

**Tribunale di MILANO**  
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

**IMMOBILIARE BEMI s.r.l.**  
Via Rembrant n. 2, Milano (BG)  
n. 335/2023 R.F.

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**BENI IMMOBILI IN**  
**CARNATE (MB) e BIASSONO (MB)**

Giudice Delegato: Dott.ssa Guendalina PASCALE  
Curatore del fallimento: Avv, Riccardo COLOMBO

**Geom. Aldo Astolfi**

**Tribunale di Milano**  
**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**  
**n. 335/2023 R.F.**  
**Immobiliare Bemì s.r.l.**

**Indice**

1. GENERALITA' E PREMESSE .....	4
1.1 La natura e i limiti dell'incarico .....	4
1.2 I documenti, i dati e le fonti utilizzate.....	5
1.3 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione.....	5
2. BENI IMMOBILI IN CARNATE (MB).....	6
2.1 Descrizione e la consistenza.....	6
2.2 Dati catastali.....	7
2.3 Confini .....	8
2.4 Stato di possesso .....	8
2.5 La provenienza .....	8
2.6 Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico.....	17
2.7 I gravami e le formalità pregiudizievoli.....	17
2.8 La ricerca del più probabile valore di mercato.....	19
3. LA CONCLUSIONE E LA FIRMA DELLA RELAZIONE .....	20

## 1. GENERALITA' E PREMESSE

### 1.1 La natura e i limiti dell'incarico

Nell'ambito delle normali attività di inventario e valutazione dell'attivo, che la normativa pone in capo al Curatore della Liquidazione Giudiziale, Avv. Riccardo Colombo, ha ritenuto di affidare alla società AVACOS s.r.l., per la quale interviene lo scrivente, l'incarico di provvedere alla corretta rilevazione e valutazione dei posti auto in Comune di Carnate in capo alla società **Immobiliare Bemi s.r.l.** con sede in Milano via Rembrant n.2, P.I. 09672450963. Il sottoscritto, Geom. Astolfi Aldo, ha provveduto ad espletare tutte le ricerche e le indagini necessarie al fine della determinazione del più probabile valore di stima. I dati, le informazioni acquisite e i risultati a cui sono pervenuto, costituiscono il presente "rapporto di valutazione", redatto in conformità agli standard previsti dal "**Codice delle Valutazioni Immobiliari**" edito da Tecnoborsa, quarta edizione del luglio 2011 e in aderenza alle "**Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie**" di cui alla Circolare ABI del Maggio 2011, secondo il disposto di Basilea III, in modo da risultare utile all'operato del Curatore della Liquidazione Giudiziale nel fornire tutte le indicazioni e la documentazione necessaria ed indispensabile per le possibili future incombenze di cessione. Il sottoscritto ha espletato sopralluogo per la verifica della documentazione reperita nelle date 29 novembre, 15 dicembre e 27 dicembre del 2023.

Lo scrivente ritiene opportuno inoltre segnalare che le conclusioni contenute nel presente "rapporto di valutazione", devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni:

- I criteri di valutazione sono stati espressi in funzione delle caratteristiche di riferimento, e questo al solo fine di poter assegnare un probabile valore di mercato attendibile e realisticamente realizzabile, e ciò nell'interesse della Massa dei Creditori;
- La valutazione è stata attribuita sulla base delle condizioni economiche e di mercato attuale e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, come descritti ai successivi paragrafi. A questo proposito non può non essere tenuta in debita considerazione la difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario;
- Sebbene la valutazione di merito del valore sia da considerarsi accurata e completa da un punto di vista sostanziale, nulla di quanto contenuto nella relazione deve essere ritenuto una promessa o una rappresentazione certa dei risultati futuri, perché rigorosamente e unicamente legata ai dati e alle informazioni ricevute ed è da ritenersi pertanto riferita e limitata alla data in cui sono state compiute le relative indagini. Inoltre il valore previsionale medio ordinario, può anche discostarsi dal prezzo di vendita

---

**Geom. Aldo Astolfi**

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B

E-MAIL [aldo.astolfi@virgilio.it](mailto:aldo.astolfi@virgilio.it) PEC [aldo.astolfi@geopec.it](mailto:aldo.astolfi@geopec.it)

Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

effettivamente negoziato in seguito ad un'eventuale trattativa ed è dipendente da fattori soggettivi, quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la differente capacità negoziale delle parti;

- La valutazione di merito e le conclusioni alle quali sono pervenuto, sono basate sul complesso delle valutazioni contenute nel rapporto di valutazione e pertanto non potrà essere utilizzata estrapolando parte di essa dall'intero contesto facendogli assumere differenti significati, o per finalità diverse da quelle per le quali è stata scritta, o essere utilizzata disgiuntamente rispetto alla perizia nella sua interezza.

### **1.2 I documenti, i dati e le fonti utilizzate**

Per l'incarico è stata esaminata, controllata ed utilizzata la seguente documentazione:

- I titoli di provenienza;
- La documentazione ipotecaria;
- La documentazione catastale (visure, estratti mappa, schede di denuncia ecc.);
- Le autorizzazioni edilizie ed i progetti.

Tutta la documentazione elencata e utilizzata, ancorché non già inserita nel testo della perizia, sarà custodita a garanzia dei dati contenuti, nel mio studio. Si precisa che gli identificativi delle pratiche edilizie relative all'immobile sono state desunte dagli atti di provenienza e di compravendita visionati per la ricostruzione puntuale della situazione ipotecaria.

### **1.3 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione**

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluoghi in loco e consultando la banca dati di Agenzia delle Entrate della Provincia di Milano sezione Territorio oltre che con colloqui telefonici con il Tecnico che ha predisposto le pratiche edilizie. I dati contenuti e utilizzati nella relazione sono stati personalmente rilevati e confrontati con la documentazione a disposizione. L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza della piena proprietà in capo alla Società, è stato eseguito mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con la lettura delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla data di stesura del presente rapporto di valutazione, con l'individuazione e la ricostruzione della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, in grado di influenzare negativamente sia l'attribuzione di valore sia la possibilità certa di una futura e normale cessione a Terzi. La verifica di rispondenza, tra lo stato dei luoghi e la cartografia ufficiale in banca dati dell'Agenzia del Territorio, a confronto con la cartografia di cui ai provvedimenti autorizzativi Comunali, è stata personalmente effettuata, con evidenza delle eventuali difformità riscontrate e delle possibili regolarizzazioni. La verifica della regolarità

---

**Geom. Aldo Astolfi**

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B

E-MAIL [aldo.astolfi@virgilio.it](mailto:aldo.astolfi@virgilio.it) PEC [aldo.astolfi@geopec.it](mailto:aldo.astolfi@geopec.it)

Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

urbanistica e/o delle concessioni edilizie è stata effettuata sulla scorta della documentazione fornita o presso i Pubblici Uffici.

## 2. BENI IMMOBILI IN CARNATE (MB)

### 2.1 Descrizione e la consistenza

Gli immobili in Comune di Carnate sono parte di un complesso edilizio costituito da tre fabbricati, nello specifico i mappali 62,64 e 66, con posti auto sulla corte interna distinta dal numero di mappa 65, detta area comprende anche l'accesso carrale e parte dei posti auto ad uso pubblico sulla via volta. L'intervento edilizio realizzato dalla Immobiliare Bemi ha creato un contesto apprezzabile con unità immobiliari di diversa tipologia e destinazione d'uso. Inserito nella zona abitativa del comune di Carnate e vicina a tutti i servizi. Vicina anche la stazione dei treni raggiungibile percorrendo la via Volta e, seguendo la strada su via Roma. Il piazzale ed i posti auto sono da ritenersi ultimati con pavimentazione in autobloccanti. L'accesso è custodito da barra automatizzata.



Si riporta la descrizione di tutte le unità immobiliari:

#### **POSTI AUTO del mappale 65 subalterni 708, 710, 717, 718, 719, 721**

Trattasi di posti auto all'interno della corte con accesso dalla via Volta con barra automatizzata. I posti auto non hanno identificazione sul posto, sono tutti scoperti con pavimentazione a due colori che ne definisce la consistenza. Si riporta la documentazione fotografica illustrativa.

---

**Geom. Aldo Astolfi**

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B

E-MAIL [aldo.astolfi@virgilio.it](mailto:aldo.astolfi@virgilio.it) PEC [aldo.astolfi@geopec.it](mailto:aldo.astolfi@geopec.it)

Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320



## 2.2 Dati catastali

Comune di Carnate quota di 1/1 di piena proprietà:

Catasto fabbricati, Foglio 6, via Volta:

- **mappale 65/708**, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 13, RC Euro 34,24;
- **mappale 65/710**, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 13, RC Euro 34,24;
- **mappale 65/717**, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 12, RC Euro 31,61;
- **mappale 65/718**, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 12, RC Euro 31,61;
- **mappale 65/719**, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 12, RC Euro 31,61;
- **mappale 65/721**, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 10, RC Euro 26,34;

**Geom. Aldo Astolfi**

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B

E-MAIL [aldo.astolfi@virgilio.it](mailto:aldo.astolfi@virgilio.it) PEC [aldo.astolfi@geopec.it](mailto:aldo.astolfi@geopec.it)

Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

### 2.3 Confini

Si descrivono i confini del complesso immobiliare dedotti dall'estratto mappa:

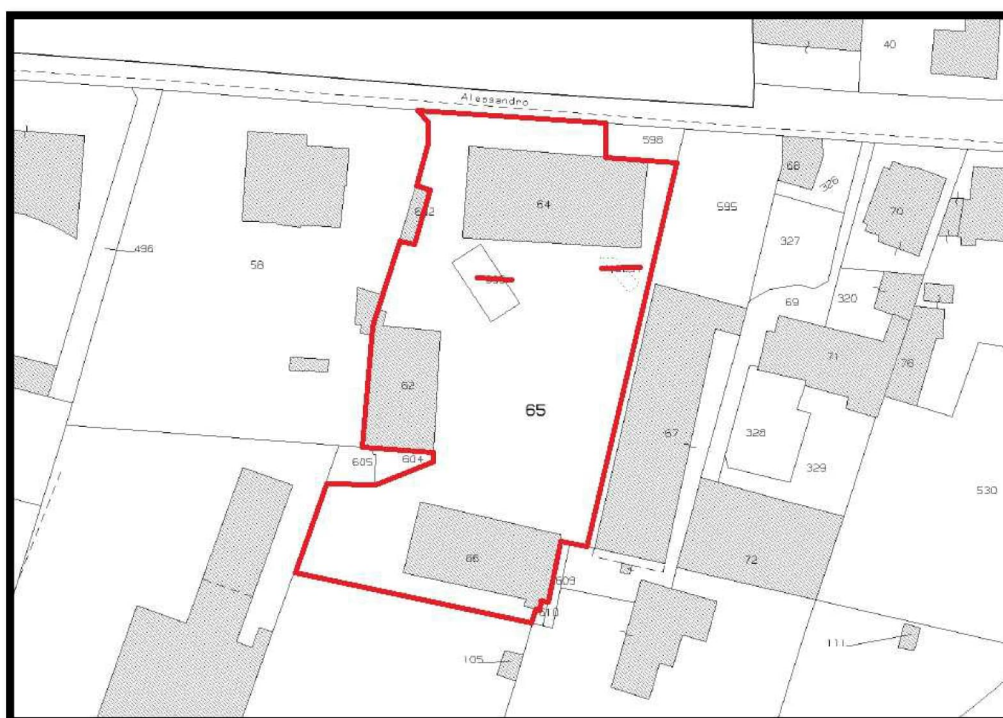
Nord via Volta e mappale 598, Est mappale 595, Sud mappali 67, 609, 610, 596, Ovest mappali 217, 605, 604, 58 e 602.

Si allega la documentazione catastale (estratto mappa, elenco subalterni, elaborato planimetrico e schede catastale).

### 2.4 Stato di possesso

Gli immobili sono liberi da persone, si segnala la presenza di materiali da costruzione nelle unità al rustico, per il subalterno 706 del mappale 66 si segnala la presenza di arredi vari di proprietà di terzi.

#### ESTRATTO DI MAPPA



### 2.5 La provenienza

\*atto di compravendita del 17.11.2017 nr. 160543 Repertorio Notaio Giovanni Averoldi di Monza e trascritto, a Milano 2, in data 27.11.2017 ai nn. 143108/92173;

\*atto di trasferimento sede sociale del 13.10.2021 nr. 103068 Repertorio Notaio Alberto Paleari di Monza e trascritto, a Milano 2, in data 20.10.2021 ai nn. 147991/100531.

**Geom. Aldo Astolfi**

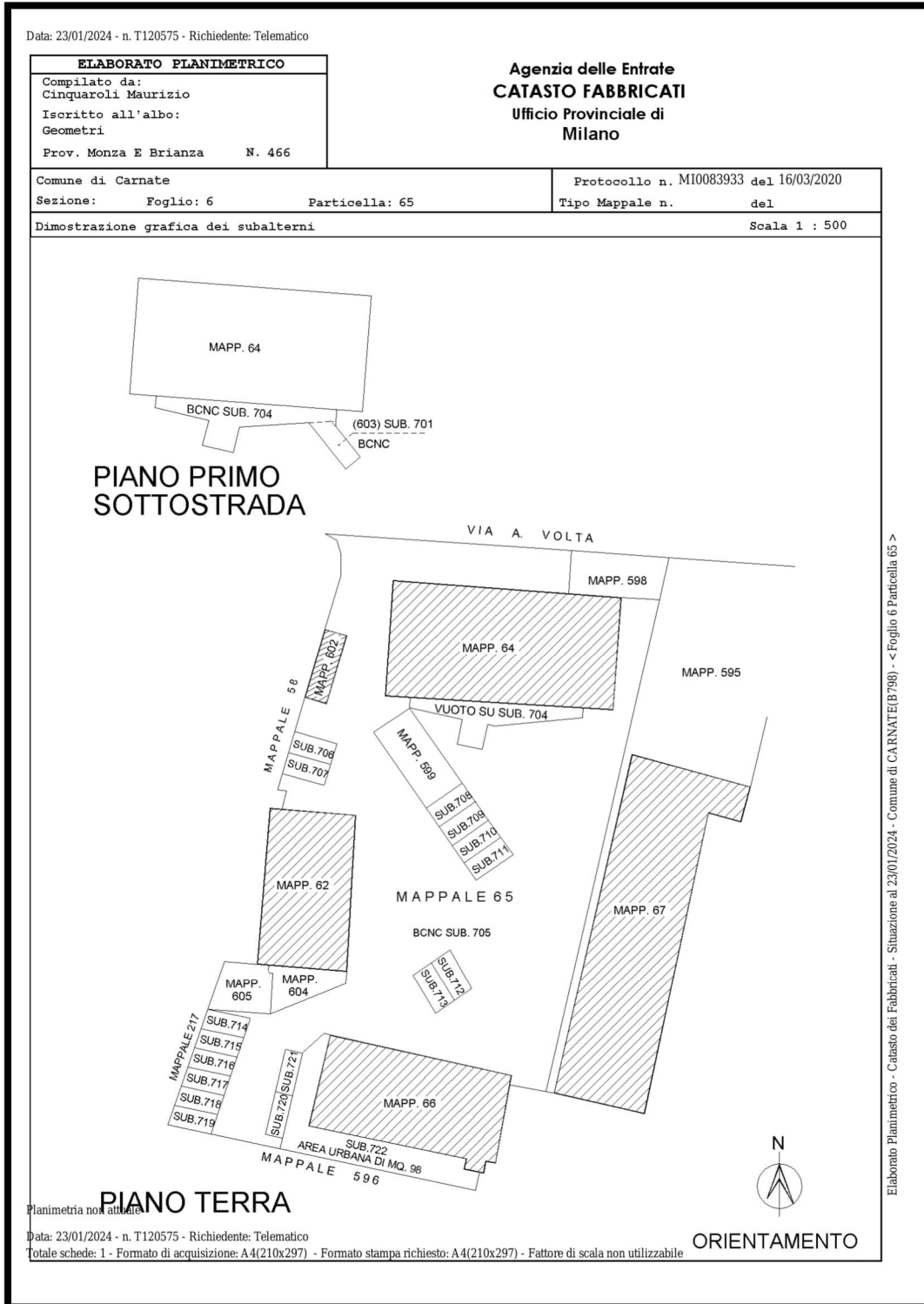
24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B

E-MAIL [aldo.astolfi@virgilio.it](mailto:aldo.astolfi@virgilio.it) PEC [aldo.astolfi@geopec.it](mailto:aldo.astolfi@geopec.it)

Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320



**ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO SUBB. MAPPALE 65**



Si precisa che vengono allegati l'ultimo elaborato planimetrico ed elenco subalterni caricato il depositati in quanto nell'ultimo è rappresentato il mappale 66 (variazione con cui veniva costituito il sub 724 corte esclusiva del mapp 66 sub 709).

**Geom. Aldo Astolfi**

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B

E-MAIL [aldo.astolfi@virgilio.it](mailto:aldo.astolfi@virgilio.it) PEC [aldo.astolfi@geopec.it](mailto:aldo.astolfi@geopec.it)

Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 23/01/2024  
Ora: 10:50:19  
Numero Pratica: T120576  
Pag: 1 - Fine

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CARNATE		6	65		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
701						SOPPRESSO
702						SOPPRESSO
703						SOPPRESSO
704	via volta	29	S1			BCNC - COMUNE AI SUB. 706 E 707 DEL MAPPALE 64, GRAFFATO AL SUBALTERNO 701 DEL MAPPALE 603 - SCALA DI ACCESSO AL PIANO INTERRATO E CAVEDIO TECNICO SCOPERTO.
705	via volta	29	T			BCNC - COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DELLA PARTICELLA 65, A TUTTI I SUBALTERNI DELLE PARTICELLE 62, 64, 66, 602 OLTRE CHE ALLE PARTICELLE INTERE 599, 603, 604, 605 TUTTE DEL FOGLIO 6 - CORTE DI ACCESSO PEDONALE E CARRALE.
706	via volta	29	T			POSTO AUTO SCOPERTO
707	via volta	29	T			POSTO AUTO SCOPERTO
708	via volta	29	T			POSTO AUTO SCOPERTO
709	via volta	29	T			POSTO AUTO SCOPERTO
710	via volta	29	T			POSTO AUTO SCOPERTO
711	via volta	29	T			POSTO AUTO SCOPERTO
712	via volta	29	T			POSTO AUTO SCOPERTO
713	via volta	29	T			POSTO AUTO SCOPERTO
714	via volta	29	T			POSTO AUTO SCOPERTO
715	via volta	29	T			POSTO AUTO SCOPERTO
716	via volta	29	T			POSTO AUTO SCOPERTO
717	via volta	29	T			POSTO AUTO SCOPERTO
718	via volta	29	T			POSTO AUTO SCOPERTO
719	via volta	29	T			POSTO AUTO SCOPERTO
720	via volta	29	T			POSTO AUTO SCOPERTO
721	via volta	29	T			POSTO AUTO SCOPERTO
722	via volta	29	T			AREA URBANA DI MQ. 98

Visura telematica

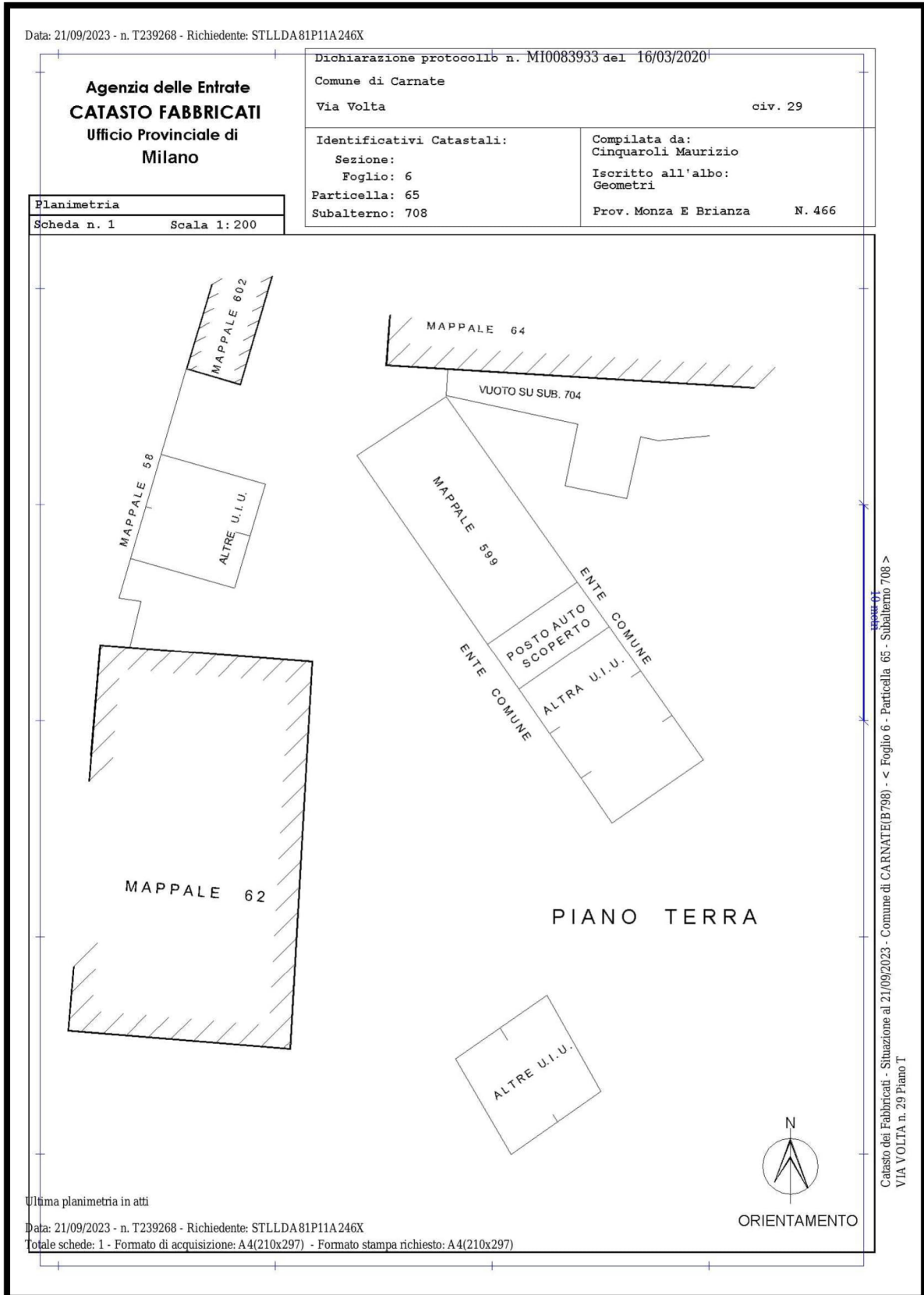
**Geom. Aldo Astolfi**

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B

E-MAIL [aldo.astolfi@virgilio.it](mailto:aldo.astolfi@virgilio.it) PEC [aldo.astolfi@geopec.it](mailto:aldo.astolfi@geopec.it)

Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

**SCHEDA CATASTALE MAPPALE 65 SUBALTERNO 708**



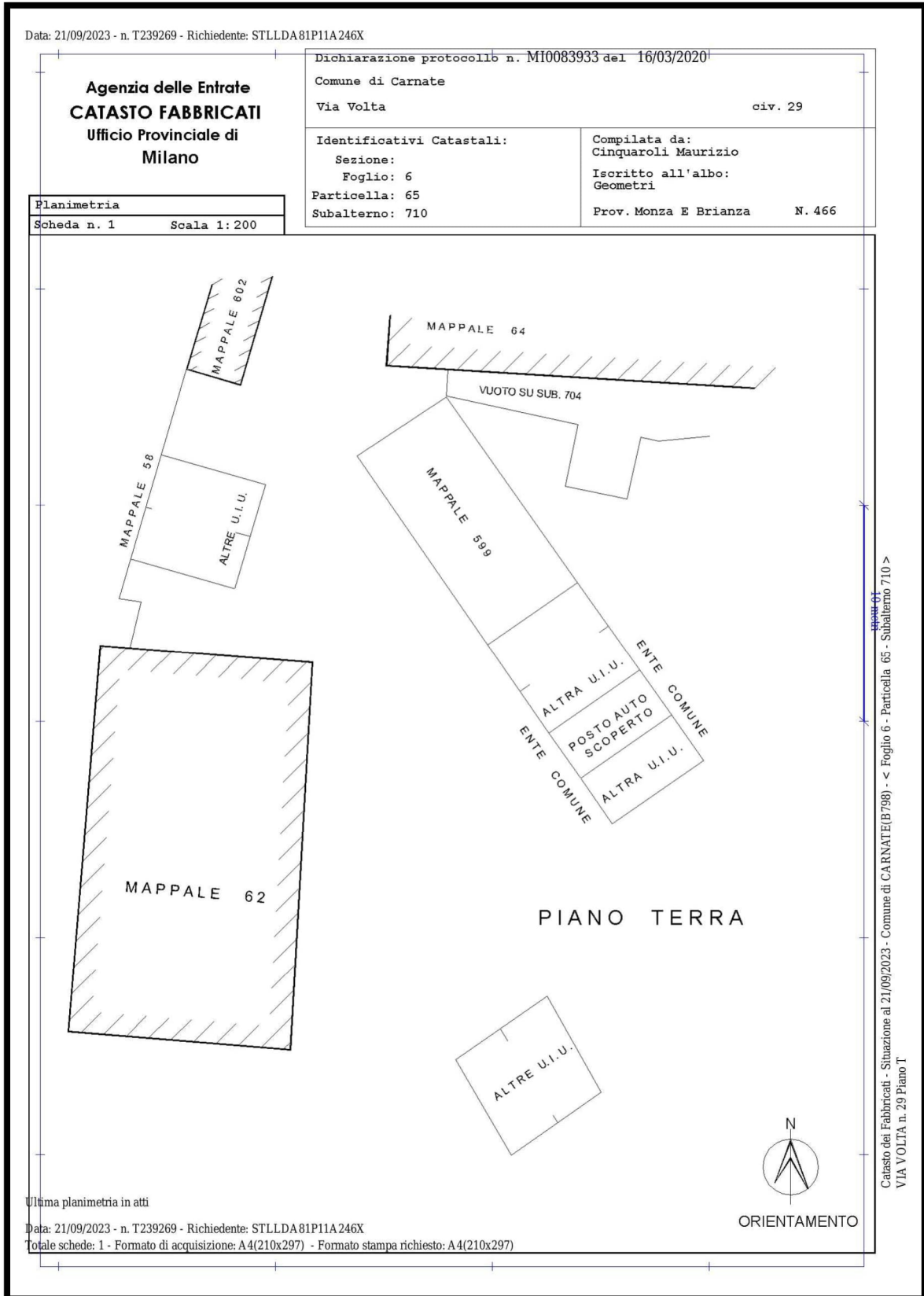
**Geom. Aldo Astolfi**

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B

E-MAIL [aldo.astolfi@virgilio.it](mailto:aldo.astolfi@virgilio.it) PEC [aldo.astolfi@geopec.it](mailto:aldo.astolfi@geopec.it)

Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

**SCHEDA CATASTALE MAPPALE 65 SUBALTERNO 710**



**Geom. Aldo Astolfi**

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B

E-MAIL [aldo.astolfi@virgilio.it](mailto:aldo.astolfi@virgilio.it) PEC [aldo.astolfi@geopec.it](mailto:aldo.astolfi@geopec.it)

Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

**SCHEDA CATASTALE MAPPALE 62 SUBALTERNO 717**

Data: 21/09/2023 - n. T239270 - Richiedente: STLLDA81P11A246X		Dichiarazione protocollo n. MI0083933 del 16/03/2020															
<b>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Milano</b>		Comune di Carnate Via Volta <span style="float: right;">civ. 29</span>															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Planimetria</td> <td style="padding: 2px;">Scala 1:200</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Scheda n. 1</td> <td style="padding: 2px;"></td> </tr> </table>		Planimetria	Scala 1:200	Scheda n. 1		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Identificativi Catastali:</td> <td style="padding: 2px;">Compilata da:</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Sezione:</td> <td style="padding: 2px;">Cinquaroli Maurizio</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Foglio: 6</td> <td style="padding: 2px;">Iscritto all'albo:</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Particella: 65</td> <td style="padding: 2px;">Geometri</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Subalterno: 717</td> <td style="padding: 2px;">Prov. Monza E Brianza N. 466</td> </tr> </table>		Identificativi Catastali:	Compilata da:	Sezione:	Cinquaroli Maurizio	Foglio: 6	Iscritto all'albo:	Particella: 65	Geometri	Subalterno: 717	Prov. Monza E Brianza N. 466
Planimetria	Scala 1:200																
Scheda n. 1																	
Identificativi Catastali:	Compilata da:																
Sezione:	Cinquaroli Maurizio																
Foglio: 6	Iscritto all'albo:																
Particella: 65	Geometri																
Subalterno: 717	Prov. Monza E Brianza N. 466																

PIANO TERRA

ORIENTAMENTO

Ultima planimetria in atti  
 Data: 21/09/2023 - n. T239270 - Richiedente: STLLDA81P11A246X  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/09/2023 - Comune di CARNATE(P798) - < Foglio 6 - Particella 65 - Subalterno 717 >  
 VIA VOLTA n. 29 Piano T

**Geom. Aldo Astolfi**

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B

E-MAIL [aldo.astolfi@virgilio.it](mailto:aldo.astolfi@virgilio.it) PEC [aldo.astolfi@geopec.it](mailto:aldo.astolfi@geopec.it)

Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

**SCHEDA CATASTALE MAPPALE 62 SUBALTERNO 718**

Data: 21/09/2023 - n. T239460 - Richiedente: STLLDA81P11A246X		Dichiarazione protocollo n. MI0083933 del 16/03/2020	
<b>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Milano</b>		Comune di Carnate	civ. 29
Via Volta		Identificativi Catastali:	
Sezione: Foglio: 6		Compilata da: Cinquaroli Maurizio	
Particella: 65		Iscritto all'albo: Geometri	
Subalterno: 718		Prov. Monza E Brianza	N. 466
Planimetria Scheda n. 1      Scala 1:200			

PIANO TERRA

ORIENTAMENTO

Ultima planimetria in atti  
 Data: 21/09/2023 - n. T239460 - Richiedente: STLLDA81P11A246X  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/09/2023 - Comune di CARNATE(B798) - < Foglio 6 - Particella 65 - Subalterno 718 >  
 VIA VOLTA n. 29 Piano T

**SCHEDA CATASTALE MAPPALE 62 SUBALTERNO 719**

Data: 21/09/2023 - n. T239461 - Richiedente: STLLDA81P11A246X		Dichiarazione protocollo n. M10083933 del 16/03/2020	
<b>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Milano</b>		Comune di Carnate Via Volta	civ. 29
<b>Planimetria</b> Scheda n. 1      Scala 1:200		Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 6 Particella: 65 Subalterno: 719	Compilata da: Cinquaroli Maurizio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Monza E Brianza      N. 466

PIANO TERRA

**ORIENTAMENTO**

Ultima planimetria in atti  
 Data: 21/09/2023 - n. T239461 - Richiedente: STLLDA81P11A246X  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/09/2023 - Comune di CARNATE(B798) - < Foglio 6 - Particella 65 - Subalterno 719 >  
 VIA VOLTA n. 29 Piano T

**SCHEDA CATASTALE MAPPALE 62 SUBALTERNO 721**

Data: 21/09/2023 - n. T239462 - Richiedente: STLLDA81P11A246X		Dichiarazione protocollo n. MI0083933 del 16/03/2020	
<b>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Milano</b>		Comune di Carnate	
		Via Volta <span style="float: right;">civ. 29</span>	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 6 Particella: 65 Subalterno: 721		Compilata da: Cinquaroli Maurizio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Monza E Brianza <span style="float: right;">N. 466</span>	
Planimetria Scheda n. 1 <span style="float: right;">Scala 1:200</span>			

PIANO TERRA

ORIENTAMENTO

Ultima planimetria in atti  
 Data: 21/09/2023 - n. T239462 - Richiedente: STLLDA81P11A246X  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/09/2023 - Comune di CARNATE(B798) - < Foglio 6 - Particella 65 - Subalterno 721 >  
 VIA VOLTA n. 29 Piano T



## 2.6 Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico

- le opere di costruzione del preesistente fabbricato vennero iniziate anteriormente al 1.09.1967 e che la ristrutturazione dell'edificio originale è avvenuta in forza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività - SCIA alternativa al permesso di costruire n. 13/2019 presentata al Comune di Carnate in data 22.07.2019 prot. n. 8456 e successiva S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire n. 30/2021 prot. n. 6410 presentata al medesimo Comune in data 27.05.2021 in variante per modifiche interne e in sanatoria per modifiche di facciata;
- successivamente alla fine dei lavori parziale avvenuta in data 26.07.2022 con comunicazione al Comune di Carnate in data 30.07.2022 al numero 9730 di protocollo, non vennero apportate alle porzioni immobiliari modifiche per le quali si sarebbero dovuti richiedere provvedimenti autorizzativi - Agibilità Parziale, relativa a quanto in contratto, richiesta al Comune di Carnate in data 30.07.2022 al n. 9730 di protocollo contestualmente alla fine dei lavori citata.

Si specifica che nei permessi edilizi visionati il tecnico dichiara al punto 14 della relazione tecnica asseverata che l'intervento edilizio non rientra nei casi previsti dall'art 9 della L. 24/03/1989, n 122 e degli articoli 66, 67, 68 e 69 della L.R. n 12/2005, per cui i parcheggi non sono da ritenersi pertinenziali delle unità costituite con l'intervento.

## 2.7 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Detti beni risultano gravati da:

- **Vincolo di destinazione** nn. 58412/35625 del 30.06.1994 (atto del 24.06.1994 n. 176929 Repertorio Notaio Enrico Lainati di Milano).
- N.B. si segnala inoltre che lungo il lato ovest della Chiesa Parrocchiale identificata al mappale 67 del foglio 6, è stata costituita servitù di passaggio per manutenzione della stessa Chiesa a carico del terreno al mappale 65 del foglio 6 ed a favore del mappale 395 del foglio 6.
- **Servitù nn.** 143109/92174 del 27.11.2017 (atto del 17.11.2017 n. 160543 Repertorio Notaio Giovanni Averoldi di Milano);  
a favore: [REDACTED]  
contro: "IMMOBILIARE BEMI S.R.L.";
- servitù di passaggio, gravante limitatamente in capo all'originario mappale 65;
- **Servitù nn.** 22228/14547 del 21.02.2018 (atto del 16.02.2018 n. 161176 Repertorio Notaio Giovanni Averoldi di Milano);  
[REDACTED]

---

**Geom. Aldo Astolfi**

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B

E-MAIL [aldo.astolfi@virgilio.it](mailto:aldo.astolfi@virgilio.it) PEC [aldo.astolfi@geopec.it](mailto:aldo.astolfi@geopec.it)

Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

contro: "IMMOBILIARE BEMI S.R.L.";

- servitù di passo gravante limitatamente in capo all'originario mappale 65;

- **Servitù** nn. 22229/14548 del 21.02.2018 (atto del 16.02.2018 n. 161176 Repertorio Notaio Giovanni Averoldi di Milano);

contro: "IMMOBILIARE BEMI S.R.L.";

- servitù di passo gravante limitatamente in capo all'originario mappale 65;

- **Servitù** nn. 91820/59985 del 12.07.2019 (atto del 28.06.2019 n. 164729 Repertorio Notaio Giovanni Averoldi di Milano);

contro: "IMMOBILIARE BEMI S.R.L.";

- servitù di passo e accesso gravante limitatamente in capo all'originario mappale 65;

- **Servitù** nn. 130491/85173 del 21.10.2019 (scrittura privata autenticata del 10.10.2019 n. 15779 Repertorio Notaio Valentina Sassoli di Desio);

contro: "IMMOBILIARE BEMI S.R.L.";

- servitù di elettrodotto interrato e passo gravante limitatamente in capo all'originario mappale 65;

- **Preliminare di vendita** nn. 858/469 del 5.01.2021 (scrittura privata autenticata del 29.12.2020 n. 101134 Repertorio Notaio Alberto Paleari di Monza);

contro: "IMMOBILIARE BEMI S.R.L.";

- grava limitatamente in capo ai mappali 62/708 e 65/708;

- atto definitivo da rogitarsi entro e non oltre il 30.06.2020;

- **Servitù** nn. 118754/80918 del 3.08.2021 (atto del 19.07.2021 n. 169641 Repertorio Notaio Giovanni Averoldi di Milano);

contro: "PARROCCHIA SS CORNELIO E CIPRIANO" con sede in Carnate;

- servitù di sporto, luci, vedute, tubazioni e passaggio pedonale a favore degli originari mappali 65 e 66;

- **Servitù** nn. 118755/80919 del 3.08.2021 (atto del 19.07.2021 n. 169641 Repertorio Notaio Giovanni Averoldi di Milano);

- servitù di passo a favore ed a carico dell'originario mappale 65;

---

**Geom. Aldo Astolfi**

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B

E-MAIL [aldo.astolfi@virgilio.it](mailto:aldo.astolfi@virgilio.it) PEC [aldo.astolfi@geopec.it](mailto:aldo.astolfi@geopec.it)

Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

- **Preliminare di vendita** nn.168265/114723 del 25.11.2021 (scrittura privata autenticata del 23.11.2021 n. 170477 Repertorio Notaio Giovanni Averoldi di Milano);

contro: "IMMOBILIARE BEMI S.R.L.";

- grava limitatamente in capo ai mappali 66/705, 65/718 e 65/719;

- atto definitivo da rogitarsi entro e non oltre l'1.03.2022;

- **Preliminare di vendita** nn.76351/51528 del 27.05.2022 (atto del 26.05.2022 n. 5313 Repertorio Notaio Simona Benedetto di Cinisello Balsamo);

contro: "IMMOBILIARE BEMI S.R.L.";

- in rettifica precedente preliminare di cui a Tr. n. 190195/129872 del 31.12.2021;

- grava limitatamente in capo ai mappali 66/706 e 65/717;

- atto definitivo da rogitarsi entro e non oltre il 28.02.2022;

- **Pignoramento** nn. 35865/24642 del 17.03.2023 (atto giudiziario del 4.02.2023 n. 682 Repertorio Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monza);

contro: "IMMOBILIARE BEMI S.R.L.";

- grava limitatamente in capo ai mappali 66/705, 65/718 e 65/719;

- **Sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale** nn. 100746/70824 del 18.07.2023 (atto giudiziario del 27.06.2023 n. 501 Repertorio Tribunale di Milano);

contro: "IMMOBILIARE BEMI S.R.L.".

## 2.8 La ricerca del più probabile valore di mercato

Le misure per la determinazione delle consistenze delle unità immobiliari sono state desunte in parte adattando le planimetrie catastali ed in parte dagli elaborati grafici depositati in Comune di Carnate. Espletate le opportune ricerche nelle emeroteche riferite a costruzioni simili all'oggetto della presente lo scrivente ritiene opportuno attestarsi a €/mq 300,00 per i posti auto. Per quanto detto si riassumono superfici e valori nelle tabelle di seguito riportate:

UNITA' IMMOBILIARE	DESTINAZIONE	SUP.	COEFF.	SUP. RAGG	€/mq	IMPORTO €
mapp. 65 sub 708	Posto Auto	12,83	1,00	12,83	350,00	4.490,50
mapp. 65 sub 710	Posto Auto	13,08	1,00	13,08	350,00	4.578,00

**Geom. Aldo Astolfi**

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B

E-MAIL [aldo.astolfi@virgilio.it](mailto:aldo.astolfi@virgilio.it) PEC [aldo.astolfi@geopec.it](mailto:aldo.astolfi@geopec.it)

Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

mapp. 65 sub 717	Posto Auto	11,62	1,00	11,62	350,00	<b>4.067,00</b>
mapp. 65 sub 718	Posto Auto	11,61	1,00	11,61	350,00	<b>4.063,50</b>
mapp. 65 sub 719	Posto Auto	11,57	1,00	11,57	350,00	<b>4.049,50</b>
mapp. 65 sub 721	Posto Auto	10,00	1,00	10,00	350,00	<b>3.500,00</b>
					<b>TOTALE</b>	<b>24.748,50</b>

### 3. LA CONCLUSIONE E LA FIRMA DELLA RELAZIONE

Il sottoscritto Geom. Aldo Astolfi, sulla base dei sopralluoghi effettuati, delle indagini di mercato condotte, nonché delle valutazioni economiche svolte, ha redatto il presente elaborato tecnico, ritenendo di aver adempiuto all'incarico conferito.

Albino, 13/01/2025

Il sottoscritto

Geom. Aldo Astolfi

L'incaricato alla stima

Avacos s.r.l.

**Geom. Aldo Astolfi**

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B

E-MAIL [aldo.astolfi@virgilio.it](mailto:aldo.astolfi@virgilio.it) PEC [aldo.astolfi@geopec.it](mailto:aldo.astolfi@geopec.it)

Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320