

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 584/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Rita Bottiglieri**

INTEGRAZIONE RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 001: unità immobiliari in Garbagnate Milanese (MI)

Via Giuseppe Garibaldi 195



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: Garbagnate Milanese (MI) via Giuseppe Garibaldi 195

Categoria: A7 [Abitazioni in villini]

Dati Catastali: foglio 39, particella 367, subalterno 701,

Corpo B

Beni in: Garbagnate Milanese (MI) via Giuseppe Garibaldi 195

Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse]

Dati Catastali: foglio 39, particella 367, subalterno 702,

Stato occupativo

Corpo A: occupato dall'esecutato e perciò libero al decreto di trasferimento

Corpo B: occupato dall'esecutato e perciò libero al decreto di trasferimento

Contratti di locazione in essere

NESSUNO

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 554.000,00 (cinquecentocinquantaquattromila,00)

da occupato: Non occupato

LOTTO 001

(villa su tre livelli + box)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Garbagnate Milanese in via Giuseppe Garibaldi 195, villa che si sviluppa su tre piani composta da soggiorno/pranzo, cucina, due bagni, camera da letto e locale guardaroba a piano terra, locali cantina e lavanderia a piano interrato, locale hobby e locali senza permanenza di persone al piano sottotetto, oltre a terrazzo.



L'unità immobiliare ha affaccio sul cortile privato.

La sottoscritta, nel corso del sopralluogo, ha rilevato che sono stati effettuate delle varianti all'interno dell'unità immobiliare che consistono nell'ampliamento della superficie della cantina e nella creazione di un bagno a piano interrato, nella creazione di un bagno e nella creazione di due camere da letto che non hanno i requisiti di abitabilità a piano sottotetto.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili di proprietà di [REDACTED] nato a Milano il 15/12/1962, C.F. [REDACTED]

Eventuali comproprietari: NESSUNO

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Garbagnate Milanese (MI) come segue: (All. 2)

Intestati:

[REDACTED] nato a Milano il 15/12/1962, C.F. [REDACTED]

Piena Proprietà per la quota di 1/1

dati identificativi: **foglio 39, particella 367 sub. 701**

dati classamento: **Categoria A/7 – Classe 5 – Consistenza 9 vani - Superficie catastale mq. 228 – Rendita Euro 1.231,75**

Indirizzo: Via Giuseppe Garibaldi 195, piano: S1-T-1

Dati derivanti da: Atto del 30/09/2008 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] sede PARABIAGO (MI) - Repertorio n. 21913 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 93033.1/2008 Reparto PI di Milano 2 in atti dal 08/10/2008.

1.4. Coerenze in contorno da nord in senso orario

Villa con annesso giardino di pertinenza: Particelle 112, 139, 343, 365, 140, autorimessa di proprietà alla particella 367, sub 702, particelle 24, 145, 142, 142 e 123

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

NESSUNA

CORPO: B

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Garbagnate Milanese in Via Giuseppe Garibaldi 195, box posto al piano terra con accesso dalla via e che tramite cancello carraio immette al cortile di proprietà.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili di proprietà di [REDACTED] nato a Milano il 15/12/1962, C.F. [REDACTED]



Eventuali comproprietari: NESSUNO

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Garbagnate Milanese come segue: (All. 2)

Intestati:

██████████ nato a Milano il 15/12/1962, C.F. FRBSRG62T15F205A

Piena Proprietà per la quota di 1/1

dati identificativi: **foglio 39, particella 367 sub. 702**

dati classamento: **Categoria C/6 – Classe 10 – Consistenza 29 mq. - Superficie catastale mq. 35 – Rendita Euro 100,35**

Indirizzo: Via Giuseppe Garibaldi 195, piano: T

Dati derivanti da: Atto del 30/09/2008 – Pubblico Ufficiale ██████████ sede PARABIAGO (MI) - Repertorio n. 21913 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 93033.1/2008 Reparto PI di Milano 2 in atti dal 08/10/2008.

1.4. Coerenze in contorno da nord in senso orario

Box: particella 367 sub 701, cortile di proprietà, particella 140, 24 e 145, cortile di proprietà e via Garibaldi

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

NESSUNA

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

Il territorio di Garbagnate Milanese è attraversato dal ex SS Varesina (oggi Via Garibaldi), dalle Ferrovie Nord Milano con andamento nord-sud e dal canale Villoresi con andamento est-ovest.

Nel territorio, ricadente per circa 1/4 nei confini del parco delle Groane, sono presenti due stazioni delle FNM.

Garbagnate Milanese è distante circa 12 chilometri dal comune di Milano.

La via Garibaldi è localizzata in zona periferica del Comune di Garbagnate Milanese in località Santa Maria Rossa.

La via, a doppio senso di marcia, è la via principale di collegamento con il comune di Arese e termina in prossimità del Canale Villoresi.

Lo sviluppo edilizio circostante è a carattere prevalentemente residenziale, caratterizzato da villette unifamiliari edificate tra gli anni Cinquanta/Sessanta e condomini pluripiano sorti verso la metà degli anni Sessanta.

Fascia/zona: Periferica/1° MAGGIO, BARIANA, ENRICO FERMI

Codice zona: B1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.



Servizi offerti dalla zona: la zona è dotata di tutti i principali servizi di prima necessità quali farmacie, scuole, supermercati, posta, banche e negozi di ogni genere.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (All. 1 – Foto esterne)

Il fabbricato, costruito alla fine degli anni Duemila è una villa di due piani fuori terra oltre al piano interrato.

Le facciate della villa sono intonacate e tinteggiate di colore rosso mattone e sui tre lati della villa sono presenti pilastri in pietra che sorreggono la copertura.

L'accesso al complesso immobiliare avviene dalla via Garibaldi dove sono presenti sia il cancello pedonale con apertura elettrica e dotato di citofono e il cancello carraio anch'esso dotato di apertura elettrica.

Dal cortile privato si accede alla villa dove sono presenti aree adibite a verde e parte lastricate.

Il fabbricato sia nelle parti esterne che in quelle interne si presenta in buono stato di conservazione, per quanto verificato.

Si segnala che nel corso del sopralluogo, sono emerse estese infiltrazioni d'acqua nella soletta del piano interrato, dove ci sono le autorimesse, da ricondursi presumibilmente a delle infiltrazioni nel cortile della villa, al momento non precisamente individuabili, che dovranno essere oggetto di ulteriori verifiche.

- struttura: pilastri in CLS e tamponamenti in laterizio;
- facciate: rivestite in intonaco e in pietra;
- copertura: a doppia falda in tegole
- accesso all'abitazione: portone blindato a un battente in legno con specchiature fisse in vetro;
- scala interna: circolare in legno con pedate in legno massello e parapetto in ferro;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;

2.3 Caratteristiche descrittive interne (All. 1 – Foto interne)

La villa si sviluppa su tre piani ed è composta da soggiorno/pranzo, cucina, due bagni, camera da letto e locale guardaroba a piano terra, locali cantina e lavanderia a piano interrato, locale hobby e locali senza permanenza di persone al piano sottotetto, oltre a terrazzo.

L'unità immobiliare ha affaccio sul cortile privato ed è completamente recintata.

La sottoscritta, nel corso del sopralluogo, ha rilevato che sono stati effettuate delle varianti all'interno dell'unità immobiliare che consistono nell'ampliamento della superficie della cantina e nella creazione di un bagno a piano interrato, nella creazione di un bagno e nella creazione di due camere da letto che non hanno i requisiti di abitabilità a piano sottotetto.

Corpo A:

Villa:

- **esposizione:** quadruple sul cortile di proprietà;
- **pareti:** normalmente tinteggiate, in piastrelle di ceramica e in mosaico nei bagni fino ad H. 220 e nella cucina fino a circa H. 1,60;



- **pavimenti:** in tutti i locali a P. Terra, P. Interrato e P. Sottotetto in piastrelle di ceramica in diversi formati e in buono stato di conservazione;
- **infissi esterni:** in legno con doppio vetro in buono stato di conservazione; protezioni esterne con tapparelle in plastica e inferriate sia a P. Terra che a P. Sottotetto
- **porta d'accesso:** blindata a battente in legno e specchiature fisse in vetro;
- **porte interne:** in legno tamburato con specchiature in vetro e apertura a battente in tutti i piani;
- **imp. citofonico:** presente;
- **imp. elettrico:** sotto traccia;
- **imp. idrico:** sottotraccia;
- **imp. termico:** autonomo a pavimento;
- **acqua calda sanitaria:** centralizzata;
- **servizi igienici:** completi e attrezzati con lavabo, bidet, WC, vasca o doccia;
- **impianto di condizionamento:** non presente;
- **altezza dei locali:** circa H. m. 2,70 a piano terra, circa H. m. 2,60 a piano interrato e ad altezze variabili da 1,05 a H. m. 3,15 a piano sottotetto;

Corpo B:

Box:

- **pareti:** intonacate e tinteggiate di colore pesca;
- **pavimento:** con piastrelle di ceramica;
- **serranda:** in alluminio con apertura manuale, porta di accesso dal retro blindata e finestra in legno con doppio vetro dotata di tapparella in plastica e inferriate;

2.4 Breve descrizione della zona

La via Garibaldi è localizzata in zona periferica del Comune di Garbagnate Milanese in località Santa Maria Rossa.

La via, a doppio senso di marcia, è la via principale di collegamento con il comune di Arese e termina in prossimità del Canale Villoresi.

Lo sviluppo edilizio circostante è a carattere prevalentemente residenziale, caratterizzato da villette unifamiliari edificate tra gli anni Cinquanta/Sessanta e condomini pluripiano sorti verso la metà degli anni Sessanta.

La zona è molto ben servita dai servizi di prima necessità, quali scuole, banche, negozi di ogni genere.

La zona è servita solo da mezzi di superficie.

Lungo la via da ambo le carreggiate ci sono ampi spazi adibiti a parcheggio.

2.5 Certificazioni energetiche:

Dalla visura effettuata dalla sottoscritta presso il catasto energetico non risulta essere stato registrato alcun Attestato di Prestazione Energetica (APE) per l'unità immobiliare oggetto



della presente relazione.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non sono stati prodotti dalla proprietà.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non richiesto dal Comune di Garbagnate Milanese

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 09/02/2026, nel corso del quale è stato possibile accedere all'appartamento, grazie esecutato, si è rilevato che la villa è occupato dal figlio dell'esecutato.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione/comodato per i quali l'esecutato risulti dante causa, come comunicato dall'Agenzia delle Entrate in data 16/04/2026 (vedi ALL. 6)

4 PROVENIENZA (All. 4 – Atto di compravendita)

4.1 Attuali proprietari

██████████ nata a Milano il 15/12/1962, C.F. ██████████

Piena Proprietà per la quota di 1/1

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio ██████████ di Parabiago (MI) del 30/09/2008 repertorio n. 21913/15334, trascritto a Milano 2 il 08/10/2008 ai nn. ██████████ da SER IMMOBILIARE S.r.l. con sede a Milano.

dal 08/10/2008 ad oggi

4.2 Precedenti proprietari nel ventennio

██████████ con sede a Milano, C.F. ██████████

Piena Proprietà per la quota di 1/1

In forza di atto di compravendita Notaio ██████████ di Parabiago (MI) del 23/03/2005 rep. n. 14910/9664, trascritto a Milano 2 il 31/03/2005 ai nn. ██████████

La quota dell'intero in piena proprietà del terreno al foglio 39, particella 22, dal quale derivano gli immobili oggetto di esecuzione erano pervenuti alla stessa da ██████████.

dal 31/03/2005 al 30/09/2008

- ██████████ nato a Bollate (MI) il 20/11/1966, C.F. ██████████

Piena Proprietà per la quota di 1/1

In forza di atto di compravendita Notaio ██████████ di Fidenza (PR) del 28/07/2004 rep. n. 25808/5143, trascritto a Milano 2 il 17/08/2004 ai nn. ██████████

La quota dell'intero in piena proprietà del terreno al foglio 39, particella 22, dal quale derivano



gli immobili oggetto di esecuzione erano pervenuti allo stesso da [REDACTED]
dal **17/08/2004** al **23/03/2005**

- [REDACTED] con sede a Parma (PR), C.F. [REDACTED]

Piena Proprietà per la quota di **1/1**

Per atto di decreto di trasferimento immobili del TRIBUNALE DI MILANO UFFICIO ESECUZIONI IMM.RI del 18/09/2000 rep. n. 8024/2000, trascritto a Milano 2 il 05/10/2000 ai nn. 90952/61487.

La quota dell'intero in piena proprietà del terreno al foglio 39, particella 22, dal quale derivano gli immobili oggetto di esecuzione erano pervenuti allo stesso da [REDACTED]

dal **05/10/2000** al **28/07/2004**

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 5)

Dalla certificazione notarile del 21/06/2023 della Dott.ssa [REDACTED], Notaio in Palermo, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia delle Entrate di Milano per nominativi (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(All. 5)**) alla data del 26/03/2026 si evince:

4.2 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**

NESSUNO

Eventuali note: NESSUNA

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 il **14/04/2006** ai nn. [REDACTED] derivante da concessione di mutuo a rogito Notaio [REDACTED] di Parabiago (MI) del 11/04/2006 repertorio n. 17348/11580, a favore di Banca di Legnano S.p.a. con sede in Legnano C.F. 09492720157 contro [REDACTED] con sede a Milano, C.F. 04432190967

Importo capitale €. 1.500.000,00 – Importo ipoteca €. 3.000.000,00

Durata 29 anni e 11 mesi

Grava sull'unità immobiliare sita a Garbagnate Milanese (MI) in Via Giuseppe Garibaldi foglio 39, particella 22.



A margine risultano delle ANNOTAZIONI AD ISCRIZIONI derivanti da restrizioni di beni.

Ipoteca in rinnovazione iscritta a Milano 2 il **10/12/2025** ai nn. [REDACTED] derivante da ipoteca volontaria per concessione e garanzia di finanziamento a rogito Notaio [REDACTED] di Parabiago (MI) del 11/04/2006 repertorio n. 17348/11580, a favore di Banca di Legnano S.p.a. con sede in Legnano C.F. 09492720157 contro [REDACTED] con sede a Milano, C.F. [REDACTED]

Importo capitale €. 250.000,00 – Importo ipoteca €. 500.000,00

Durata 29 anni e 11 mesi

Grava sulle unità immobiliari site a Garbagnate Milanese (MI) in Via Giuseppe Garibaldi 195 censite al foglio 39, particella 367, sub 701 e 702 e in Via Giuseppe Garibaldi 191 censite al foglio 39, particella 368, sub 9 e 10, che si sono originate dal precedente foglio 39, particella 22.

- **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto il **19/06/2023** ai nn. [REDACTED] nascente da verbale di pignoramento immobili del 19/05/2023 rep. n. 14339, emesso dal Tribunale di Milano [REDACTED] nato a Milano il 15/12/1962 per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di RED SEA SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV), C.F. 04938320266.

Grava sulle unità immobiliari site a Garbagnate Milanese (MI) in Via Giuseppe Garibaldi 195 censite al foglio 39, particella 367, sub 701 e 702 e in Via Giuseppe Garibaldi 191 censite al foglio 39, particella 368, sub 9 e 10.

- **Trascrizione contro del 30/12/2025 ai nn.** [REDACTED] derivante da atto esecutivo per ordinanza di sequestro conservativo del Tribunale di Milano del 12/12/2025 n. 41690 a favore di [REDACTED] con sede a Milano, C. F. [REDACTED], contro [REDACTED] nato a Milano il 15/12/1962.

Grava sull'unità immobiliare sita a Garbagnate Milanese (MI) in Via Giuseppe Garibaldi 195 censita al foglio 39, particella 367, sub 701

6 CONDOMINIO (All. 6)

NON ESISTE CONDOMINIO

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Garbagnate Milanese nell'ambito del **Tessuto Urbano Consolidato di Recente Formazione – Tessuto residenziale aperto ad alta densità – T.R1** (art. 26 PR) - **Fattibilità geologica con modeste limitazioni – Sensibilità paesaggistica:** bassa

Alla data del sopralluogo la villa non risulta conforme alle planimetrie visionate nella pratica edilizia.

L'unità immobiliare non è conforme dal punto di vista urbanistico.



7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano:

- **Permesso di Costruire n. 70/05** rilasciato in data **09/02/2006**
- **Variante al Permesso di Costruire n. 70/A/05** rilasciato in data **06/08/2008**
- **Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 70/B/05** rilasciato in data **05/11/2007**

7.2 Certificato di agibilità:

Per la costruzione dell'edificio non è stato rinvenuto nessun Certificato di Agibilità nel fascicolo edilizio esaminato.

7.3 Conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare **non risulta conforme** alla **variante in corso d'opera del 05/11/2007**.

Dal confronto con la planimetria allegata all'ultima pratica edilizia e lo stato rilevato in sede di sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:

- a piano sottotetto la zona non accessibile è stata aperta e adibita a camera da letto e bagno e sono state aperte delle velux sul tetto (vedi ALL.3)
- a piano interrato è stata ampliata la superficie creando da una parte una zona adibita a locale soggiorno (senza averne i requisiti) e da un'altra parte è stata aperta e creata una zona composta da antibagno, bagno e ripostiglio. Inoltre è stato creato un camminamento esterno mediante il prolungamento delle bocche di lupo (vedi ALL. 3)

Le opere non sono sanabili e bisognerà provvedere alla chiusura delle aree ampliate mediante opere edilizie per ripristinare lo stato assentito:

Costo stimato:

circa €. 15.000,00 per opere edilizie

Il box a piano terra **è conforme** alla **variante in corso d'opera del 05/11/2007**.

7.4 Conformità catastale

Al sopralluogo l'unità immobiliare **non risulta conforme** alla **planimetria catastale del 17/07/2008**.

Dopo aver eseguito i lavori edili e portato i locali allo stato assentito non è necessario ripresentare un nuovo Docfa.

Il box a piano terra **è conforme** alla **planimetria catastale del 17/07/2008**.

8 CONSISTENZA

Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, 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:

Nel calcolo della superficie del piano interrato non si è considerata l'area di ampliamento ma solo la superficie indicata nella pratica edilizia di costruzione dell'immobile.

Nel calcolo della superficie del sottotetto non è stata considerata la zona non accessibile mentre la zona del sottotetto agibile ma non abitabile, è stata considerata al 35% della sua interezza (vedi All. 3).

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Villa P. Terra	mq.	120,8	100%	120,8
Portico fino a mq. 25	mq.	25	35%	8,8
Portico oltre mq. 25	mq.	48,70	10%	4,9
Villa P. Interrato	mq.	116,6	60%	70,0
Sottotetto abitabile	mq.	38,45	100%	38,5
Sottotetto non abitabile	mq.	34,7	35%	12,1
Terrazzo a tasca	mq.	24	40%	9,6
Giardino fino a mq. 25	mq.	25	10%	2,5
Giardino oltre mq. 25	mq.	1465	2%	29,3
		1898,25		296,5
		mq. lordi		mq. commerciali

Arrotondati a mq. 297

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq.	35	100%	35

9 STIMA

9.1.Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione di beni immobili 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, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni 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 dei beni.



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

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2025

Fascia/zona: periferica/1° MAGGIO, BARIANA, ENRICO FERMI

Codice zona: D1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili

che dà quotazioni:

per ville e villini con stato conservativo normale da **1.350** euro/mq. a **1.750** euro/mq.

per ville e villini con stato conservativo ottimo da **1.800** euro/mq. a **2.250** euro/mq.

Box: stato conservativo normale da **500** euro/mq. a **1.000** euro/mq.

CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO E PROVINCIA

Periodo: 2° semestre 2025

Zona: Periferia – SETTORE NORD

valore di compravendita per appartamenti recenti o ristrutturati - prezzo min. **1.580** / prezzo max. **1.800** (Euro/mq.)

box: da **13.000** a **14.500** euro

ANNUNCI IMMOBILIARI

Al fine di avere un quadro completo dei valori commerciali, attribuibili agli immobili, si sono esaminate alcune offerte reperibili da annunci immobiliari, valutando il prezzo quale proposta di vendita, soggetta quindi a normale margine di trattativa con probabile abbattimento dell'importo richiesto.

Le offerte per le ville singole propongono importi unitari superiori a quelli indicati dai citati listini, variabili tra **1.650** e **2.600** €/mq.

Nella valutazione della villa si è tenuto conto che dovranno essere effettuati degli interventi sulla pavimentazione e sul sottofondo del cortile per la ricerca delle infiltrazioni d'acqua e si ritiene adeguato l'importo unitario di **€ 1.900,00 /mq**.

Per quanto riguarda il box si sono esaminate alcune offerte reperibili da annunci immobiliari, valutando il prezzo quale proposta di vendita, soggetta quindi a normale margine di trattativa con probabile abbattimento dell'importo richiesto.

Le offerte propongono importi unitari superiori a quelli indicati dai citati listini, variabili tra **900** e **1.200** Euro per boxes di superficie compresa tra 13 e 26 mq.

Nella valutazione del box considerando che l'immobile è dotato, oltre alla serranda, di un ingresso e una finestra nel retro e che è piastrellato, si ritiene adeguato l'importo unitario di **€ 1.000,00/mq**.



9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Villa	A7	297,0	€ 1.900,00	€ 564.300,00
				€ 564.300,00
Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C6	35,0	€ 1.000,00	€ 35.000,00
				€ 35.000,00

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** € 599.300,00
-

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 29.965,00**

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 15.000,00

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita € 0,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 554.335,00

arrotondato € 554.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : € 0,00

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 forfetario 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.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

NON LOCATO



11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

PIGNORATO PER INTERO**CRITICITA' DA SEGNALARE**

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **NESSUNA**

Il sottoscritto Arch. Emanuela di Tocco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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.

Milano li: 28/05/2026

l'Esperto Nominato

Arch. Emanuela di Tocco

ALLEGATI

- 1) Fotografie esterne ed interne
- 2) Visura Storica, Planimetria catastale e estratto mappa villa e box
- 3) Rilievo metrico villa
- 4) Atto di provenienza
- 5) Ispezione ipotecaria e note
- 6) Risposta Agenzia delle Entrate
- 7) Pratiche edilizie

