma dell'Ing. XXXXX.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 10 gennaio 2023, è stato possibile accedere alle autorimesse, alla presenza dell'Avv. Simone Melina, Custode nominato, dotato di chiavi per l'apertura del cancello carraio.

#### 3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risulta un contratto di locazione in essere per l'immobile oggetto di procedura ed avente la società esecutata quale dante causa, come verificato presso l'Agenzia delle Entrate (all. 6).

### 4 PROVENIENZA (all. 4)

#### 4.1 Attuali proprietari

**XXXXX** – piena proprietà per la quota di 1/1 **dal 16/10/2007 ad oggi**.

In forza di atto di vendita in autentica di firme Dott. Gianluca Forte Notaio in Treviso in data 16/10/2007 rep. nn. 189076/7842, registrato a Treviso il 23/10/2007 al n. 20045 Vol. 1T e trascritto a Milano 2^ in data 29/10/2007 ai nn. 162414/85581. Copia dell'atto è allegata alla perizia.

A/c di XXXXX.

Nota: con quest'atto viene venduta in Comune di Garbagnate Milanese (MI) la proprietà dell'appezzamento di terreno esteso per circa mq 3.560 identificato al Catasto Terreni al fg. 28 mappale 157 di 1.720 mq e mappale 158 di 1.840 mq. L'atto riporta la servitù di uso pubblico costituita con atto Notaio Passari Gabriella di Milano in data 19/01/2006 rep. n. 10960, trascritto a Milano il 15/02/2006 ai nn. 21905/11024. Allegato all'atto vi è copia del Certificato di Destinazione Urbanistica delle aree compravendute rilasciato dal Comune di Garbagnate Milanese in data 4/10/2007. Prezzo dichiarato in atto pari a € 360.000,00 oltre IVA.

Successivamente con tipo mappale n. 2801/2009 (prot. n. MI060921) del 19/01/2009 le particelle 157 e 158 sono state soppresse e sono state costituite le particelle 508 e 509 su cui è stato costruito l'immobile oggetto di pignoramento.

#### 4.2 Precedenti proprietari

**XXXXX** – piena proprietà per la quota di 1/1 **dal 19/01/2006 al 15/10/2007**.

In forza di atto di vendita in autentica di firme Dott.ssa Gabriella Passaro Notaio in Milano in data 19/01/2006 rep. nn. 10962/5250, registrato a Milano il 9/02/2006 al n. 2054 Serie 1T e trascritto a Milano 2^ in data 13/02/2006 ai nn. 20658/10405. Copia della nota di trascrizione è allegata alla perizia.

A/c di XXXXX.

Nota: con quest'atto viene venduta la piena proprietà dei terreni distinti nel Catasto Terreni del Comune di Garbagnate Milanese al foglio 28 particella 157 di ha 0.17.20 e particella 158 di ha 0.18.40. Prezzo dichiarato in atto: € 170.000,00.

**XXXXX** – piena proprietà per la quota di 1/1 **dal 22/07/1996 (ante ventennio) al 18/01/2006**.

In forza di atto di vendita in autentica di firme Dott. Gentile Notaio in Rho in data 22/07/1996 rep. nn. 60171/7209, registrato a Rho il 30/07/1996 al n. 619 e trascritto a Milano 2^ in data 2/08/1996 ai nn. 68741/44046. Copia della nota di trascrizione è allegata alla perizia.



A/c di XXXXX.

Nota: con quest'atto viene venduta la piena proprietà di porzioni di terreno agricolo in Comune di Garbagnate Milanese aventi accesso dalla Via Monviso e dalla Via Valera, distinti nel Catasto Terreni al fg. 28 mappali 157 di ha 0.17.20 e 158 di ha 0.18.40.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 5)

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa XXXXX Notaio in XXXXX alla data del 27/05/2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 22/04/2023 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna.

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso (all. 8).**

1. **Convenzione edilizia** stipulata tra il Comune di Garbagnate Milanese e la signora Viola Maria Anna con atto in data 19/01/2006 rep. n. 10960/5249 a rogito Dott.ssa Gabriella Passaro Notaio in Milano (registrato a Milano 8 il 7/02/2006 al n. 961 e trascritto a Milano 2^ in data 15/02/2006 ai nn. 21904/11023) per la realizzazione di numero 72 boxes o spazi di parcheggio privato nel sottosuolo dell'area della superficie di metri quadrati 3.560 sita in Comune di Garbagnate Milanese e contraddistinta al Catasto Terreni al fg. 28 con i mappali 157 e 158. Copia dell'atto e della relativa nota di trascrizione sono allegati alla perizia.

Art. 2. La proprietaria si impegna a realizzare il verde pubblico attrezzato, i percorsi ciclopedonali ed i parcheggi in superficie nonché le autorimesse/posti auto in sottosuolo a perfetta regola d'arte.

Art. 3. La proprietaria si impegna ad ultimare le opere entro tre anni dalla notifica del rilascio del PdC C/03/0050; ove l'opera non risulti completamente ultimata entro il termine di scadenza del permesso di costruire, la proprietaria si impegna a cedere al Comune od al soggetto dallo stesso indicato, la proprietà dell'area ad un prezzo che viene sin d'ora definito in euro 45,00 al metro quadrato e nel quale non si dovrà tener conto delle opere eventualmente già realizzate.

Art. 9 La proprietaria si impegna a cedere la proprietà, o a dare in locazione le autorimesse, rispettivamente ad un prezzo non superiore a euro 570,00 al metro quadrato, IVA compresa, e ad un canone annuo non superiore a euro 57,00 al metro quadrato. Detto prezzo e canone possono essere variati con riferimento alle variazioni del costo della vita rilevate dall'ISTAT. Le variazioni dovranno essere comunicate al Comune e non potranno avere una frequenza inferiore a quella biennale.

Art.10 La proprietà si impegna a dare in locazione le autorimesse/posti auto solo a soggetti aventi la residenza o la sede della propria attività in unità immobiliari poste nell'ambito territoriale individuato nella tavola 2 del progetto (distanza non superiore a 700 metri dal perimetro esterno dell'area).



Art. 11 La proprietaria si impegna a vendere le autorimesse/posti auto solo a soggetti aventi la residenza o la sede della propria attività nell'ambito territoriale di cui al precedente articolo e a condizione che con il contratto di compravendita, l'acquirente costituisca, anche nell'interesse del Comune, rapporto pertinenziale tra l'autorimessa/posto auto e l'unità immobiliare ove ha la residenza o la sede della propria attività, impegnandosi a comprendere la pertinenza in tutti gli atti e i rapporti giuridici che abbiano per oggetto l'unità immobiliare.

2. **Servitù di uso pubblico** costituita con l'atto a rogito Dott. Gabriella Passaro Notaio in Milano in data 19/01/2006 rep. n. 10960 (convenzione sopra descritta), trascritto a Milano 2^ il 15/02/2006 ai nn. 21905/11024. All. Art. 5 viene costituita ai sensi dell'art. 9 L.R. 12/2005, servitù di uso pubblico in perpetuo sull'intera superficie dell'area oggetto del trascrivendo atto (fg. 28 mappali 157 e 158), con la sola esclusione delle rampe e dei percorsi di accesso ai boxes interrati individuati con contorno in tinta rossa sulla planimetria allegata allo stesso atto sotto la lettera "I", così da consentire il libero accesso dalla Via Valera e dalla Via Monviso al verde pubblico attrezzato e ai parcheggi pubblici, da parte di chiunque ne abbia interesse. Detta servitù è costituita a favore del Comune di Garbagnate Milanese (quale proprietario delle circostanti aree di sedime stradale, al cui servizio è posto il verde pubblico attrezzato, ed ente esponentiale della comunità locale).

Eventuali note: ///.

## 5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**

**Ipoteca giudiziale** iscritta a Milano 2^ il **25/02/2013** ai nn. 18067/2707 derivante da Decreto ingiuntivo del 21/02/2013 rep. n. 215/2013 emesso dal Tribunale di Conegliano (TV)

a favore di XXXXX con sede in XXXXX C.F.: XXXXX

contro XXXXX con sede in XXXXX C.F.: XXXXX

Importo ipoteca € 400.000,00 di cui € 561.079,75 di capitale.

Grava sulle unità immobiliari in Comune di Garbagnate Milanese (MI) Via Monviso n. 160, distinte nel Catasto Fabbricati al foglio 28 particella 509 subalterni da 2 a 73 compresi, foglio 28 particella 508 subalterno 1 e nel Catasto Terreni al foglio 28 particella 157 di 17 are e 20 centiare e particella 158 di 18 are e 40 centiare.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 18/03/2022 rep. n. 7036 trascritto a Milano 2^ il **3/05/2022** ai nn. 60689/40985 contro XXXXX con sede a XXXXX C.F.: XXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di XXXXX con sede a XXXXX C.F.: XXXXXX.

Pignoramento trascritto sugli immobili in Comune di Garbagnate Milanese (MI) Via Monviso n. 160, distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 28 particella 509 subalterni da 2 a 73 compresi, foglio 28 particella 508 subalterno 1 e nel Catasto Terreni al foglio 28 particella 508 di 17 are e 20 centiare e particella 509 di 18 are e 40 centiare.

- **Altre trascrizioni**

Non risultano.

Eventuali note/osservazioni: ///.

## 6 CONDOMINIO



L'immobile di un'unica proprietà non è amministrato in condominio.

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Non risultano.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate.

### 6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non risultano. Si precisa che, in base a quanto stabilito dall'art. 6 della Convenzione edilizia, stipulata per la costruzione dell'immobile, la proprietà si impegna alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutti i manufatti edilizi posti al di sotto del verde pubblico attrezzato (da realizzarsi) comprendendo tra questi beni anche il solaio di copertura dei boxes e tutte le opere di impermeabilizzazione dello stesso nonché tutte le opere di aerazione dei boxes e quelle di deflusso e scarico delle acque meteoriche; oltre ad eventuali opere di ripristino della superficie pubblica dell'area nel caso di interventi di manutenzione delle parti sottostanti. Mentre il Comune di Garbagnate si impegna alla manutenzione ordinaria e straordinaria del manto di copertura costituente la superficie a verde pubblico attrezzato.

### 6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Le unità immobiliari pignorate sono accessibili ai soggetti diversamente abili in quanto poste al piano interrato raggiungibile da rampa carraia.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata nel 2006.

Il fabbricato in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Garbagnate Milanese in "Servizi privati (Art. 12 PS)" – "Spazi per la sosta" e risulta non conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione per il mancato completamento delle opere previste dalla Convenzione non essendo stato realizzato il verde attrezzato in copertura, asservito all'uso pubblico, previsto dagli obblighi convenzionali.

Inizialmente il Permesso di Costruire originario prevedeva, oltre la costruzione di 72 box interrati, la realizzazione di un parcheggio pubblico a raso accessibile da Via Monviso, di una pista ciclabile in Via Monviso e Via Valera e l'esecuzione sulla copertura delle autorimesse di un campo da pallavolo, una pista da pattinaggio e un'area giochi. Successivamente, la variante escludeva la formazione dei parcheggi pubblici a raso e contemplava la formazione di un campo da basket con zona ristoro.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: l'area ricade in parte in fascia di rispetto stradale.

### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Garbagnate Milanese:

In merito alla documentazione utile per attestare la conformità edilizia, la sottoscritta precisa di aver:

- presentato in data 27/01/2023 istanza di accesso agli atti di fabbrica;
- eseguito accesso agli atti in data 28/02/2023 e 9/03/2023;
- di aver ricevuto via e-mail dall'Ufficio tecnico comunale copia della convenzione edilizia in data 13/04/2023;
- di aver ricevuto via e-mail dall'Ufficio tecnico comunale copia del modulo della DIA di variante in data 11/05/2023.

Il progetto relativo all'immobile pignorato è stato presentato in esecuzione della Convenzione edilizia stipulata tra il Comune di Garbagnate Milanese e la proprietaria dell'area con atto in data 19/01/2006 rep. n. 10960/5249 a rogito Notaio Passaro approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 2/12/2004. L'edificazione è avvenuta in forza dei seguenti titoli abilitativi:



- Permesso di Costruire n. 50/03 prat. n. C/03/0050 rilasciato in data 21/03/2006 per la realizzazione di parcheggio interrato e attrezzatura aree soprastanti. Documento non recuperato nel fascicolo edilizio, dati desunti dalle varianti e dai documenti consultati.
- Permesso di Costruire n. 50/A/03 prat. n. C/03/0050A rilasciato in data 9/04/2008 per le opere di variante al permesso di costruire originario per la realizzazione di autorimesse interrate.
- Denuncia di Inizio Attività n. D/10/0087 presentata in data 21/07/2010 prot. n. 20500 in variante al PdC n. 50/03 per lavori di ultimazione e completamento delle autorimesse al piano interrato. Ricevuto solo il modulo DIA, non visionato il fascicolo.
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata in data 16/01/2015 Prot. n. 1300 Prat. n. S/15/0002 per opere di completamento a PdC n. 50/2003 al piano interrato. Le opere da eseguire consistono nel completamento delle pavimentazioni, degli intonaci, opere e manufatti antincendio, completamento impianto elettrico e posa basculanti. Intervento qualificato come manutenzione ordinaria e opere di completamento.

Nota: il fascicolo della SCIA n. 15/0002 del 16/01/2015, ultima pratica presentata, risulta privo di fine lavori e certificato di collaudo, Certificato Prevenzione Incendi e Dichiarazione Certificata di Agibilità. Nel fascicolo relativo al PdC n. 50/83 è depositato il collaudo statico protocollato in data 10/11/2019 ma non risulta pratica dei VV.F..

## 7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'immobile risultava conforme con quanto rappresentato sui disegni dello stato di fatto allegati alla SCIA del 16/01/2015 presentata per il completamento delle autorimesse senza disegni di progetto ma con la descrizione degli interventi da attuare. Difficoltà riscontrate:

- assenza delle porte basculanti d'ingresso dei singoli box, montate solo nei box nn. 9 e 10 (subalterni 28 e 29);
- il completamento dell'impianto antincendio.

Inoltre, rispetto a quanto definito dalla convenzione si rileva la mancata realizzazione del verde attrezzato sulla soletta di copertura dell'autorimessa.

Il Responsabile dell'Ufficio tecnico del Comune, interpellato in merito alle pratiche da presentare per il completamento dell'iter edilizio ed urbanistico interrotto, indicava la necessità di presentare una pratica edilizia per il completamento del piano interrato e la necessità di procedere con un Permesso di costruire convenzionato, previo un accordo tra la nuova proprietà (l'aggiudicatario) e l'amministrazione comunale, per la definizione delle opere da realizzare nell'area da adibire a verde attrezzato asservito all'uso pubblico.

Situazione regolarizzabile con:

- la presentazione di pratica SCIA per il completamento delle autorimesse;
- la posa delle serrande basculanti dei box;
- la realizzazione dell'impianto antincendio;
- la presentazione di un PdC convenzionato previo accordo con il Comune per il completamento dell'area da adibire a verde attrezzato di uso pubblico;
- la realizzazione del verde attrezzato in copertura.

Costi previsti per la regolarizzazione: € 268.048,00 = € 268.000,00 in C.T.

- presentazione SCIA con fine lavori, collaudi, Certificato Prevenzione Incendi e agibilità: € 10.000,00;
- opere di verifica/adequamento dell'impianto elettrico e di completamento dell'impianto antincendio: € 48.448,00 (come riferimento per i costi degli impianti si è utilizzato il prezzario "Tipologie Edilizie", edito da DEI, 2019, pag. 380, considerando il 25% del costo dell'impianto elettrico ed antincendio per box, moltiplicato per 64 box);
- montaggio serrande box: n. 62 x €/cad. 600,00 = € 37.200,00;
- presentazione PdC convenzionato previo accordi con il Comune: € 20.000,00
- realizzazione verde attrezzato in copertura: per la stima dei costi la sottoscritta si basa sul Computo Metrico Estimativo delle opere in soprassuolo depositato con la richiesta del PdC pari a € 108.000,00 in cifra tonda, rivalutando tale costo al mese di marzo 2023 in base all'indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati (fonte: sito ISTAT) = € 152.400,00. Con l'avvertenza che trattasi di una stima indicativa di massima non essendo, al momento,



definita la tipologia di verde attrezzato che verrà realizzato, a seguito di una contrattazione tra la proprietà e l'amministrazione comunale.

### 7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile, suddiviso in 72 unità immobiliari con corselli comuni, risultava conforme con quanto rappresentato sulle schede catastali fatto salvo per:

- la fusione dei subalterni 39 e 40 al fine di costituire un'unica autorimessa distinta con il n. 11;
- la fusione dei subalterni 41 e 42 al fine di costituire un'unica autorimessa distinta con il n. 28;
- la fusione dei subalterni 44 e 45 al fine di costituire un'unica autorimessa distinta con il n. 26;
- la fusione dei subalterni 36 e 37 al fine di costituire un'unica autorimessa distinta con il n. 13;
- la fusione dei subalterni 58 e 59 al fine di costituire un'unica autorimessa distinta con il n. 31;
- la fusione dei subalterni 61 e 62 al fine di costituire un'unica autorimessa distinta con il n. 29;
- la fusione dei subalterni 63, 64 e 65 al fine di costituire un'unica autorimessa distinta con il n. 46.

Situazione regolarizzabile con:

- presentazione pratica di aggiornamento catastale (Docfa).

Costi previsti per la regolarizzazione: € 5.000,00 così suddivisi:

- onorario professionale per aggiornamento elaborato grafico dei subalterni: € 450,00
- onorario professionale per presentazione pratica Docfa (€ 600,00 x 7): € 4.200,00;
- diritti catastali (€ 50,00 x 7): € 350,00.

TOTALE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZI E CATASTALI: € 273.000,00.

## 8 CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità immobiliari (autorimesse) è stata calcolata sulla base delle planimetrie catastali, verificate con alcune misurazioni effettuate in sede di sopralluogo. La superficie espressa è comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

DESTINAZIONE	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie Raggiagliata
autorimesse	mq	1.525,00	100%	1.525,00
<b>TOTALE</b>	mq			<b>1.525,00</b>

Sono escluse dal calcolo della consistenza le superfici degli spazi comuni (corselli, rampa carraia, superficie soprastante a verde attrezzato gravato da uso pubblico).

Si rimanda alla tabella "Calcolo della consistenza delle autorimesse", inserita nell'allegato n. 9, per il dettaglio delle singole superfici.

## 9 STIMA

### 9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore del bene.



Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

## 9.2 Fonti d'informazione (all. 9)

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Garbagnate Milanese

Fascia/Zona: Periferica/I Maggio, Bariana, Enrico Fermi – D1

- valore mercato prezzo min. 700,00 (Euro/mq) / prezzo max. 1.100,00 (Euro/mq) per box (Cat. C/6) in normale stato conservativo.

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: sul sito dell'Agenzia delle Entrate, nella Banca dati della "Consultazione dei valori immobiliari dichiarati", pubblicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per il periodo verificato (gennaio 2021 – gennaio 2023) risultano registrate diciotto compravendite nel raggio di un chilometro dall'immobile pignorato. Il prezzo unitario calcolato dividendo il totale dei valori dichiarati con il totale delle superfici commerciali delle autorimesse vendute è pari a € 890,00/mq con prezzi unitari variabili da 517,00 €/mq a 1.250,00 €/mq.

In considerazione del fatto che i limiti al trasferimento e alla determinazione del prezzo delle autorimesse imposti dalla convenzione edilizia, stipulata per la costruzione dell'immobile, non operano in caso di vendita derivante da una procedura esecutiva, la sottoscritta procede con la determinazione del valore del cespite pignorato in libero mercato, con l'avvertenza che in caso di successiva vendita dopo l'aggiudicazione i beni torneranno a essere vincolati dagli impegni assunti con la suddetta convenzione.

Per la stima si sono utilizzate, come comparabili, tre offerte di vendite pubblicate su Internet (sito Immobiliare.it), debitamente decurtate considerando attendibile, in una trattativa di compravendita, un margine di sconto pari al 20% tra l'offerta proposta ed il prezzo finale. Nella valutazione, comparate le caratteristiche dei comparabili a quelle del bene da valutare (*subject*), si è stimato un valore unitario da attribuire al bene pignorato pari a 600,00 €/mq. Si rimanda all'allegato 9 per il dettaglio dei comparabili utilizzati e la tabella di calcolo.

La valutazione viene eseguita per l'intero cespite in quanto solo un unico operatore potrà farsi carico dell'operazione finanziaria che comporta l'assolvimento degli obblighi di convenzione, il completamento dell'iter edilizio e la successiva gestione dell'immobile attraverso la vendita e/o la locazione dei singoli box a terzi; ne consegue che il valore di vendita tiene conto, quindi, anche del margine di guadagno che dovrà essere garantito a favore dell'operatore che investe acquistando l'immobile allo stato attuale.

## 9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
n. 64 Box - autorimesse	C/6	1.525,00	€ 600,00	€ 915.000,00
				<b>€ 915.000,00</b>

## 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito



• VALORE LOTTO 001	€ 915.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 45.750,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 273.000,00
• Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore la vendita: non ricorre	€ 0,00

**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 596.250,00  
**arrotondato € 596.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Libero : € 596.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato - non ricorre.

**N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.**

## CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: l'aggiudicatario dovrà:

1. farsi parte attiva e, con l'ausilio di un tecnico, procedere all'istruzione di una pratica edilizia per il completamento del piano interrato ed a una contrattazione con il Comune per la definizione di un nuovo progetto per la sistemazione dell'area soprastante all'autorimessa da adibire a verde attrezzato ad uso pubblico che dovrà essere eseguita previo la presentazione di Permesso di Costruire convenzionato;
2. completare le opere di finitura del piano interrato (posa porte basculanti, verifica ed eventuale adeguamento impianto elettrico, esecuzione impianto antincendio con ottenimento Certificato di Prevenzione Incendi al fine della fine lavori dell'agibilità);
3. realizzare il verde attrezzato in copertura (dopo la definizione del progetto in accordo col Comune).

Inoltre, la sottoscritta fa presente che la costruzione dell'immobile pignorato è stata eseguita in esecuzione di una convenzione edilizia stipulata col Comune, ai sensi della Legge n. 122/1989, che prevedeva la realizzazione di n. 72 autorimesse interrate (realizzate n. 64 in variante) da cedere in proprietà e/o in locazione, al prezzo e al canone determinato in convenzione, esclusivamente ai proprietari ed ai residenti in unità funzionali poste in fabbricati situati a distanza non superiore a 700 metri dal perimetro esterno dell'area stessa, con l'obbligo per l'acquirente di costituire rapporto pertinenziale tra l'autorimessa e l'unità immobiliare di residenza o di sede dell'attività. **Vincoli questi superati in una vendita da procedura esecutiva ma che dovranno essere ottemperati nelle vendite successive.**

La sottoscritta Arch. Monica Correggi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e alla società debitrice a mezzo PEC.

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

Con ossequio.





Milano li: 18/05/2023

l'Esperta Nominata  
Arch. Monica Correggi

**ALLEGATI**

- 1) **N. 42 fotografie** relative al sopralluogo del 10 gennaio 2023.
- 2) **Stralcio cartografie di zona, cartografia con estratto catastale e vista aerea.**
- 3) **Documenti catastali:**
  - estratto mappa Catasto Terreni delle particelle pignorate (fg. 28 mappali 508 e 509);
  - n. 2 visure storiche per immobile al Catasto Terreni delle particelle pignorate (mappali 509 e 508 fg. 28);
  - n. 2 visure storiche per immobile al Catasto Terreni delle particelle che hanno generato quelle pignorate (mappali 157 e 158 fg. 28);
  - n. 2 visure storiche al Catasto Fabbricati delle unità immobiliare al fg. 28 mapp. 508 subb. 1 e 2;
  - elaborato di dimostrazione grafica dei subalterni delle particelle pignorate ai mappali 508 e 509 prot. n. MI0164304 del 27/02/2009;
  - accertamento della proprietà immobiliare urbana per le particelle pignorate ai mappali 508 e 509;
  - visura attuale al Catasto Fabbricati per soggetto della società debitrice al 15/12/2022;
  - n. 72 schede catastali delle unità pignorate presentate in data 27/02/2009 prot. n. MI0164304.
- 4) **Titolo di provenienza:**
  - atto di compravendita in data 16 /10/2007 rep. n. 189076/7842 Notaio Gianluca Forte Notaio in Treviso.
- 5) **Ispezioni ipotecarie:**
  - n. 1 ispezione ipotecaria telematica per trascrizioni ed iscrizioni sul nominativo della società debitrice dal 16/10/2007 al 21/04/2023;
  - nota di iscrizione del 25/02/2013 ai nn. 18067/2707;
  - n. 1 ispezione ipotecaria telematica per trascrizioni ed iscrizioni sul nominativo della società dante causa della debitrice dal 19/01/2006 al 29/10/2007;
  - nota di trascrizione atto di provenienza del 13/02/2006 ai nn. 20658/10405;
  - n. 1 ispezione ipotecaria telematica per trascrizioni ed iscrizioni sul nominativo della proprietaria ante ventennio dal 22/07/1996 al 13/02/2006;
  - nota di trascrizione atto di provenienza ante ventennio del 2/08/1996 ai nn. 68741/44046;
  - n. 2 ispezioni ipotecarie telematiche per trascrizioni ed iscrizioni sulle particelle pignorate distinte al Catasto Terreni ai mappali 508 e 509 dal 27/8/1996 al 21/04/2023;
  - n. 1 ispezione ipotecaria telematica per iscrizioni e trascrizioni sulle unità immobiliari pignorate distinte al Catasto fabbricati al mappale 509 subalterni dal 2 al 73 compresi dal 27/08/1996 al 21/04/2023;
  - n. 1 ispezione ipotecaria telematica per iscrizioni e trascrizioni sulla particella pignorata distinta al Catasto fabbricati al mappale 508 subalterno 1 dal 27/08/1996 al 21/04/2023;
  - n. 1 ispezione ipotecaria telematica per trascrizioni ed iscrizioni sulla particella distinta al Catasto Terreni col mappale 157 che ha generato i terreni pignorati, dal 27/08/1996 al 21/04/2023;
  - nota di trascrizione della convenzione edilizia del 15/02/2006 ai nn. 21904/11023;
  - n. 1 ispezione ipotecaria telematica per trascrizioni ed iscrizioni sulla particella distinta al Catasto Terreni col mappale 158 che ha generato i terreni pignorati, dal 27/08/1996 al 21/04/2023;
  - nota di trascrizione dell'atto costituzione di diritti reali del 15/02/2006 ai nn. 21905/11024.
- 6) **Documenti per verifica locazione:**
  - corrispondenza intercorsa con l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio DP I Milano – UT Magenta in data 16/12/2022 e 20/12/2022 con lettera dell'Agenzia in pari data n. 441849.
- 7) **Documenti regolarità edilizia ed urbanistica:**
  - istanza di accesso agli atti;
  - convenzione edilizia rep. n. 10960 del 19/01/2006;
  - Computo Metrico Estimativo 18/06/2004;



- Planimetria generale con evidenziato il raggio di 770 m del 30/01/2008;
- Permesso di Costruire n. 50/4/03 variante 9/04/2008 con n. 6 tavole e relazione tecnica;
- Integrazione tavole 11/08/2008 prot. n. 24140 con n. 2 tavole p. T;
- Collaudo statico 10/11/2009;
- modulo DIA di variante 21/07/2010;
- modulo SCIA di variante del 16/01/2015 con n. 2 tavole;
- estratto PGT Comune di Garbagnate Milanese.

**8) Planimetria con la numerazione ed identificazione catastale delle autorimesse.**

**9) Documenti per valutazione:**

- Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate per la zona periferica/I maggio, Bariana, Enrico Fermi – D1 del Comune di Garbagnate Milanese relativa al 2° semestre 2022;
- stralcio dei dati delle vendite registrate sul portale dell'Agenzia delle Entrate per il periodo gennaio 2020 - gennaio 2023;
- n. 3 offerte di vendita pubblicate sul sito Immobiliare.it quali comparabili per la valutazione.

**10) Perizia privacy.**

