



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

81/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONSORZIO EUROPA SCPA

DEBITORE:



GIUDICE:
DOTT.ssa ELISA TOSI

CUSTODE:
GIVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/06/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Enrica Calloni

CF:CLLNRC66R49D869Q
con studio in GALLARATE (VA) VIA A. VOLTA 33
telefono: 00393472461186
email: arch.enrica.calloni@awn.it
PEC: enrica.calloni@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
81/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a CANEGRATE Via Garibaldi 2, della superficie commerciale di **553,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])
Negozio posto al piano terra compreso cortile di proprietà esclusiva con doppio accesso carraio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 380 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 162 sub. 726 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 480 mq, rendita 8.453,37 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi 2, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE del 12/07/2024 Pratica n. MI0340895 in atti dal 12/07/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3108140.12/07/2024 FUSIONE-AMPLIAMENTODEMOLIZIONE PARZIALE (n. 340895.1/2024)

Coerenze: da nord in senso orario: mappali 761-159-948-964; Via XXIV Maggio; altra unità immobiliare; portico comune; altra unità immobiliare mappale 162 e mappale 144 graffiato al mappale 673 sub 705

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2004.

B **deposito commerciale** a CANEGRATE Via Garibaldi 2, della superficie commerciale di **545,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])
[REDACTED]

magazzino al piano interrato compreso locale tecnico (locale caldaia)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 162 sub. 716 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 533 mq, rendita 908,40 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi 2, piano: S1, intestato a [REDACTED], derivante da RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 11/01/1997 - CC 22578570/2021 INSERIM CODICE FISCALE Voltura n. 39900.1/2021 - Pratica n. MI0285206 in atti dal 04/10/2021

Coerenze: da nord in senso orario; terrapieno; passaggio comune; altra unità immobiliare; terrapieno su due lati

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

C **cabina ENEL** a CANEGRATE Via Garibaldi 2, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])
cabina ENEL interrata



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 270-280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 162 sub. 717 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 144,00 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE GARIBALDI 2, piano: S1, intestato a RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 11/01/1997 - CC 22578570/2021 INSERIM CODICE FISCALE Voltura, derivante da [REDACTED] n. 39900.1/2021 - Pratica n. MI0285206 in atti dal 04/10/2021

Coerenze: da nord in senso orario: mappale 162 sub 726 su due lati, terrapieno su altri due lati Trattasi della cabina ENEL: con atto del Notaio P.Sormani la [REDACTED] ha accordato ad Enel Distribuzione Spa il diritto di collocare, mantenere ed esercitare le proprie apparecchiature di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica a favore della concedente e di altri clienti Enel nel locale interrato identificati al fg 4 mappale 162 sub 717 (denominata cabina NB 13097) ad uso esclusivo dell'Enel, nonchè il diritto di collocare, mantenere ed esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina alla rete Enel secondo il tracciato tecnicamente più idoneo e di collocare nel terreno circostante la cabina secondo le norme CEI dispersori per l'impianto di messa a terra relativo alla cabina ed alle apparecchiature. Viene anche indicato: 1) le opere murare costituenti il locale destinato a cabina Enel....restano di proprietà del conducente che ne curerà la manutenzione ordinaria e straordinaria, avvisando tempestivamente Enel, per quanto possibile, qualora si manifestassero danni alla struttura della cabina suscettibili di interessare le apparecchiature installate. Tutte le apparecchiature gli accessori installati restano di proprietà di Enel. 2) la servitù di elettrodo durerà per tutto il tempo che il concessionario, i suoi successori ed aventi causa avranno necessità di esercitare le apparecchiature installate nel locale cabina. Cessato l'uso per il quale è concessa la servitù il locale destinato a cabina Enel tornerà nella piena disponibilità della concedente e Enel provvederà a sue spese alla rimozione delle apparecchiature.

Immobile costruito nel 2005.

D parcheggio a CANEGRATE Via Garibaldi 2, della superficie commerciale di **140,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED]) parcheggio pubblico destinato a servizio delle attività commerciali di Via Garibaldi 2.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 295 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 140 mq, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE GARIBALDI 9, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 11/01/1997 - CC 22578570/2021 INSERIM CODICE FISCALE Voltura n. 39900.1/2021 - Pratica n. MI0285206 in atti dal 04/10/2021
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 624; mappale 733; mappale 296 mappale 684; mappale 424
Mappale attualmente destinato a parcheggio con Concessione in sanatoria 4880 del 11/02/1988 (pratica edilizia riferita ad altro edificio non oggetto del procedimento) come da comunicazione del Comune di Canegrate Ufficio Tecnico del 04/02/1998 prot. 1673

E parcheggio a CANEGRATE Via Garibaldi 2, della superficie commerciale di **434,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED]) area urbana destinata a parcheggio

Identificazione catastale:



- foglio 4 particella 964 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 434 mq, indirizzo catastale: VIA XXIV MAGGIO 3, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da DEMOLIZIONE TOTALE del 22/11/2019 Pratica n. MI0391352 in atti dal 25/11/2019 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 113193.1/2019) Coerenze: da nord in senso orario; mappale 158, via XXIV maggio; mappali 162 e 673; mappale 948
Si evidenzia che tale area è destinata a parcheggio ad uso del fabbricato in oggetto. In atto sono state costituite servitù perpetua di passo carraio e pedonale per garantire l'accesso alla proprietà retrostante per una lunghezza massima di 3.5 mt e servitù di tubazioni per utenze, il tutto a carico del mappale 160 ed a favore del mappale 948 entrambe foglio 4, con obbligo per la società acquirente di costruire uno zoccolo di recinzione con sovrastante rete metallica opportunamente posizionata

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.712,75 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 640.862,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 640.862,50
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 640.862,50
Data di conclusione della relazione:	11/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 22/03/2024 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 496 di repertorio, iscritta il 19/06/2024 a Milano 2 ai nn. 81644/14460, a favore di CONSORZIO EUROPA S.C.P.A., contro [REDACTED], derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 250.000.

Importo capitale: € 224.844,18

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/02/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Busto Arsizio ai nn. 1292 di repertorio, trascritta il 05/03/2025 a Milano 2 ai nn. 28077/19170, a favore di CONSORZIO EUROPA S.C.P.A., contro [REDACTED], derivante da Verbale Di Pignoramento Immobili

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendia, con atto stipulato il 12/03/1953 a firma di segretario Comunale, trascritto il 13/08/2007 a Milano 2 ai nn. 133093/70421.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare commerciale censita fg 4 particella 162 sub 726 graffato al mappale 673 sub 705 e magazzino e cabina ENEL particelle 162 sub 716 e sub 717.

Si precisa che nonostante gli accessi plurimi sia presso la conservatoria che ai repertori del Comune di Canegrate non hanno consentito di visionare il titolo del 1953

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 09/01/1951 a firma di Notaio Guido Clerici ai nn. 22477/6933 di repertorio, registrato il 29/01/1951 a Legnano ai nn. 912 vol 27, trascritto il 08/02/1951 a Milano ai nn. 3787/3221.

Il titolo è riferito solamente a ente urbano ad uso parcheggio in Via Galilei censito al fg 4 mappale 295 sub 702.

Si precisa che nonostante gli accessi plurimi sia presso la conservatoria che ai repertori del Comune di Canegrate non hanno consentito di visionare il titolo del 1951



_____ per la quota di 1/1, in forza di atto di concessione (dal 07/08/2007), con atto stipulato il 07/08/2007 a firma di Notaio Pietro Sormani ai nn. 352457/76868 di repertorio, trascritto il 13/08/2007 a Milano 2 ai nn. 133092/70420.

Il titolo è riferito solamente a Cabina Enel censita al foglio 4 mappale 162 sub 717.

Precedentemente l'area era di proprietà della _____, in seguito confluita in ENEL e sovrastante cabina ENEL identificata al Catasto Fabbricati al foglio 4 mappale 161, in forza di atto di acquisto dal Comune di Canegrate per atto del segretario comunale in data 16/05/1951, rep nh.103, registrato a Legnano il 05/06/1951 n.1706 vol. 28. La cabina ENEL di cui sopra risulta ceduta alla pignorata con atto sopra citato. Inoltre con atto del Notaio P.Sormani la _____ ha accordato ad Enel Distribuzione Spa il diritto di collocare, mantenere ed esercitare le proprie apparecchiature di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica a favore della concedente e di altri clienti Enel nel locale interrato identificati al fg 4 mappale 162 sub 717 (denominata cabina NB 13097) ad uso esclusivo dell'Enel, nonchè il diritto di collocare, mantenere ed esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina alla rete Enel secondo il tracciato tecnicamente più idoneo e di collocare nel terreno circostante la cabina secondo le norme CEI dispersori per l'impianto di messa a terra relativo alla cabina ed alle apparecchiature. Viene anche indicato: 1) le opere murare costituenti il locale destinato a cabina Enel....restano di proprietà del conducente che ne curerà la manutenzione ordinaria e straordinaria, avvisando tempestivamente Enel, per quanto possibile, qualora si manifestassero danni alla struttura della cabina suscettibili di interessare le apparecchiature installate. Tutte le apparecchiature gli accessori installati restano di proprietà di Enel. 2) la servitù di elettrodo durerà per tutto il tempo che il concessionario, i suoi successori ed aventi causa avranno necessità di esercitare le apparecchiature installate nel locale cabina. Cessato l'uso per il quale è concessa la servitù il locale destinato a cabina Enel tornerà nella piena disponibilità della concedente e Enel provvederà a sue spese alla rimozione delle apparecchiature.

_____ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/12/2015), con atto stipulato il 22/12/2015 a firma di Notaio Pietro Sormani ai nn. 398243/88591 di repertorio, trascritto il 14/01/2016 a Milano 2 ai nn. 2533/1379.

Il titolo è riferito solamente a Area urbana in Via XXIV Maggio censita al foglio 4 mappale 964.

In atto sono state costituite servitù perpetua di passo carraio e pedonale per garantire l'accesso alla proprietà retrostante per una lunghezza massima di 3.5 mt e servitù di tubazioni per utenze, il tutto a carico del mappale 160 ed a favore del mappale 948 entrambe foglio 4, con obbligo per la società acquirente di costruire uno zoccolo di recinzione con sovrastante rete metallica opportunamente posizionata. si precisa che: l'area attualmente distinta al foglio 4, mappale 964 deriva dalla demolizione di precedente fabbricato identificato al Catasto Fabbricati al foglio 4, mappale 160 sub 701. L'area venne acquistata nella sua originaria consistenza per le quote uguali dai _____

_____ con atto di compravendita a rogito Notaio Gaetano Ugo Sironi in data 16/07/1938 rep. 6055 registrato a Busto Arsizio, Atti Pubblici il 23/07/1938 n.121 vol 91 e trascritto a Milano il 29/08/1938 nn. 12684/8789. Da tale atto risulta che "veniva costituita altius non tollendi reciproca e perpetua oltre i tre metri dal piano stradale e fatta eccezione per una tratta di 8 mt a partire da via XXIV Maggio per la quale è libero il sopralzo". In data 08/11/1952 a seguito del decesso di _____ sono subentrati gli eredi _____ nonchè, per la quota di 1/3 del diritto di usufrutto uxorio, il coniuge _____. La denuncia di successione è stata registrata a Legnano il 13/02/1953 n.69 vol 46 ed il relativo certificato trascritto a Milano il 07/05/1953 nn. 13380/11405. In data 06/07/1967 a seguito del decesso di _____ gli succedono per legge i figli _____ nella quota di metà fra l'altro dell'unità identificata al Catasto fabbricati al foglio 4, mappale 160. Tale denuncia è stata registrata a Legnano il 12/05/1973 n.40 vol 122 e il relativo certificato trascritto a Milano 2 il 24/05/1973 nn.30339/26178. Con atto Notaio Gherardo Marinelli, in data 06/06/1974 rep. 63883. trascritto a Milano 2 il 25/06/1974 nn 30595/26481 _____ hanno venduto la loro quota complessiva di 2/3



dell'immobile a [REDACTED]. In data 21/03/1987 è deceduto [REDACTED] i cui eredi sono [REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuna: denuncia di successione è stata registrata a Legnano il 18/09/1987 n.53 vol 202 e certificato trascritto a Milano 2 il 04/07/1988 ai nn 52728/38041. Si rileva un diritto di usufrutto uxorio a favore di [REDACTED] deceduta il 21/10/2007. In data 14/11/1991 nn 85523/62375 risulta trascritta sentenza di fallimento (Tribunale di Como n.42/90) di [REDACTED], socio accomodatario della società [REDACTED]. Con decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Como in data 05/04/1966 rep. 461 cron 2864, registrato a Como il 24/04/1996 n. 1702 la quota di 1/3 della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Il decreto di trasferimento è stato trascritto a Milano 2 in data 11/03/2008 nn 32869/17751 per la quota di 1/3 dell'immobile a carico di [REDACTED] e a favore di [REDACTED]. Si evidenzia che sia nella trascrizione della sentenza di fallimento che nel decreto di trasferimento è inserita la seguente precisazione "il lato Sud e Ovest è asservito da passo pedonale e carraio a favore dell'edificio posto al mappale 159". In data 14/07/2011 è deceduta [REDACTED] chiamando a succederle per legge [REDACTED] e [REDACTED], stante la rinuncia all'eredità da parte della [REDACTED], formalizzata con atto Notaio Pietro Sormani in data 11/10/2011 rep 381720/84061, registrato a Milano 1 il 14/10/2011 n. 44016 serie IT. L'accettazione tacita della predetta eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED] è stata trascritta a Milano 2 il 14/01/2016 ai nn 2534/1380

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le pratiche edilizie sotto citate sono riferite al solo immobile commerciale non alle aree urbane.

Si evidenzia, che l'area urbana distinta con il mappale 295 sub 702 è attualmente destinata a parcheggio pubblico con Concessione in sanatoria 4880 del 11/02/1988 (pratica edilizia riferita ad altro edificio non oggetto del procedimento) come da comunicazione del Comune di Canegrate Ufficio Tecnico del 30/03/1998 prot. 5190. Inoltre, il Comune di Canegrate con comunicazione del 30/03/1998 prot. 5190 specifica alla [REDACTED] che l'area è destinata a parcheggio pubblico a servizio delle attività commerciali e terziarie ubicate nell'immobile di proprietà dell'esecutata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 1872, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione spaccio di generi alimentari, uffici e abitazione custode, presentata il 07/02/1967, rilasciata il 14/02/1967, agibilità del 05/11/1968

Concessione edilizia N. 5015, intestata a [REDACTED], per lavori di modifiche interne e cambio d'uso del magazzino a ufficio di vano al piano primo, rilasciata il 20/07/1989 con il n. 4639 di protocollo

Concessione Edilizia N. 5294, intestata a [REDACTED], per lavori di frazionamento immobile, rilasciata il 11/10/1993 con il n. 5294 di protocollo

Concessione Edilizia N. 188, intestata a [REDACTED], per lavori di Frazionamento unità commerciale ed adeguamento servizi igienici, presentata il 22/01/1997, rilasciata il 14/02/1997 con il n. 1542 di protocollo.

Denuncia di inizio attività prot. 13853 del 02/09/1997 Variante alla C.E. 188/996 del 22/01/1997



consistenti in modifiche alle tramezzature interne nella zona salone e sportelli, spostamento servizio igienico con adeguamento dello stesso

Permesso di Costruire N. **178/2004**, intestata a [REDACTED], per lavori di Ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso di immobile commerciale esistente, presentata il 05/07/2004 con il n. 10485 di protocollo, rilasciata il 19/01/2007 con il n. 1117 di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **215/2005**, intestata a [REDACTED], per lavori di realizzazione di cabina ENEL interrata e demolizione della cabina esistente, presentata il 16/11/2005 con il n. 215 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona AREE DEL TUC Scheda 1 N.d.P. Norme tecniche di attuazione ed indici:

SCHEDA D'AMBITO scheda n. 1

tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina

nuova costruzione = lettera e), comma 1, art. 27, LR 12/05 e ampliamenti di edifici esistenti modalità di attuazione

edilizio diretto: art. 1, comma 6.1 delle NdP

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

Rc 1/3

If 0,35 mq/mq

H max 9,00 ml - H min 3,00 ml

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati art. 873 e seguenti del Codice Civile dai confini ml. 5,00

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP

discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con Classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989 e art. 4, comma 11 delle NdP 40% della Slp. Negli interventi a destinazione residenziale che prevedono la realizzazione di più di tre unità immobiliari, una quota dei parcheggi di cui al presente articolo deve essere reperita all'esterno della recinzione.

Tale quota deve essere almeno pari ad almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

La quota da reperire all'esterno della recinzione può essere accorpata a quella interna nei seguenti casi:

- qualora sia oggettivamente dimostrata l'impossibilità alla realizzazione;
- qualora la Commissione Edilizia e/o l'ufficio competente ritenga inopportuno tale reperimento.

norme particolari

È ammessa la possibilità di incrementare l'indice fondiario fino a 0,50 m/mq attraverso l'impiego di "diritti edificatori" determinati in applicazione del criterio compensativo di cui all'art. 16, comma 6 delle presenti NdP.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: le difformità rilevate interessano il magazzino posta al piano interrato e il negozio posto al piano terra. Nel magazzino sono state edificate delle murature e n.3 celle frigorifere non autorizzate. Al piano terra, negozio, è presente un volume esterno alla sagoma dell'edificio e affacciante sul cortile interno di proprietà, realizzato con pareti metalliche e



vetro. Inoltre, come evidenziato nelle tavole grafiche allegate, la porzione posta a sud-ovest dell'unità è stata inglobata nel negozio, con una diversa distribuzione degli spazi interni, mentre nel Permesso di Costruire 178/2004 i locali erano attribuiti all'unità commerciale a confine. Inoltre è stata realizzata una porta di ingresso che dal cortile consente l'accesso agli spogliatoi/bagno. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- prestazioni professionali relative al rilievo e alla stesura della SCIA in sanatoria: €2.500,00
- sanzione amministrativa e diritti di segreteria: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente al mappale 162 sub 726 (graffata a mappale 673 sub 705) riferita al negozio e mappale 162 sub 716 magazzino.

Si evidenzia inoltre che a chiusura del Permesso di Costruire sopracitato non è stata richiesta l'agibilità del negozio; pertanto si rende necessaria la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità a cui vanno allegate le dichiarazioni di conformità degli impianti (da richiedere).



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CANEGRATE VIA GARIBALDI 2

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a CANEGRATE Via Garibaldi 2, della superficie commerciale di **553,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED])

Negozio posto al piano terra compreso cortile di proprietà esclusiva con doppio accesso carraio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 380 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 162 sub. 726 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 480



mq, rendita 8.453,37 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi 2, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE del 12/07/2024 Pratica n. MI0340895 in atti dal 12/07/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3108140.12/07/2024 FUSIONE-AMPLIAMENTODEMOLIZIONE PARZIALE (n. 340895.1/2024)

Coerenze: da nord in senso orario: mappali 761-159-948-964; Via XXIV Maggio; altra unità immobiliare; portico comune; altra unità immobiliare mappale 162 e mappale 144 graffato al mappale 673 sub 705

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2004.



ingresso negozio



interno



montacarichi



interno



interno

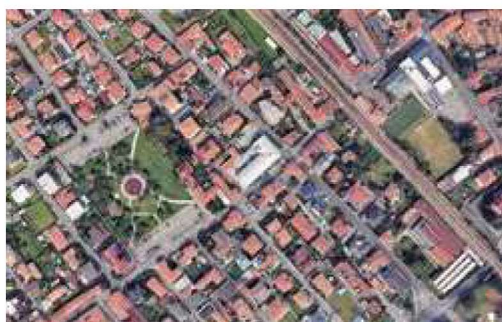


interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 160 mt a piedi

nella media

autostrada distante 5 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

al di sotto della media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

al di sotto della media

luminosità:

al di sotto della media

qualità degli impianti:

al di sotto della media

qualità dei servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità in esame è posta la piano terra di un edificio ternziario di due piani edificato alla fine degli anni 60. L'immobile è dotato di ampie vetrine che si affacciano sul porticato dell'edificio poste parallelamente a via Garibaldi. Le finiture interne sono tipiche dell'epoca di realizzazione con pavimentazione in piastrelle tipo clinker. e murature intonacate. Le vetrine sono in alluminio e vetro con la porta di accesso a due ante scorrevoli con sensore di movimento, e dotata di serranda di sicurezza. I serramenti posti sulle murature che si affacciano sul cortile di proprietà sono in ferro con specchiature in vetro. L'immobile è dotato sia di impianto di riscaldamento che raffrescanto ad aria con split posizionati al soffitto. E' dotato di bagni e spogliatoi e di uscite di sicurezza che si aprono sul cortile interno esclusivo. E' presente anche un montacarichi (ora non in funzione) che conduce al piano interrato.

All'area di proprietà posta sul retro del fabbricato, si accede da un passo carraio e pedonale con cancello elettrificato posto su Via Garibaldi e da un cancello in ferro semplice posto su via XXIV Maggio. Parte del cortile risulta coperto con una struttura in travi metalliche curve e manto di copertura in polycarbonato trasparente. La pavimentazione risulta essere realizzata in cemento. Si evidenzia che il montacarichi ha anche accesso dall'area coperta del cortile.

Si evidenzia che date le dimensioni dell'immobile in esame si presta alla media distribuzione; infatti alla data del soprallugo risultano essere presenti ancora gli scaffali (gondole) di esposizioni, i banchi refrigerati e pareti mobili per la suddivisione dei alcune area di preparazione merce.

Si presente al suo interno in un discreto stato di conservazione necessitando di alcune opere di manutenzione; le finiture risultano quelle tipiche dell'epoca di realizzazione.

Nel cortile e a ridosso del fabbricato è presente una scala in muratura che conduce al piano interrato



dove è collocato il magazzino e la centrale termica.



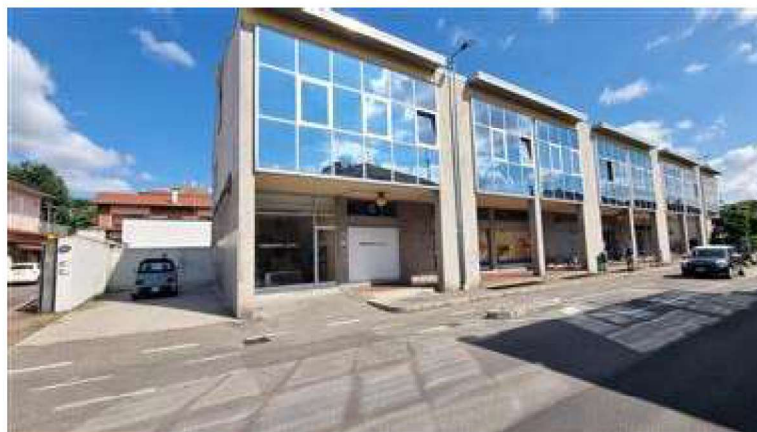
cortile di proprietà coperto



ingresso carraio Via Garibaldi



ingresso carraio Via XXIV Maggio



facciata principale edificio



portico e vetrine

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
negozio	461,00	x	100 %	=	461,00
cortile di proprietà	371,00	x	25 %	=	92,75
Totale:	832,00				553,75





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

borsino immobiliare (29/05/2025)

Valore minimo: 794,00

Valore massimo: 1.114,00

Note: valori riferiti ad unità immobiliari commerciali in buono stato di conservazione

OMI; banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate (29/05/2025)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: Valori riferiti a Negozi in Normale stato conservativo Provincia: MILANO Comune: CANEGRATE Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA Codice di zona: D1 Microzona catastale n.: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Commerciale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè l'unità immobiliare si presenta al suo interno in discreto stato di manutenzione, necessitando di interventi di manutenzione, le finiture esterne dell'intero complesso immobiliare in cui l'unità commerciale di medio vendita è inserita sono in buono stato conservativo, sulla base delle sopracitate quotazioni (che si ritengono autorevoli) il sottoscritto CTU ha desunto l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile e il più probabile valore venale

dell'immobile da stimare pari a €/mq 790,00. Tale valore, è il risultato della media matematica dei valori minimi e massimi degli osservatori di mercato a cui è stato applicato un coefficiente correttivo al ribasso pari al 0.80 per età qualità e stato di conservazione dell'immobile come indicato nel Consulente immobiliare edito dal Sole24Ore.

Si precisa che è stato eseguito un rilievo strumentale dell'appartamento al fine di determinare la più corretta superficie commerciale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	553,75	x	790,00	=	437.462,50
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 437.462,50
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 437.462,50
---	----------------------

