

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile

G.E.: Dott.ssa Idamaria Chieffo

RGE 1037/2021



## RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: istituto di credito

LOTTO 2: Unità immobiliare residenziale

LOTTO 3: Ufficio

LOTTO 4: Laboratorio

Segrate, via Rodolfo Morandi n. 25

Esperto alla stima: Arch. Annalisa Carli  
Codice fiscale: CRLNLS73B50H264K  
Studio in: Vanzago, via G. Deledda n. 2  
Email: annalisa.carli@gmail.com



Bene in Segrate  
via Rodolfo Morandi n. 25/B

## LOTTO1

(istituto di credito)

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

---

#### 1.1. Descrizione sintetica del bene

In Comune di Segrate, via Morandi n. 25/bis, porzione di unità immobiliare a destinazione "istituto di credito" con circostante area scoperta pertinenziale.

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto

- Proprietà per 1/1 Immobiliare

#### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Segrate come segue: (allegato2.b)

Intestati: proprietà per 1/1

dati identificativi: fg. 31 part. 95 sub. 707 (graffata fg. 31, part. 201)

dati classamento: Categoria D/5- Istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro)

Rendita € 10.810,00

Indirizzo: via Morandi n. 25/B, piano T

#### 1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

A corpo: particella 96, via Tiepolo, particella 86, cortile particella 200, altro sub alla particella 95, cortile particella 200, altro sub alla particella 95

### 2. STATO DI OCCUPAZIONE

---

#### 2.1. Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo effettuato in data 23/03/2022 alla presenza del Custode nominato, i beni sono risultati liberi da persone e cose, ad eccezione del corpo esterno ad uso "laboratorio" che risultava condotta in locazione.

#### 2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato26)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, risulta registrato presso l'ufficio Territoriale di Milano 3 il "contratto di locazione di immobile strumentale" serie 3T numero 221 anno 2010 avente la società esecutata quale dante causa e con oggetto una porzione dell'unità immobiliare "composto di 1 vano utile di 1 accessorio da adibirsi ad esclusivo uso laboratorio".

Con comunicazione del 19/05/2022, il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate indicava che il contratto di locazione suddetto, sottoscritto tra la società \_\_\_\_\_, risulta prorogato fino al 31/12/2021 e pertanto ad oggi scaduto.



Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il sottoscritto PE considererà l'unità immobiliare nello stato "libero".

### 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria effettuata presso i servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in capo alla società esecutata:

di \_\_\_\_\_ oltre che dalla lettura del certificato notarile in atti (allegato12), si evince quanto segue:

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

- 🕒 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli  
NESSUNA
- 🕒 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale  
NESSUNA
- 🕒 Atti di asservimento urbanistico  
NESSUNO
- 🕒 Altre limitazioni d'uso  
NESSUNA

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

ISCRIZIONE del 06/03/2003 – Registro Particolare 5847 Registro Generale 37355  
Pubblico ufficiale Repertorio 49314 del 25/02/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
A favore:

Contro:

Totale: € 2.000.000,00 di cui capitale € 1.000.000,00

Immobili: Fg. 31, Part. 95, Sub 707 (graffata part. 201) Categoria D/5 via Morandi 25/B Segrate  
Fg. 31, Part. 95, Sub 708, Categoria C/3 via Morandi 25 Segrate

ISCRIZIONE del 27/03/2009 – Registro Particolare 6716 Registro Generale 38097  
Pubblico ufficiale Repertorio 62718/9363 del 19/03/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
A favore:

Contro:

Totale: € 8.500.000,00 di cui capitale € 5.000.000,00

Immobili: Fg. 32, Part. 29, Sub 702 Categoria D/8 via G. Tiepolo 31 Segrate  
Fg. 31, Part. 95, Sub 707 (graffata part. 201) Categoria D/5 via Morandi 25/B Segrate  
Fg. 31, Part. 95, Sub 708, Categoria C/3 via Morandi 25 Segrate

TRASCRIZIONE del 22/04/2021 – Registro Particolare 37674 Registro Generale 55456

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARIO Repertorio 183 del 04/01/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (allegato 10)



A favore:

Contro:

Totale: € 4.241.054,67

Immobili: Fg. 32, Part. 29, Sub 702 Categoria D/8 via G. Tiepolo 31 Segrate  
Fg. 31, Part. 95, Sub 707 (graffata part. 201) Categoria D/5 via Morandi 25/B  
Segrate  
Fg. 31, Part. 95, Sub 709, Categoria A/2 via Morandi 25 Segrate  
Fg. 31, Part. 95, Sub 710, Categoria A/10 via Morandi 25 Segrate  
Fg. 31, Part. 95, Sub 711, Categoria C/3 via Morandi 25 Segrate

N.B. Il presente procedimento di pignoramento (ex RGE 24/2021) risulta estinto.

Con provvedimento del 07/06/2021, il GE Dott.ssa Idamaria Chieffo: “dichiara l'estinzione del Giudizio” (allegato 10.1)

TRASCRIZIONE del 15/09/2021 – Registro Particolare 88049 Registro Generale 129414  
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARIO Repertorio 13256 del 02/08/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (allegato 11)

A favore:

Contro:

Totale: € 4.241.054,67

Immobili: Fg. 32, Part. 29, Sub 702 Categoria D/8 via G. Tiepolo 31 Segrate  
Fg. 31, Part. 95, Sub 707 (graffata part. 201) Categoria D/5 via Morandi 25/B  
Segrate  
Fg. 31, Part. 95, Sub 709, Categoria A/2 via Morandi 25 Segrate  
Fg. 31, Part. 95, Sub 710, Categoria A/10 via Morandi 25 Segrate  
Fg. 31, Part. 95, Sub 711, Categoria C/3 via Morandi 25 Segrate

#### 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

---

##### 4.1. Spese di gestione condominiale:

Dalle informazioni reperite in loco, il complesso immobiliare in esame non costituisce condominio.

##### 4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni:

Si osserva che l'accesso al corpo A dell'immobile avviene attraverso la porta di servizio (dotata di rampa per l'accesso ai disabili) con transito sulla particella 200 del foglio 31 che costituisce nello stato di fatto “giardino/cortile” mentre risulta catastalmente censito come “ente urbano”.

Nel merito, presa lettura degli atti di provenienza reperiti, non si osservano indicazione nel merito di eventuali “servitù di passo”.

##### 4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

In corrispondenza dell'ingresso di servizio posto nel cortile interno è posta una rampa per consentire l'accesso ai soggetti diversamente abili.

##### 4.4. Attestazione APE:NON PRESENTE

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare in esame.



4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Presenti all'interno della richiesta di agibilità visionabili all'interno dell'allegato 23

4.6. Certificato di idoneità statica:

Non necessario per il comune di Segrate

## 5. PROVENIENZA

---

Dalla lettura del certificato notarile in atti (allegato 9) e degli atti notarili reperiti, si rileva che l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è stata oggetto, nel ventennio, dei seguenti passaggi di proprietà:

5.1. Cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio (antecedente la data del pignoramento)

L'immobile in esame identificato al foglio 32, particella 95 sub 707 graffata alla particella 201 (ex sub 7) risultava di proprietà:

Ⓟ Per la quota di 1/1 di

, in forza di scrittura privata – compravendita – del 12/04/1999 Repertorio 26328/1902 Notaio , trascritto in data 07/05/1999 ai nn. 42980/29959 (allegato 13)

Ⓟ Con atto di trasformazione di società del 3/08/2009 Repertorio 63061/9600

, trascritto in data 04/08/2009 ai nn. 101759/61423, con sede in Segrate c.f. si trasforma divenendo

(allegato 19)

## 6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

---

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Segrate (allegato 23)

L'edificazione del complesso immobiliare oggetto della presente procedura è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta n° 179/65 del 02/08/1965 prot. 38059 per la realizzazione di "fabbricato industriale - uffici"
- Concessione Edilizia n. 39/78 del 25/02/1980 per la realizzazione di "capannone artigianale – mq 390,00"
- Concessione Edilizia n. 65/82 del 11/11/1982 prot. 2477 per la "costruzione corpo di collegamento"
- Concessione Edilizia n. 34/85 del 22/04/1986 prot. 31760/85 per lavori di "ampliamento industriale – uffici"
- Concessione Edilizia n. 73/85 del 12/07/1985 prot. 13587 per lavori di "accesso carraio"
- Concessione in sanatoria n. 90/85 del 27/09/1990 prot. 31811 in sanatoria delle seguenti opere: "ampliamento balcone box e chiusura finestre"
- Concessione in sanatoria n. 203/86 del 22/03/1991 prot. 7843 in sanatoria delle seguenti opere: "locale autorimessa e caldaie"



- Concessione Edilizia n. 25/88 del 21/04/1988 prot. 6535 per la realizzazione di “box – ricovero automezzi” e successiva Concessione Edilizia n. 273/90 del 07/02/1991 prot. 43340 per “variante in corso d’opera alla concessione edilizia n. 25/88 del 21/04/1988 (pratica edilizia riguardante il complesso immobiliare e non l’unità immobiliare in esame)
- Concessione Edilizia n. 98/93 del 07/03/1994 prot. 19730 per opere di: “cambio di destinazione d’uso da deposito ad autorimessa e creazione di laboratorio all’interno del capannone esistente”
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 795/94 del 01/09/1997 per: “cambio di destinazione d’uso da industriale a commerciale, realizzazione di veranda, trasformazione sottotetto in locali ad uso ufficio, realizzazione di superficie utile abitabile”
- Comunicazione ai sensi art. 8 comma 7 – DL ‘88/95 reiterato con D.L. 93/95 prot. 2369 del 27/07/1995 per la “realizzazione di cancellata scorrevole, a due ante, su recinzione esistente”
- Comunicazione ai sensi dell’art. 9 comma 7 D.L. 154 del 25/03/1996, prot. 4870 del 09/04/1996 per la realizzazione di “un volume tecnico per l’alloggiamento di un impianto frigorifero, remoto”
- Concessione Edilizia n. 138/98 del 15/03/1999 prot. 54740 per opere di “ampliamento capannone esistente”
- Denuncia di Inizio Attività n. 229/1999 protocollo 37713 del 23/07/1999 per opere di: “rimozione di struttura prefabbricata in cemento costituente la recinzione, demolizione di muretto in cls, posa in opera di cancello scorrevole, posa in opera di recinzione metallica, potatura siepe esistente...omissis”  
(pratica edilizia riguardante il complesso immobiliare e non l’unità immobiliare in esame)
- Denuncia di Inizio Attività n. 36/01 protocollo 49351 del 12/10/2001 per opere di: “spostamento all’esterno dell’edificio della scala di accesso al 1° piano, suddivisioni interne, modifica finestre, rifacimento coibentazione solaio alloggio custode, modifiche interne” e successiva Denuncia di Inizio Attività n. 154/01 protocollo 46958 del 25/09/2001 per opere di: “variante alla concessione 138/98 del 15/03/1999”  
(pratica edilizia riguardante il complesso immobiliare e non l’unità immobiliare in esame)
- Agibilità: Richiesta di Agibilità n. 21/02 protocollo 35690 del 06/08/2002.  
Il Certificato di Abitabilità è stato rilasciato con silenzio assenso da parte dell’amministrazione comunale ai sensi dell’art. 4 comma 3 del DPR 425/94
- Denuncia di Inizio Attività n. 129/02 protocollo 28962 del 26/06/2002 per opere di: “modifiche interne, modifica sistemazioni esterne, installazione ascensore per portatore di handicap, modifica vetrine negozio”
- Denuncia di Inizio Attività n. 286/02 protocollo 59292 del 23/12/2002 per opere di: “sostituzione ringhiere balconi e scala di sicurezza (con altezza conforme alla normativa vigente)”  
(pratica edilizia riguardante il complesso immobiliare e non l’unità immobiliare in esame)

## 6.2. Conformità edilizia:

### Corpo principale - istituto di credito: CONFORME

Durante il sopralluogo presso l’unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e i disegni tecnici relativi all’ultimo stato autorizzato.

### Corpo esterno – archivi (attualmente adibita a officina/deposito): NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l’unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e i disegni tecnici relativi all’ultimo stato autorizzato.



Tali difformità consistono in:

- Apertura di varchi nella muratura per il collegamento tra disimpegno d'ingresso, piccolo locale ufficio e servizio igienico
- Edificazione di spallette in muratura e installazione di porta per la formazione del disimpegno del servizio igienico

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ edilizia dell'unità immobiliare oggetto di stima. Il PE indicherà le spese di cui si terrà conto nella stima finale necessarie alla regolarizzazione, al successivo punto 6.4

### 6.3. Conformità catastale:

Planimetria catastale: Dichiarazione di protocollo MI0109925 del 12/02/2007 (allegato 3.b)

Corpo principale - istituto di credito: CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

Corpo esterno – archivi (attualmente adibita a officina/deposito): NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

Tali difformità consistono in:

- Apertura di varchi nella muratura per il collegamento tra disimpegno d'ingresso, piccolo locale ufficio e servizio igienico
- Edificazione di spallette in muratura e installazione di porta per la formazione del disimpegno del servizio igienico

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima. Il PE indicherà le spese di cui si terrà conto nella stima finale necessarie alla regolarizzazione, al successivo punto 6.4

### 6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Alla luce delle analisi sopra esposte, considerata la consistenza del bene in esame, al fine di eseguire la regolarizzazione edilizia e catastale, sarà necessario procedere con attività di carattere tecnico e amministrativo come di seguito specificato:

- Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria
- Sanzione amministrativa e diritti di segreteria
- Aggiornamento catastale

Sommano totale costi stimati (oltre oneri e accessori): circa € 5.000,00

## 7. DESCRIZIONE DEI BENI

### 7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Segrate

Fascia/zona: periferica

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

Il complesso immobiliare è situato a sud del Comune di Milano, in zona periferica, in un'area di carattere produttivo/terziario.



La zona è attraversata da assi viabilistici di collegamento alla città di Milano e alla rete autostradale.

La zona, essendo inserita nel tessuto urbano cittadino, fruisce di tutti i servizi primari e secondari presenti nelle vicinanze. A livello locale sono quindi presenti, attività di vendita al dettaglio della grande distribuzione, scuole per l'infanzia, scuole di grado inferiore, scuole di grado superiore, mentre gli istituti universitari sono presenti e raggiungibili in città grazie ai mezzi pubblici che transitano nelle vicinanze.

Nel comune sono inoltre presenti spazi per attività ricreative e svago; servizi sanitari di prima necessità o di urgenza e di emergenza.

La zona è servita da mezzi pubblici di superficie quali, autobus linea 923 (Linate – Segrate) e la stazione ferroviaria “Segrate” servita dalle linee ferroviarie S5 (Varese – Treviglio) e S6 (Novara – Treviglio)

## 7.2. Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il complesso condominiale ubicato tra la via Morando e via Tiepolo (ex strada consortile), è costituito da un corpo di fabbrica, a forma di “L” di due volumi di diversa altezza. La costruzione risale alla fine degli anni '60 del secolo scorso ed è stato oggetto negli anni di diverse opere di ampliamento e modifica.

L'edificio è ad uso misto, con presenza di spazi ad uso residenziale, commerciale, uffici e laboratori.

- Struttura: travi e pilastri in c.a.
- Facciate: rivestimento in clinker con porzioni in intonaco a civile
- Accesso al complesso: sono presenti due accessi carrai da via Morandi e un ulteriore accesso carraio da via Tiepolo (sul retro dell'edificio). È presente un piccolo piazzale per l'accesso pedonale all'ex istituto bancario, posto su via Morandi
- Ascensore: presente
- Portineria: non presente
- Condizioni generali dello stabile: buone

## 7.3. Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare

### Corpo A: istituto di credito

L'unità immobiliare in esame costituisce una porzione di immobile (sub 707), attualmente libera, precedentemente occupato da un istituto di credito.

Detta unità immobiliare è direttamente collegata ad un'altra porzione di fabbricato (sub 701) alla quale si accede direttamente da via Morandi. Quest'ultima unità immobiliare è identificata da un proprio subalterno che non è oggetto della presente procedura di pignoramento. Si precisa che le due unità immobiliari (subb 701 e 707) sono adiacenti ma non sono separate da alcuna struttura muraria.

Si osserva inoltre che l'accesso all'unità immobiliare oggetto della procedura in epigrafe, avviene attraverso la porta di servizio (dotata di rampa per l'accesso ai disabili) mediante transito sulla particella 200 del foglio 31 che costituisce, nello stato di fatto, “giardino/cortile” del fabbricato (lato via Morandi) mentre catastalmente è censito come “ente urbano”.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima, si compone di n° 7 locali ad uso ufficio, oltre servizi igienici, n° 2 locali archivio s.p.p., n° 1 caveau (dotato di porta corazzata) e un “locale tecnologico”.

### Corpo B: ufficio/archivio (attualmente adibita a officina/deposito)

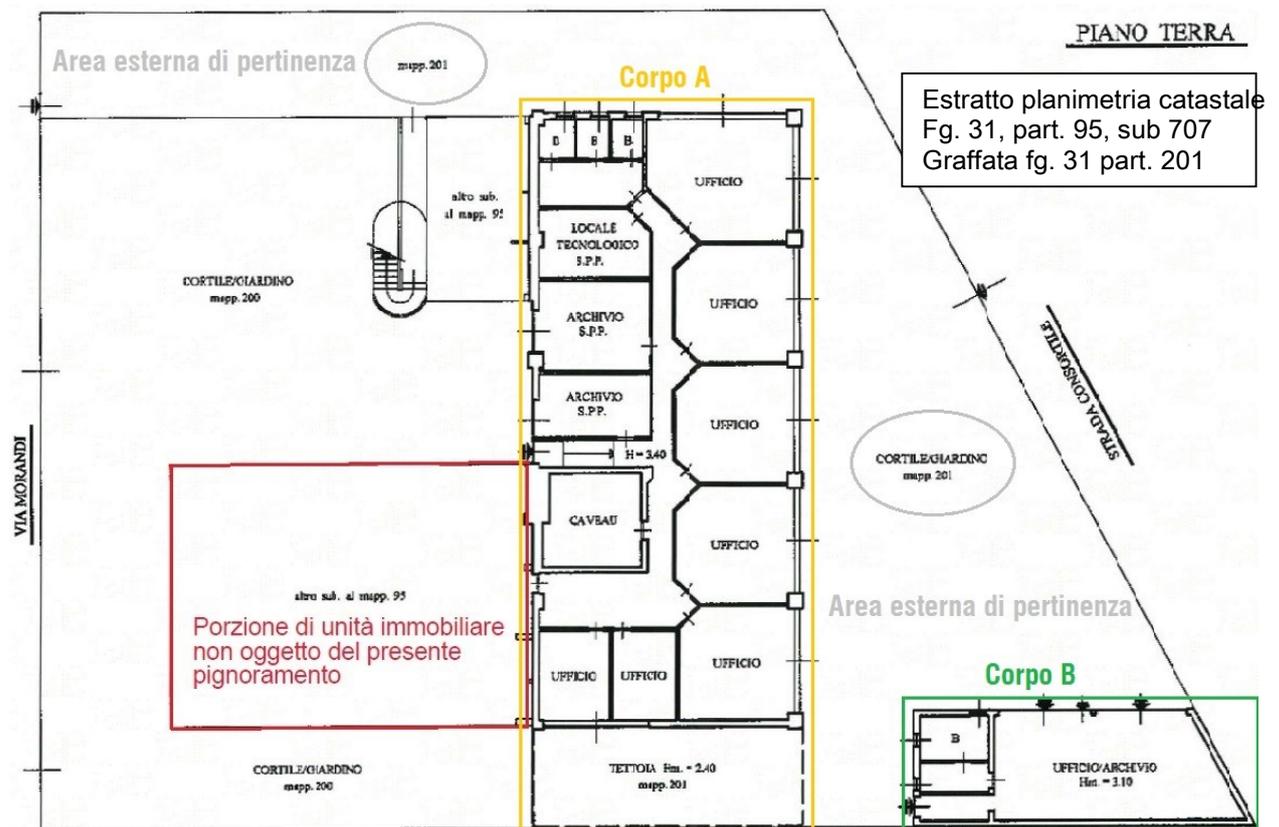


È costituito da un corpo di fabbrica singolo staccato dal fabbricato principale. Nel corso del sopralluogo si è osservato che l'immobile era adibito ad altra attività quale locale di deposito con annesso ufficio e servizio igienico.

L'unità immobiliare è accessibile dal cortile interno (particella 201), mediante due ampie aperture dotate di chiusure di tipo industriale che consentono l'apertura e l'accesso anche da mezzi (auto, muletti ecc). Un ulteriore accesso di carattere pedonale è presente sul lato.

#### Giardino/Cortile (particella 201 foglio 31)

L'unità immobiliare in esame (piano terreno formato dal corpo A e corpo B) si completa di un'ampia area di pertinenza identificata con la particella 201. L'area cortilizia si sviluppa da via Morandi, dove è collocato un ingresso carraio dotato di cancello, attraverso un lungo corsello di collegamento che porta al cortile posto sul retro dell'edificio. Il cortile è inoltre dotato di un ulteriore accesso diretto da via Tiepolo. Ne risulta che la particella 201 è in uso esclusivo del piano terra sub 707 (di cui al corpo A e corpo B) la pavimentazione del cortile è costituita da masselli autobloccanti. L'area cortilizia è in parte utilizzata da parcheggio per alcuni posti auto.



#### Corpo A

- esposizione: tripla;
- pareti: normalmente intonacate e tinteggiate; alcune pareti vetrate che prospettano sul corridoio. Nel servizio igienico le pareti sono rivestite a tutt'altezza con piastrelle in ceramica
- pavimenti: la pavimentazione è costituita da pavimenti galleggianti con finitura in materiale resilienti (tipo "linoleum"); nel servizio igienico il pavimento è costituito da piastrelle in ceramica

- infissi esterni: serramenti in alluminio con doppio vetro camera
- porte d'accesso:
  - dal cortile porta con telaio in profili di alluminio dotata di maniglia antipanico, con specchiatura in vetro;
  - collegamento con l'attigua porzione immobiliare non oggetto della presente proceduraporta con profili in alluminio e specchiature in vetro
- porte interne: porte a battente in laminato e porte in profilo di alluminio e specchiature in vetro in n° 2 uffici
- impianto elettrico: sotto traccia e sotto pavimento galleggiante
- impianto idrico: sotto traccia e sotto pavimento galleggiante
- impianto termico: riscaldamento costituito da centrale termica (pompa di calore) con scambiatori di calore posti all'esterno, con diffusione del riscaldamento all'interno dell'unità immobiliare mediante ventil-convettori. Nei servizi igienici la diffusione del riscaldamento avviene tramite radiatori in ghisa
- acqua calda sanitaria: prodotto dallo scaldabagno elettrico
- servizi igienici: n° 3 servizi igienici attrezzati con wc e lavabo. Nell'antibagno sono presenti n° 2 lavabi
- impianto di condizionamento: presente
- altezza dei locali: h 3,40 mt (circa) in corrispondenza delle pannellature a soffitto, il corridoio presenta un'altezza di h 2,50 mt (circa) in quanto costituiti da controsoffitti a doghe
- condizioni generali: generalmente buone. Nel corso del sopralluogo si è riscontrata la presenza di esfoliazioni alle pareti al livello del pavimento.

Corpo B: ufficio/archivio (attualmente adibita a deposito)

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente intonacate e tinteggiate nel locale principale. Negli altri locali le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica
- pavimenti: pavimentazione in ceramica
- infissi esterni: serramenti in ferro e in alluminio con chiusure esterne "a pacchetto"
- porta d'accesso: anta a battente in lamiera
- impianto elettrico: fuori traccia
- impianto idrico: sotto traccia
- impianto termico: non presente al momento del sopralluogo
- acqua calda sanitaria: non presente al momento del sopralluogo
- servizio igienico: attrezzato con lavabo e w.c.
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: h 3,40 mt (circa)
- condizioni generali: discrete

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale", considerata la natura e la consistenza del bene, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente oltre che dalle tavole di progetto con i relativi disegni e calcoli planivolumetrici forniti dall'ufficio tecnico relativamente alle pratiche edilizie depositate presso gli archivi del Comune di Segrate.



Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (allegato C - DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. utile	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Corpo A	mq.	339,0	1,00	339,0
Locali s.p.p. - corpo A	mq.	68,0	0,50	34,0
Corpo B	mq.	86,0	0,50	43,0
Area scoperta	mq.	692,0	0,10	69,2
		1 185,0		485,2
		mq. lordi		mq. commerciali

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei 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.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

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

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

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

### 9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
Listino disponibile 2° semestre 2021
- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare



9.3. Parametri estimativi

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso immobiliare, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: 1.750,00 €/mq commerciale

9.4. Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Istituto di credito	Fg. 31, Part. 95, Sub 707 categoria D/5	485,2	€ 1 750,00	€ 849 100,00
				€ 849 100,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO 1	€ 849 100,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 42 455,00
• Spese di regolarizzazione edilizia e catastale	-€ 5 000,00
<b>Valore LOTTO 1 al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 801 645,00</b>

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO 1

Segrate, via Morandi 25/B	
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "libero":	€ 801 600,00
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "occupato":	€ 641 300,00
_____ Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	



Bene in Segrate  
via Rodolfo Morandi n. 25

## LOTTO 2

(unità immobiliare residenziale)

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

---

#### 1.1. Descrizione sintetica del bene

In Comune di Segrate, via Morandi n. 25, unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano primo, attualmente utilizzata come “ricettivo”

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto

- Proprietà per 1/1

#### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Segrate come segue: (allegato 2.c)

Intestati: proprietà per 1/1

dati identificativi: fg. 31 part. 95 sub. 709

dati classamento: Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 13,5 vani

Superficie totale 236 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 223 m<sup>2</sup>

Rendita € 1.499,02

Indirizzo: via Morandi n. 25, piano 1

#### 1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

A corpo: vano scale comune, cortile particella 200, parti comuni, altra u.i., particella 201, particella 200, particella 200

### 2. STATO DI OCCUPAZIONE

---

#### 2.1. Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo effettuato in data 23/03/2022 alla presenza del Custode nominato, il bene è risultato occupato e in uso dalla proprietà che svolgeva attività “ricettiva”. Si precisa che in forza di Pratica Edilizia (DIA) – allegato 23 – l’unità immobiliare ha variato la propria destinazione d’uso da ufficio a residenziale

#### 2.2. Esistenza contratti di locazione

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell’Agenzia delle Entrate, non risultano registrati contratti di locazione avente la società esecutata quale dante causa e con oggetto l’unità immobiliare in esame – fg. 31, part. 95, sub 709.

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il sottoscritto PE considererà l’unità immobiliare nello stato “libero”.



### 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria effettuata presso i servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in capo alla società esecutata:

oltre che dalla lettura del certificato notarile in atti (allegato 12), si evince quanto segue:

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

- ⌚ Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli  
NESSUNA
- ⌚ Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale  
NESSUNA
- ⌚ Atti di asservimento urbanistico  
NESSUNO
- ⌚ Altre limitazioni d'uso  
NESSUNA

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

ISCRIZIONE del 06/03/2003 – Registro Particolare 5847 Registro Generale 37355

Pubblico ufficiale Repertorio 49314 del 25/02/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

A favore:

Contro:

Totale: € 2.000.000,00 di cui capitale € 1.000.000,00

Immobili: Fg. 31, Part. 95, Sub 707 (graffata part. 201) Categoria D/5 via Morandi 25/B Segrate

Fg. 31, Part. 95, Sub 708, Categoria C/3 via Morandi 25 Segrate

ISCRIZIONE del 27/03/2009 – Registro Particolare 6716 Registro Generale 38097

Pubblico ufficiale Repertorio 62718/9363 del 19/03/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

A favore:

Contro:

Totale: € 8.500.000,00 di cui capitale € 5.000.000,00

Immobili: Fg. 32, Part. 29, Sub 702 Categoria D/8 via G. Tiepolo 31 Segrate

Fg. 31, Part. 95, Sub 707 (graffata part. 201) Categoria D/5 via Morandi 25/B Segrate

Fg. 31, Part. 95, Sub 708, Categoria C/3 via Morandi 25 Segrate

TRASCRIZIONE del 22/04/2021 – Registro Particolare 37674 Registro Generale 55456

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARIO Repertorio 183 del 04/01/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (allegato 10)

A favore:

Contro:

Totale: € 4.241.054,67

Immobili: Fg. 32, Part. 29, Sub 702 Categoria D/8 via G. Tiepolo 31 Segrate



Fg. 31, Part. 95, Sub 707 (graffata part. 201) Categoria D/5 via Morandi 25/B  
Segrate

Fg. 31, Part. 95, Sub 709, Categoria A/2 via Morandi 25 Segrate

Fg. 31, Part. 95, Sub 710, Categoria A/10 via Morandi 25 Segrate

Fg. 31, Part. 95, Sub 711, Categoria C/3 via Morandi 25 Segrate

N.B. Il presente procedimento di pignoramento (ex RGE 24/2021) risulta estinto.

Con provvedimento del 07/06/2021, il GE Dott.ssa Idamaria Chieffo: “dichiara l'estinzione del Giudizio” (allegato 10.1)

TRASCRIZIONE del 15/09/2021 – Registro Particolare 88049 Registro Generale 129414

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARIO Repertorio 13256 del 02/08/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (allegato 11)

A favore:

Contro:

Totale: € 4.241.054,67

Immobili: Fg. 32, Part. 29, Sub 702 Categoria D/8 via G. Tiepolo 31 Segrate

Fg. 31, Part. 95, Sub 707 (graffata part. 201) Categoria D/5 via Morandi 25/B  
Segrate

Fg. 31, Part. 95, Sub 709, Categoria A/2 via Morandi 25 Segrate

Fg. 31, Part. 95, Sub 710, Categoria A/10 via Morandi 25 Segrate

Fg. 31, Part. 95, Sub 711, Categoria C/3 via Morandi 25 Segrate

#### 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

---

4.1. Spese di gestione condominiale:

Dalle informazioni reperite in loco, il complesso immobiliare in esame non costituisce condominio.

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni:

nessuna

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Il complesso immobiliare è dotato di ascensore con accesso dal piano cortile.

4.4. Attestazione APE: NON PRESENTE

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare in esame.

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti

4.6. Certificato di idoneità statica:

Non necessario per il comune di Segrate

#### 5. PROVENIENZA

---

Arch. Annalisa Carli  
Via G. Deledda n. 2 Vanzago  
Ordine Architetti di Milano n° 11757  
Albo CTU Tribunale di Milano n° 12037  
annalisa.carli@gmail.com



Dalla lettura del certificato notarile in atti (allegato 9) e degli atti notarili reperiti, si rileva che l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è stata oggetto, nel ventennio, dei seguenti passaggi di proprietà:

#### 5.1. Cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio

L'immobile in esame identificato al foglio 32, particella 95 sub 709 (ex sub 702) risultava di proprietà:

- ⌚ Per la quota di 1/1 della \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_, in forza di scrittura privata – compravendita – del 16/12/1999 Repertorio 31348/2249 Notaio \_\_\_\_\_, trascritto in data 21/12/1999 ai nn. 121954/82723 (allegato 14)
  
- ⌚ Con scrittura privata – compravendita – del 30/01/2008 Repertorio 130387/4509 Notaio Luigi Cambri, trascritto in data 15/02/2008 ai nn. 20940/11289, la società \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ vende alla società \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ che acquista la proprietà dell'immobile sito in Segrate, via Morandi 25, catastalmente identificato al foglio 31, particella 95, sub 702, più beni omissis (allegato 17)
  
- ⌚ Con atto di trasformazione di società del 3/08/2009 Repertorio 63061/9600 Notaio \_\_\_\_\_, trascritto in data 04/08/2009 ai nn. 101759/61423, con sede in \_\_\_\_\_ si trasforma divenendo \_\_\_\_\_ (allegato 19)

## 6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

### 6.1. Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Segrate (allegato 23)

L'edificazione del complesso immobiliare oggetto della presente procedura è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta n° 179/65 del 02/08/1965 prot. 38059 per la realizzazione di “fabbricato industriale - uffici”
- Concessione Edilizia n. 39/78 del 25/02/1980 per la realizzazione di “capannone artigianale – mq 390,00”
- Concessione Edilizia n. 65/82 del 11/11/1982 prot. 2477 per la “costruzione corpo di collegamento”
- Concessione Edilizia n. 34/85 del 22/04/1986 prot. 31760/85 per lavori di “ampliamento industriale – uffici”
- Concessione Edilizia n. 73/85 del 12/07/1985 prot. 13587 per lavori di “accesso carraio”
- Concessione in sanatoria n. 90/85 del 27/09/1990 prot. 31811 in sanatoria delle seguenti opere: “ampliamento balcone box e chiusura finestre”
- Concessione in sanatoria n. 203/86 del 22/03/1991 prot. 7843 in sanatoria delle seguenti opere: “locale autorimessa e caldaie”
- Concessione Edilizia n. 25/88 del 21/04/1988 prot. 6535 per la realizzazione di “box – ricovero automezzi” e successiva Concessione Edilizia n. 273/90 del 07/02/1991 prot. 43340 per “variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 25/88 del 21/04/1988



(pratica edilizia riguardante il complesso immobiliare e non l'unità immobiliare in esame)

- Concessione Edilizia n. 98/93 del 07/03/1994 prot. 19730 per opere di: “cambio di destinazione d'uso da deposito ad autorimessa e creazione di laboratorio all'interno del capannone esistente”  
(pratica edilizia riguardante il complesso immobiliare e non l'unità immobiliare in esame)
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 795/94 del 01/09/1997 per: “cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale, realizzazione di veranda, trasformazione sottotetto in locali ad uso ufficio, realizzazione di superficie utile abitabile”
- Comunicazione ai sensi art. 8 comma 7 – DL '88/95 reiterato con D.L. 93/95 prot. 2369 del 27/07/1995 per la “realizzazione di cancellata scorrevole, a due ante, su recinzione esistente”  
(pratica edilizia riguardante il complesso immobiliare e non l'unità immobiliare in esame)
- Comunicazione ai sensi dell'art. 9 comma 7 D.L. 154 del 25/03/1996, prot. 4870 del 09/04/1996 per la realizzazione di “un volume tecnico per l'alloggiamento di un impianto frigorifero, remoto”
- Concessione Edilizia n. 138/98 del 15/03/1999 prot. 54740 per opere di “ampliamento capannone esistente”  
(pratica edilizia riguardante il complesso immobiliare e non l'unità immobiliare in esame)
- Denuncia di Inizio Attività n. 229/1999 protocollo 37713 del 23/07/1999 per opere di: “rimozione di struttura prefabbricata in cemento costituente la recinzione, demolizione di muretto in cls, posa in opera di cancello scorrevole, posa in opera di recinzione metallica, potatura siepe esistente...omissis”  
(pratica edilizia riguardante il complesso immobiliare e non l'unità immobiliare in esame)
- Denuncia di Inizio Attività n. 36/01 protocollo 49351 del 12/10/2001 per opere di: “spostamento all'esterno dell'edificio della scala di accesso al 1° piano, suddivisioni interne, modifica finestre, rifacimento coibentazione solaio alloggio custode, modifiche interne” e successiva Denuncia di Inizio Attività n. 154/01 protocollo 46958 del 25/09/2001 per opere di: “variante alla concessione 138/98 del 15/03/1999”  
(pratica edilizia riguardante il complesso immobiliare e non l'unità immobiliare in esame)
- Agibilità: Richiesta di Agibilità n. 21/02 protocollo 35690 del 06/08/2002.  
Il Certificato di Abitabilità è stato rilasciato con silenzio assenso da parte dell'amministrazione comunale ai sensi dell'art. 4 comma 3 del DPR 425/94
- Denuncia di Inizio Attività n. 129/02 protocollo 28962 del 26/06/2002 per opere di: “modifiche interne, modifica sistemazioni esterne, installazione ascensore per portatore di handicap, modifica vetrine negozio”
- Denuncia di Inizio Attività n. 286/02 protocollo 59292 del 23/12/2002 per opere di: “sostituzione ringhiere balconi e scala di sicurezza (con altezza conforme alla normativa vigente)”
- Denuncia di Inizio Attività n. 87/03 protocollo 52542 del 31/10/2003 per opere di: “modifiche interne, esecuzione di servizio igienico per disabili”
- Denuncia di Inizio Attività in sanatoria n. 27/13 protocollo 21853 del 06/06/2013 per opere di: “diversa distribuzione interna con cambio di destinazione d'uso” da ufficio a residenziale

## 6.2. Conformità edilizia: NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato una difformità tra lo stato di fatto e i disegni tecnici relativi all'ultimo stato autorizzato.

Arch. Annalisa Carli  
Via G. Deledda n. 2 Vanzago  
Ordine Architetti di Milano n° 11757  
Albo CTU Tribunale di Milano n° 12037  
annalisa.carli@gmail.com



Tale difformità consiste in:

- Demolizione delle tramezzature che formavano i disimpegni di collegamento a n° 2 camere e n° 2 servizi igienici

Nel merito si è osservato, che a seguito della suddetta modifica, i servizi igienici non risultano opportunamente disimpegnati dal locale di soggiorno in quanto non risulta installata alcuna porta a separazione del locale con permanenza di persone

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ edilizia dell'unità immobiliare oggetto di stima. Il PE indicherà le spese di cui si terrà conto nella stima finale necessarie alla regolarizzazione, al successivo punto 6.4

### 6.3. Conformità catastale:NON CONFORME

Planimetria catastale: Dichiarazione di protocollo MI0339676 del 11/07/2014 (allegato 3.c)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato una difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

Tale difformità consiste in:

- Demolizione delle tramezzature che formavano i disimpegni di collegamento a n° 2 camere e n° 2 servizi igienici.

Nel merito si è osservato, che a seguito della suddetta modifica, i servizi igienici non risultano opportunamente disimpegnati dal locale di soggiorno in quanto non risulta installata alcuna porta a separazione del locale con permanenza di persone

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima. Il PE indicherà le spese di cui si terrà conto nella stima finale necessarie alla regolarizzazione, al successivo punto 6.4

### 6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Alla luce delle analisi sopra esposte, al fine di eseguire la regolarizzazione edilizia e catastale, considerato che le difformità rilevate non sono conformi al regolamento locale d'igiene Regione Lombardia (art. 3.4.71) sarà necessario procedere come segue:

- Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria
- Sanzione amministrativa e diritti di segreteria
- Aggiornamento catastale
- Fornitura e posa di porta per la formazione/realizzazione del disimpegno

Sommano totale costi stimati (oltre oneri e accessori): circa € 3.500,00

## 7. DESCRIZIONE DEI BENI

### 7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Segrate

Fascia/zona: periferica

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

Il complesso immobiliare è situato a sud del Comune di Milano, in zona periferica, in un'area di carattere produttivo/terziario.



La zona è attraversata da assi viabilistici di collegamento alla città di Milano e alla rete autostradale.

La zona, essendo inserita nel tessuto urbano cittadino, fruisce di tutti i servizi primari e secondari presenti nelle vicinanze. A livello locale sono quindi presenti, attività di vendita al dettaglio e della grande distribuzione, scuole per l'infanzia, scuole di grado inferiore, scuole di grado superiore, mentre gli istituti universitari sono presenti e raggiungibili in città grazie ai mezzi pubblici che transitano nelle vicinanze.

Nel comune sono inoltre presenti spazi per attività ricreative e svago; servizi sanitari di prima necessità o di urgenza e di emergenza.

La zona è servita da mezzi pubblici di superficie quali, autobus linea 923 (Linate – Segrate) e la stazione ferroviaria “Segrate” servita dalle linee ferroviarie S5 (Varese – Treviglio) e S6 (Novara – Treviglio)

### 7.2. Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il complesso condominiale ubicato tra la via Morandi e via Tiepolo (ex strada consortile), è costituito da un corpo di fabbrica, a forma di “L” di due volumi di diversa altezza. La costruzione risale alla fine degli anni '60 del secolo scorso ed è stato oggetto negli anni di diverse opere di ampliamento e modifica.

L'edificio è ad uso misto, con presenza di residenziale, commerciale, uffici e laboratori.

- Struttura: travi e pilastri in c.a.
- Facciate: rivestimento in clinker con porzioni in intonaco a civile
- Accesso al complesso: sono presenti due accessi carrai da via Morandi e un ulteriore accesso carraio da via Tiepolo (sul retro dell'edificio). È presente un piccolo piazzale per l'accesso pedonale posto su via Morandi
- Ascensore: presente
- Vano scala:
  - vano scala interno: a rampe parallele con rivestimento in granito
  - vano scala esterno: a rampe parallele con ballatoio comune al piano primo. L'accesso al vano scala esterno avviene tramite percorso pedonale dalla particella 201
- Portineria: non presente
- Condizioni generali dello stabile: buone

### 7.3. Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare a destinazione residenziale risulta, al momento del sopralluogo, adibita ad attività ricettiva. L'ampio appartamento è dotato di doppio ingresso, dal vano scala comune interno e dal ballatoio esterno al piano primo.

Attraverso il ballatoio si accede al disimpegno d'ingresso e al relativo corridoio che distribuiscono: n° 7 camere da letto (5 dotate di bagno in camera e 2 dotate di bagno esterno), un locale di soggiorno comune e 2 ripostigli.

La porzione sud dell'unità immobiliare è dotata di un ampio terrazzo accessibile da 3 camere da letto; una camera da letto, con affaccio a ovest (su via Morandi) è dotata di balcone ad uso esclusivo. Tutti i locali principali sono dotati di finestre per la naturale illuminazione e aereazione.

#### Appartamento (adibito ad attività ricettiva)

- esposizione: tripla;
- pareti: normalmente intonacate e tinteggiate  
nei servizi igienici rivestimento con piastrelle in ceramica sino ad un'altezza di 2,10 mt



- pavimenti: la pavimentazione è costituita in parte da parquet e parte da ceramica
- infissi esterni: serramenti in legno con doppio vetro camera e sistema di oscuramento ad avvolgibili in pvc. Sono inoltre presenti le inferriate di sicurezza
- porta d'accesso:  
 vano scala interno: portoncino di sicurezza  
 ballatoio esterno: portoncino di sicurezza
- porte interne: in legno tamburato a battente finitura noce tanganica
- impianto elettrico: sotto traccia
- impianto idrico: sotto traccia
- impianto termico: riscaldamento autonomo mediante caldaia esterna installata sul terrazzo con diffusione del riscaldamento mediante radiatori in ghisa e termoarredo un acciaio nei servizi igienici
- acqua calda sanitaria: prodotto dalla caldaia esterna installata sul terrazzo
- servizi igienici: tutti attrezzati con lavabo, WC, bidet e doccia/vasca
- impianto di condizionamento: presente a split con unità esterna
- altezza dei locali: h 3,00 mt (circa). In corrispondenza dell'ingresso dal ballatoio esterno, è stata rilevata un'altezza di h 2,85 mt (circa)
- condizioni generali: buone

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale", considerata la natura e la consistenza del bene, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente oltre che dalle tavole di progetto con i relativi disegni e calcoli planivolumetrici forniti dall'ufficio tecnico relativamente alle pratiche edilizie depositate presso gli archivi del Comune di Segrate.

Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (allegato C - DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. utile	Coeff.	Superficie omogeneizzata
intero Appartamento	mq.	220,7	1,00	220,7
Ripostiglio esterno	mq.	1,0	0,25	0,3
Balcone (ovest)	mq.	9,2	0,30	2,8
Terrazzo (sud)	mq.	56,6	0,30	17,0
		<b>287,5</b>		<b>240,7</b>
		mq. lordi		mq. commerciali



## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei 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.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

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

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

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

### 9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
Listino disponibile 2° semestre 2021
- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

### 9.3. Parametri estimativi

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso immobiliare, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: 1.850,00 €/mq commerciale

### 9.4. Valutazione LOTTO 2

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Unità immobiliare residenziale	Fg. 31, Part. 95, Sub 709 categoria A/2	240,7	€ 1 850,00	€ 445 295,00
				€ 445 295,00



9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO 2	€ 445 295,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 22 264,75
• Spese di regolarizzazione edilizia e catastale	-€ 3 500,00
	<hr/>
Valore LOTTO 2 al netto delle decurtazioni	€ 419 530,25

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO 2

Segrate, via Morandi 25	
Prezzo di vendita del LOTTO 2 nello stato di "libero":	€ 419 500,00
Prezzo di vendita del LOTTO 2 nello stato di "occupato":	€ 335 600,00
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	



Beni in Segrate  
via Rodolfo Morandi n. 25

## LOTTO 3

(ufficio)

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

---

#### 1.1. Descrizione sintetica del bene

In Comune di Segrate, via Morandi n. 25, unità immobiliare a destinazione ufficio ubicata al piano primo, composta da 4 locali ad uso ufficio, servizi igienici e accessori e un terrazzo. Nel corso del sopralluogo si è osservato che l'unità immobiliare risulta "collegata" mediante l'apertura di un varco nella muratura e relativa installazione di una porta all'attigua unità immobiliare sub 711 – LOTTO 4.

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto

- Proprietà per 1/1

#### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Segrate come segue: (allegato 2.d)

Intestati:

dati identificativi: fg. 31 part. 95 sub. 710

dati classamento: Categoria A/10, Classe U, Consistenza 5,5 vani

Superficie totale 125 m<sup>2</sup>

Rendita € 1.931,55

Indirizzo: via Morandi n. 25, piano 1

#### 1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Ufficio (sub 710): altra u.i., particella 201, particella 201, altra u.i. parti comuni

### 2. STATO DI OCCUPAZIONE

---

#### 2.1. Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo effettuato in data 23/03/2022 alla presenza del Custode nominato, i beni Ufficio (LOTTO 3 - sub 710) e laboratorio (LOTTO 4 - sub 711) sono risultati occupati e in uso ai conduttori in forza di contratto di locazione.

#### 2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 25)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, risulta registrato (e ancora in essere) presso l'Ufficio Territoriale di Milano 3 il "contratto di locazione" avente la società esecutata quale dante causa e con oggetto le unità immobiliari in esame – fg. 31, part. 95, sub 710 e 711.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate non ha comunicato gli estremi di registrazione del contratto, fornendo unicamente copia dello stesso



Il contratto, sottoscritto tra la società  
prevede la durata di anni 6+6 con decorrenza dal 01/07/2017.

Il canone di locazione viene fissato in € 24.500,00 + IVA annue da corrispondere alla parte  
locatrice in n. 4 rate anticipate di € 6.125,00 + IVA...omissis

Il canone di locazione è visionabile per intero all'allegato 25

### 2.3. Giudizio di congruità del canone di locazione

Il sottoscritto PE, analizzati i principali "bollettini" sulla rilevazione dei valori di locazione oltre  
che considerati i valori medi di mercato applicati nella zona, considerata la consistenza e  
la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari ritiene CONGRUO l'importo del canone  
di locazione.

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il sottoscritto PE considererà l'unità  
immobiliare nello stato "occupato".

## 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria effettuata presso i servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in  
capo alla società esecutata: I  
oltre che dalla lettura del certificato notarile in atti (allegato  
12), si evince quanto segue:

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

- ⊗ Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli  
NESSUNA
- ⊗ Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale  
NESSUNA
- ⊗ Atti di asservimento urbanistico  
NESSUNO
- ⊗ Altre limitazioni d'uso  
NESSUNA

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

ISCRIZIONE del 06/03/2003 – Registro Particolare 5847 Registro Generale 37355  
Pubblico ufficiale Repertorio 49314 del 25/02/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

A favore:

Contro:

Totale: € 2.000.000,00 di cui capitale € 1.000.000,00

Immobili: Fg. 31, Part. 95, Sub 707 (graffata part. 201) Categoria D/5 via Morandi 25/B  
Segrate

Fg. 31, Part. 95, Sub 708, Categoria C/3 via Morandi 25 Segrate

ISCRIZIONE del 27/03/2009 – Registro Particolare 6716 Registro Generale 38097

Pubblico ufficiale Repertorio 62718/9363 del 19/03/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

A favore:



Contro:

Totale: € 8.500.000,00 di cui capitale € 5.000.000,00

Immobili: Fg. 32, Part. 29, Sub 702 Categoria D/8 via G. Tiepolo 31 Segrate  
Fg. 31, Part. 95, Sub 707 (graffata part. 201) Categoria D/5 via Morandi 25/B  
Segrate  
Fg. 31, Part. 95, Sub 708, Categoria C/3 via Morandi 25 Segrate

TRASCRIZIONE del 22/04/2021 – Registro Particolare 37674 Registro Generale 55456  
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARIO Repertorio 183 del 04/01/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (allegato 10)

A favore:

Contro:

Totale: € 4.241.054,67

Immobili: Fg. 32, Part. 29, Sub 702 Categoria D/8 via G. Tiepolo 31 Segrate  
Fg. 31, Part. 95, Sub 707 (graffata part. 201) Categoria D/5 via Morandi 25/B  
Segrate  
Fg. 31, Part. 95, Sub 709, Categoria A/2 via Morandi 25 Segrate  
Fg. 31, Part. 95, Sub 710, Categoria A/10 via Morandi 25 Segrate  
Fg. 31, Part. 95, Sub 711, Categoria C/3 via Morandi 25 Segrate

N.B. Il presente procedimento di pignoramento (ex RGE 24/2021) risulta estinto.

Con provvedimento del 07/06/2021, il GE Dott.ssa Idamaria Chieffo: “dichiara l’estinzione del Giudizio” (allegato 10.1)

TRASCRIZIONE del 15/09/2021 – Registro Particolare 88049 Registro Generale 129414  
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARIO Repertorio 13256 del 02/08/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (allegato 11)

A favore:

Contro:

Totale: € 4.241.054,67

Immobili: Fg. 32, Part. 29, Sub 702 Categoria D/8 via G. Tiepolo 31 Segrate  
Fg. 31, Part. 95, Sub 707 (graffata part. 201) Categoria D/5 via Morandi 25/B  
Segrate  
Fg. 31, Part. 95, Sub 709, Categoria A/2 via Morandi 25 Segrate  
Fg. 31, Part. 95, Sub 710, Categoria A/10 via Morandi 25 Segrate  
Fg. 31, Part. 95, Sub 711, Categoria C/3 via Morandi 25 Segrate

#### 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

---

##### 4.1. Spese di gestione condominiale:

Dalle informazioni reperite in loco, il complesso immobiliare in esame non costituisce condominio.

Per completezza d'informazione, dalla lettura del contratto di locazione (allegato 25) si osserva quanto segue: “la conduttrice si assume altresì espressamente l'obbligo del pagamento delle spese condominiali, che vengono forfettariamente fissate in € 1.200,00 annue...omissis”

##### 4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni:

Arch. Annalisa Carli  
Via G. Deledda n. 2 Vanzago  
Ordine Architetti di Milano n° 11757  
Albo CTU Tribunale di Milano n° 12037  
annalisa.carli@gmail.com



nessuna

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Le unità immobiliari in esame sono ubicate al piano primo con accesso unicamente mediante scala comune.

4.4. Attestazione APE: NON PRESENTE

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativo alle unità immobiliari in esame.

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti

4.6. Certificato di idoneità statica:

Non necessario per il comune di Segrate

---

## 5. PROVENIENZA

---

Dalla lettura del certificato notarile in atti (allegato 9) e degli atti notarili reperiti, si rileva che l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è stata oggetto, nel ventennio, dei seguenti passaggi di proprietà:

5.1. Cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio

L'immobile in esame identificato al foglio 32, particella 95 subb. 710 (ex sub 702) è stato oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

- Ⓢ Per la quota di 1/1 della \_\_\_\_\_, in forza di scrittura privata – compravendita – del 16/12/1999 Repertorio 31348/2249 Notaio \_\_\_\_\_, trascritto in data 21/12/1999 ai nn. 121954/82723 (allegato 14)
- Ⓢ Con scrittura privata – compravendita – del 30/01/2008 Repertorio 130387/4509 Notaio \_\_\_\_\_ trascritto in data 15/02/2008 ai nn. 20940/11289, la società \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ vende alla società \_\_\_\_\_ che acquista la proprietà dell'immobile sito in Segrate, via Morandi 25, catastalmente identificato al foglio 31, particella 95, sub 702, più beni omissis (allegato 17)
- Ⓢ Con atto di trasformazione di società del 3/08/2009 Repertorio 63061/9600 Notaio \_\_\_\_\_, trascritto in data 04/08/2009 ai nn. 101759/61423, si trasforma divenendo \_\_\_\_\_ (allegato 19)

---

## 6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

---



6.1. Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Segrate (allegato 23)

L'edificazione del complesso immobiliare oggetto della presente procedura è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta n° 179/65 del 02/08/1965 prot. 38059 per la realizzazione di “fabbricato industriale - uffici”
- Concessione Edilizia n. 39/78 del 25/02/1980 per la realizzazione di “capannone artigianale – mq 390,00”
- Concessione Edilizia n. 65/82 del 11/11/1982 prot. 2477 per la “costruzione corpo di collegamento”
- Concessione Edilizia n. 34/85 del 22/04/1986 prot. 31760/85 per lavori di “ampliamento industriale – uffici”
- Concessione Edilizia n. 73/85 del 12/07/1985 prot. 13587 per lavori di “accesso carraio”
- Concessione in sanatoria n. 90/85 del 27/09/1990 prot. 31811 in sanatoria delle seguenti opere: “ampliamento balcone box e chiusura finestre”  
(pratica edilizia riguardante il complesso immobiliare e non l'unità immobiliare in esame)
- Concessione in sanatoria n. 203/86 del 22/03/1991 prot. 7843 in sanatoria delle seguenti opere: “locale autorimessa e caldaie”  
(pratica edilizia riguardante il complesso immobiliare e non l'unità immobiliare in esame)
- Concessione Edilizia n. 25/88 del 21/04/1988 prot. 6535 per la realizzazione di “box – ricovero automezzi” e successiva Concessione Edilizia n. 273/90 del 07/02/1991 prot. 43340 per “variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 25/88 del 21/04/1988  
(pratica edilizia riguardante il complesso immobiliare e non l'unità immobiliare in esame)
- Concessione Edilizia n. 98/93 del 07/03/1994 prot. 19730 per opere di: “cambio di destinazione d'uso da deposito ad autorimessa e creazione di laboratorio all'interno del capannone esistente”
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 795/94 del 01/09/1997 per: “cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale, realizzazione di veranda, trasformazione sottotetto in locali ad uso ufficio, realizzazione di superficie utile abitabile”
- Comunicazione ai sensi art. 8 comma 7 – DL '88/95 reiterato con D.L. 93/95 prot. 2369 del 27/07/1995 per la “realizzazione di cancellata scorrevole, a due ante, su recinzione esistente”  
(pratica edilizia riguardante il complesso immobiliare e non l'unità immobiliare in esame)
- Comunicazione ai sensi dell'art. 9 comma 7 D.L. 154 del 25/03/1996, prot. 4870 del 09/04/1996 per la realizzazione di “un volume tecnico per l'alloggiamento di un impianto frigorifero, remoto”  
(pratica edilizia riguardante il complesso immobiliare e non l'unità immobiliare in esame)
- Concessione Edilizia n. 138/98 del 15/03/1999 prot. 54740 per opere di “ampliamento capannone esistente”
- Denuncia di Inizio Attività n. 229/1999 protocollo 37713 del 23/07/1999 per opere di: “rimozione di struttura prefabbricata in cemento costituente la recinzione, demolizione di muretto in cls, posa in opera di cancello scorrevole, posa in opera di recinzione metallica, potatura siepe esistente...omissis”  
(pratica edilizia riguardante il complesso immobiliare e non l'unità immobiliare in esame)
- Denuncia di Inizio Attività n. 36/01 protocollo 49351 del 12/10/2001 per opere di: “spostamento all'esterno dell'edificio della scala di accesso al 1° piano, suddivisioni interne, modifica finestre, rifacimento coibentazione solaio alloggio custode, modifiche interne” e successiva Denuncia di Inizio Attività n. 154/01 protocollo 46958 del 25/09/2001 per opere di: “variante alla concessione 138/98 del 15/03/1999”



- Agibilità: Richiesta di Agibilità n. 21/02 protocollo 35690 del 06/08/2002.  
Il Certificato di Abitabilità è stato rilasciato con silenzio assenso da parte dell'amministrazione comunale ai sensi dell'art. 4 comma 3 del DPR 425/94
- Denuncia di Inizio Attività n. 129/02 protocollo 28962 del 26/06/2002 per opere di: "modifiche interne, modifica sistemazioni esterne, installazione ascensore per portatore di handicap, modifica vetrine negozio"
- Denuncia di Inizio Attività n. 286/02 protocollo 59292 del 23/12/2002 per opere di: "sostituzione ringhiere balconi e scala di sicurezza (con altezza conforme alla normativa vigente)"
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) n. 54/2012 protocollo 37124 del 09/12/2012 per opere di: "spostamento di pareti interne...omissis"

#### 6.2. Conformità edilizia:

##### Ufficio (sub 710): NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e i disegni tecnici relativi all'ultimo stato autorizzato.

Tale difformità consistono in:

- Spostamento della tramezzatura divisoria in corrispondenza del disimpegno
- Apertura di varco nella muratura con l'attigua unità immobiliare (sub 711) per il collegamento tra le unità immobiliari stesse

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ edilizia dell'unità immobiliare oggetto di stima. Il PE indicherà le spese di cui si terrà conto nella stima finale necessarie alla regolarizzazione, al successivo punto 6.4

#### 6.3. Conformità catastale:

##### Ufficio (sub 710): NON CONFORME

Planimetria catastale: Dichiarazione di protocollo MI0339676 del 11/07/2014 (allegato 3.d)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto la planimetria catastale in atti.

Tale difformità consistono in:

- Spostamento della tramezzatura divisoria in corrispondenza del disimpegno
- Apertura di varco nella muratura con l'attigua unità immobiliare (sub 711) per il collegamento tra le unità immobiliari stesse

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ edilizia dell'unità immobiliare oggetto di stima. Il PE indicherà le spese di cui si terrà conto nella stima finale necessarie alla regolarizzazione, al successivo punto 6.4

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima. Il PE indicherà le spese di cui si terrà conto nella stima finale necessarie alla regolarizzazione, al successivo punto 6.4

#### 6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Alla luce delle analisi sopra esposte, al fine di eseguire la regolarizzazione edilizia e catastale, sarà necessario procedere come segue:

##### Ufficio (sub 710)



- Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria
- Sanzione amministrativa e diritti di segreteria
- Aggiornamento catastale
- Chiusura del varco di collegamento tra le due unità immobiliari

Sommano totale costi stimati (oltre oneri e accessori): circa € 3.500,00

## 7. DESCRIZIONE DEI BENI

---

### 7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Segrate

Fascia/zona: periferica

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

Il complesso immobiliare è situato a sud del Comune di Milano, in zona periferica, in un'area di carattere produttivo/terziario.

La zona è attraversata da assi viabilistici di collegamento alla città di Milano e alla rete autostradale.

La zona, essendo inserita nel tessuto urbano cittadino, fruisce di tutti i servizi primari e secondari presenti nelle vicinanze. A livello locale sono quindi presenti, attività di vendita al dettaglio e della grande distribuzione, scuole per l'infanzia, scuole di grado inferiore, scuole di grado superiore, mentre gli istituti universitari sono presenti e raggiungibili in città grazie ai mezzi pubblici che transitano nelle vicinanze.

Nel comune sono inoltre presenti spazi per attività ricreative e svago; servizi sanitari di prima necessità o di urgenza e di emergenza.

La zona è servita da mezzi pubblici di superficie quali, autobus linea 923 (Linate – Segrate) e la stazione ferroviaria “Segrate” servita dalle linee ferroviarie S5 (Varese – Treviglio) e S6 (Novara – Treviglio)

### 7.2. Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il complesso condominiale ubicato tra la via Morando e via Tiepolo (ex strada consortile), è costituito da un corpo di fabbrica, a forma di “L” di due volumi di diversa altezza. La costruzione risale alla fine degli anni '60 del secolo scorso ed è stato oggetto negli anni di diverse opere di ampliamento e modifica.

L'edificio è ad uso misto, con presenza di residenziale, commerciale, uffici e laboratori.

- Struttura: travi e pilastri in c.a.
- Facciate: rivestimento in clinker con porzioni in intonaco a civile
- Accesso al complesso: sono presenti due accessi carrai da via Morandi e un ulteriore accesso carraio da via Tiepolo (sul retro dell'edificio). È presente un piccolo piazzale per l'accesso pedonale, posto su via Morandi
- Ascensore: presente
- Vano scala esterno: a rampe parallele e ballatoio comune al piano primo. L'accesso al vano scala esterno avviene tramite percorso pedonale dalla particella 201
- Portineria: non presente
- Condizioni generali dello stabile: buone

### 7.3. Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare

Arch. Annalisa Carli  
Via G. Deledda n. 2 Vanzago  
Ordine Architetti di Milano n° 11757  
Albo CTU Tribunale di Milano n° 12037  
annalisa.carli@gmail.com



Ufficio (sub 710)

Attraverso il ballatoio comune al piano primo si accede al disimpegno d'ingresso e al relativo corridoio che distribuiscono: n° 4 locali ufficio (tra di loro collegati) e i servizi igienici regolarmente disimpegnati.

Perimetralmente all'unità immobiliare (sui lati sud ed est) è presente un terrazzo ad uso esclusivo.

Nel corso del sopralluogo si è osservato che l'unità immobiliare a destinazione ufficio (sub 710) risulta "collegata" mediante l'apertura di un varco nella muratura e relativa installazione di una porta, all'attigua unità immobiliare a destinazione catastale laboratorio (sub 711)

Ufficio (sub 710)

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente intonacate e tinteggiate  
nei servizi igienici rivestimento con piastrelle in ceramica sino ad un'altezza di 2,20 mt
- pavimenti: interni pavimento galleggiante in gres. Terrazzo esterno con pavimento in gres
- infissi esterni: serramenti in alluminio con doppio vetro camera
- porta d'accesso: portoncino di sicurezza
- porte interne: in legno tamburato e a battente in vetro
- impianto elettrico: sotto traccia
- impianto idrico: sotto traccia
- impianto termico: riscaldamento autonomo in pompa di calore e diffusione del riscaldamento mediante ventil-convettori e radiatori nei servizi igienici
- acqua calda sanitaria: prodotto dallo scaldabagno elettrico
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, WC, bidet e doccia
- impianto di raffrescamento: presente a ventil-convettori
- altezza dei locali: h 3,00 mt (circa)
- condizioni generali: buone

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale", considerata la natura e la consistenza del bene, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente oltre che dalle tavole di progetto con i relativi disegni e calcoli planivolumetrici forniti dall'ufficio tecnico relativamente alle pratiche edilizie depositate presso gli archivi del Comune di Segrate.

Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (allegato C - DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Ufficio					
Sub	Destinazione	U.M.	Sup. utile	Coeff.	Superficie omogeneizzata
710	Ufficio	mq.	117,9	1,00	117,9
	Terrazzo	mq.	55,5	0,10	5,6
			173,4		123,5
			mq. lordi		mq. commerciali



## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo e della destinazione d'uso, 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.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

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

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

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

### 9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
Listino disponibile 2° semestre 2021
- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

### 9.3. Parametri estimativi

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso immobiliare, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, la destinazione d'uso, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di:

Ufficio (sub 710): 1.700,00 €/mq commerciale

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Ufficio	Fg. 31, Part. 95, Sub 710 categoria A/10	123,5	€ 1 700,00	€ 209 950,00
				€ 209 950,00



9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO 3	€ 209 950,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 10 497,50
• Spese di regolarizzazione edilizia e catastale	-€ 3 500,00
	<hr/>
Valore LOTTO 3 al netto delle decurtazioni	€ 195 952,50

9.5. Prezzo base d'asta del LOTTO 3

Segrate, via Morandi 25	
Prezzo di vendita del LOTTO 3 nello stato di "libero":	€ 195 900,00
Prezzo di vendita del LOTTO 3 nello stato di "occupato":	€ 156 700,00
<hr/>	
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	



Beni in Segrate  
via Rodolfo Morandi n. 25

## LOTTO 4

(laboratorio)

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

---

#### 1.1. Descrizione sintetica del bene

In Comune di Segrate, via Morandi n. 25, unità immobiliare a destinazione laboratorio ubicata al piano primo composto da un open space adibito a laboratorio e ufficio, oltre servizi igienici e accessori e un terrazzo.

Nel corso del sopralluogo si è osservato che l'unità immobiliare risulta "collegata" mediante l'apertura di un varco nella muratura e relativa installazione di una porta all'attigua unità immobiliare sub 710 – LOTTO 3.

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto

- Proprietà per 1/1

#### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Segrate come segue: (allegato 2.e)

Intestati: I proprietà per 1/1

dati identificativi: fg. 31 part. 95 sub. 711

dati classamento: Categoria C/3, Classe 6, Consistenza 110 m<sup>2</sup>

Superficie totale 142 m<sup>2</sup>

Rendita € 301,09

Indirizzo: via Morandi n. 25, piano 1

#### 1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Laboratorio (sub 711): particella 201, particella 201, altra u.i. parti comuni

### 2. STATO DI OCCUPAZIONE

---

#### 2.1. Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo effettuato in data 23/03/2022 alla presenza del Custode nominato, i beni Ufficio (LOTTO 3 - sub 710) e laboratorio (LOTTO 4 - sub 711) sono risultati occupati e in uso ai conduttori in forza di contratto di locazione.

#### 2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 25)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, risulta registrato (e ancora in essere) presso l'Ufficio Territoriale di Milano 3 il "contratto di locazione" avente la società esecutata quale dante causa e con oggetto le unità immobiliari in esame – fg. 31, part. 95, sub 710 e 711.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate non ha comunicato gli estremi di registrazione del contratto, fornendo unicamente copia dello stesso



Il contratto, sottoscritto tra la società  
s.r.l. prevede la durata di anni 6+6 con decorrenza dal 01/07/2017.

Il canone di locazione viene fissato in € 24.500,00 + IVA annue da corrispondere alla parte  
locatrice in n. 4 rate anticipate di € 6.125,00 + IVA...omissis

Il canone di locazione è visionabile per intero all'allegato 25

### 2.3. Giudizio di congruità del canone di locazione

Il sottoscritto PE, analizzati i principali "bollettini" sulla rilevazione dei valori di locazione oltre  
che considerati i valori medi di mercato applicati nella zona, considerata la consistenza e  
la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari ritiene CONGRUO l'importo del canone  
di locazione.

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il sottoscritto PE considererà l'unità  
immobiliare nello stato "occupato".

## 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria effettuata presso i servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in  
capo alla società eseguita:

(allegato 9) oltre che dalla lettura del certificato notarile in atti (allegato  
12), si evince quanto segue:

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

- ⊗ Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli  
NESSUNA
- ⊗ Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale  
NESSUNA
- ⊗ Atti di asservimento urbanistico  
NESSUNO
- ⊗ Altre limitazioni d'uso  
NESSUNA

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

ISCRIZIONE del 06/03/2003 – Registro Particolare 5847 Registro Generale 37355

Pubblico ufficiale Repertorio 49314 del 25/02/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

A favore:

Contro:

Totale: € 2.000.000,00 di cui capitale € 1.000.000,00

Immobili: Fg. 31, Part. 95, Sub 707 (graffata part. 201) Categoria D/5 via Morandi 25/B  
Segrate

Fg. 31, Part. 95, Sub 708, Categoria C/3 via Morandi 25 Segrate

ISCRIZIONE del 27/03/2009 – Registro Particolare 6716 Registro Generale 38097

Pubblico ufficiale Repertorio 62718/9363 del 19/03/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

A favore:



Contro:

Totale: € 8.500.000,00 di cui capitale € 5.000.000,00

Immobili: Fg. 32, Part. 29, Sub 702 Categoria D/8 via G. Tiepolo 31 Segrate  
Fg. 31, Part. 95, Sub 707 (graffata part. 201) Categoria D/5 via Morandi 25/B  
Segrate  
Fg. 31, Part. 95, Sub 708, Categoria C/3 via Morandi 25 Segrate

TRASCRIZIONE del 22/04/2021 – Registro Particolare 37674 Registro Generale 55456  
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARIO Repertorio 183 del 04/01/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (allegato 10)

A favore:

Contro:

Totale: € 4.241.054,67

Immobili: Fg. 32, Part. 29, Sub 702 Categoria D/8 via G. Tiepolo 31 Segrate  
Fg. 31, Part. 95, Sub 707 (graffata part. 201) Categoria D/5 via Morandi 25/B  
Segrate  
Fg. 31, Part. 95, Sub 709, Categoria A/2 via Morandi 25 Segrate  
Fg. 31, Part. 95, Sub 710, Categoria A/10 via Morandi 25 Segrate  
Fg. 31, Part. 95, Sub 711, Categoria C/3 via Morandi 25 Segrate

N.B. Il presente procedimento di pignoramento (ex RGE 24/2021) risulta estinto.

Con provvedimento del 07/06/2021, il GE Dott.ssa Idamaria Chieffo: “dichiara l'estinzione del Giudizio” (allegato 10.1)

TRASCRIZIONE del 15/09/2021 – Registro Particolare 88049 Registro Generale 129414  
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARIO Repertorio 13256 del 02/08/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (allegato 11)

A favore:

Contro:

Totale: € 4.241.054,67

Immobili: Fg. 32, Part. 29, Sub 702 Categoria D/8 via G. Tiepolo 31 Segrate  
Fg. 31, Part. 95, Sub 707 (graffata part. 201) Categoria D/5 via Morandi 25/B  
Segrate  
Fg. 31, Part. 95, Sub 709, Categoria A/2 via Morandi 25 Segrate  
Fg. 31, Part. 95, Sub 710, Categoria A/10 via Morandi 25 Segrate  
Fg. 31, Part. 95, Sub 711, Categoria C/3 via Morandi 25 Segrate

#### 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

---

##### 4.1. Spese di gestione condominiale:

Dalle informazioni reperite in loco, il complesso immobiliare in esame non costituisce condominio.

Per completezza d'informazione, dalla lettura del contratto di locazione (allegato 25) si osserva quanto segue: “la conduttrice si assume altresì espressamente l'obbligo del pagamento delle spese condominiali, che vengono forfettariamente fissate in € 1.200,00 annue...omissis”

##### 4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni:

Arch. Annalisa Carli  
Via G. Deledda n. 2 Vanzago  
Ordine Architetti di Milano n° 11757  
Albo CTU Tribunale di Milano n° 12037  
annalisa.carli@gmail.com



nessuna

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Le unità immobiliari in esame sono ubicate al piano primo con accesso unicamente mediante scala comune.

4.4. Attestazione APE: NON PRESENTE

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativo alle unità immobiliari in esame.

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti

4.6. Certificato di idoneità statica:

Non necessario per il comune di Segrate

---

## 5. PROVENIENZA

---

Dalla lettura del certificato notarile in atti (allegato 9) e degli atti notarili reperiti, si rileva che l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è stata oggetto, nel ventennio, dei seguenti passaggi di proprietà:

5.1. Cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio

L'immobile in esame identificato al foglio 32, particella 95 sub. 711 (ex sub 702) è stato oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

- Ⓢ Per la quota di 1/1 della , in forza di  
scrittura privata – compravendita – del 16/12/1999 Repertorio 31348/2249 Notaio  
, trascritto in data 21/12/1999 ai nn. 121954/82723  
(allegato 14)
- Ⓢ Con scrittura privata – compravendita – del 30/01/2008 Repertorio 130387/4509 Notaio  
, trascritto in data 15/02/2008 ai nn. 20940/11289, la società  
sede in vende alla società  
che acquista la proprietà dell'immobile sito  
in Segrate, via Morandi 25, catastalmente identificato al foglio 31, particella 95, sub 702,  
più beni omissis  
(allegato 17)
- Ⓢ Con atto di trasformazione di società del 3/08/2009 Repertorio 63061/9600 Notaio Luppi  
Sergio, trascritto in data 04/08/2009 ai nn. 101759/61423,  
si trasforma divenendo  
  
(allegato 19)

---

## 6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

---



6.1. Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Segrate (allegato 23)

L'edificazione del complesso immobiliare oggetto della presente procedura è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta n° 179/65 del 02/08/1965 prot. 38059 per la realizzazione di “fabbricato industriale - uffici”
- Concessione Edilizia n. 39/78 del 25/02/1980 per la realizzazione di “capannone artigianale – mq 390,00”
- Concessione Edilizia n. 65/82 del 11/11/1982 prot. 2477 per la “costruzione corpo di collegamento”
- Concessione Edilizia n. 34/85 del 22/04/1986 prot. 31760/85 per lavori di “ampliamento industriale – uffici”
- Concessione Edilizia n. 73/85 del 12/07/1985 prot. 13587 per lavori di “accesso carraio”
- Concessione in sanatoria n. 90/85 del 27/09/1990 prot. 31811 in sanatoria delle seguenti opere: “ampliamento balcone box e chiusura finestre”  
(pratica edilizia riguardante il complesso immobiliare e non l'unità immobiliare in esame)
- Concessione in sanatoria n. 203/86 del 22/03/1991 prot. 7843 in sanatoria delle seguenti opere: “locale autorimessa e caldaie”  
(pratica edilizia riguardante il complesso immobiliare e non l'unità immobiliare in esame)
- Concessione Edilizia n. 25/88 del 21/04/1988 prot. 6535 per la realizzazione di “box – ricovero automezzi” e successiva Concessione Edilizia n. 273/90 del 07/02/1991 prot. 43340 per “variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 25/88 del 21/04/1988  
(pratica edilizia riguardante il complesso immobiliare e non l'unità immobiliare in esame)
- Concessione Edilizia n. 98/93 del 07/03/1994 prot. 19730 per opere di: “cambio di destinazione d'uso da deposito ad autorimessa e creazione di laboratorio all'interno del capannone esistente”
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 795/94 del 01/09/1997 per: “cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale, realizzazione di veranda, trasformazione sottotetto in locali ad uso ufficio, realizzazione di superficie utile abitabile”
- Comunicazione ai sensi art. 8 comma 7 – DL '88/95 reiterato con D.L. 93/95 prot. 2369 del 27/07/1995 per la “realizzazione di cancellata scorrevole, a due ante, su recinzione esistente”  
(pratica edilizia riguardante il complesso immobiliare e non l'unità immobiliare in esame)
- Comunicazione ai sensi dell'art. 9 comma 7 D.L. 154 del 25/03/1996, prot. 4870 del 09/04/1996 per la realizzazione di “un volume tecnico per l'alloggiamento di un impianto frigorifero, remoto”  
(pratica edilizia riguardante il complesso immobiliare e non l'unità immobiliare in esame)
- Concessione Edilizia n. 138/98 del 15/03/1999 prot. 54740 per opere di “ampliamento capannone esistente”
- Denuncia di Inizio Attività n. 229/1999 protocollo 37713 del 23/07/1999 per opere di: “rimozione di struttura prefabbricata in cemento costituente la recinzione, demolizione di muretto in cls, posa in opera di cancello scorrevole, posa in opera di recinzione metallica, potatura siepe esistente...omissis”  
(pratica edilizia riguardante il complesso immobiliare e non l'unità immobiliare in esame)
- Denuncia di Inizio Attività n. 36/01 protocollo 49351 del 12/10/2001 per opere di: “spostamento all'esterno dell'edificio della scala di accesso al 1° piano, suddivisioni interne, modifica finestre, rifacimento coibentazione solaio alloggio custode, modifiche interne” e successiva Denuncia di Inizio Attività n. 154/01 protocollo 46958 del 25/09/2001 per opere di: “variante alla concessione 138/98 del 15/03/1999”



- Agibilità: Richiesta di Agibilità n. 21/02 protocollo 35690 del 06/08/2002.  
Il Certificato di Abitabilità è stato rilasciato con silenzio assenso da parte dell'amministrazione comunale ai sensi dell'art. 4 comma 3 del DPR 425/94
- Denuncia di Inizio Attività n. 129/02 protocollo 28962 del 26/06/2002 per opere di: "modifiche interne, modifica sistemazioni esterne, installazione ascensore per portatore di handicap, modifica vetrine negozio"
- Denuncia di Inizio Attività n. 286/02 protocollo 59292 del 23/12/2002 per opere di: "sostituzione ringhiere balconi e scala di sicurezza (con altezza conforme alla normativa vigente)"
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) n. 54/2012 protocollo 37124 del 09/12/2012 per opere di: "spostamento di pareti interne...omissis"

#### 6.2. Conformità edilizia:

##### Laboratorio (sub 711): NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato una difformità tra lo stato di fatto e i disegni tecnici relativi all'ultimo stato autorizzato.

Tale difformità consistono in:

- Apertura di varco nella muratura con l'attigua unità immobiliare (sub 711) per il collegamento tra le unità immobiliari stesse
- Errata indicazione di una scala a chiocciola sul terrazzo, non presente al momento del sopralluogo

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ edilizia dell'unità immobiliare oggetto di stima. Il PE indicherà le spese di cui si terrà conto nella stima finale necessarie alla regolarizzazione, al successivo punto 6.4

#### 6.3. Conformità catastale:

##### Laboratorio (sub 711): NON CONFORME

Planimetria catastale: Dichiarazione di protocollo MI0339676 del 11/07/2014 (allegato 3.e)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato una difformità tra lo stato di fatto e i disegni tecnici relativi all'ultimo stato autorizzato.

Tale difformità consistono in:

- Apertura di varco nella muratura con l'attigua unità immobiliare (sub 710) per il collegamento tra le unità immobiliari stesse
- Errata indicazione di una scala a chiocciola sul terrazzo, non presente al momento del sopralluogo

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima. Il PE indicherà le spese di cui si terrà conto nella stima finale necessarie alla regolarizzazione, al successivo punto 6.4

#### 6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Alla luce delle analisi sopra esposte, al fine di eseguire la regolarizzazione edilizia e catastale, sarà necessario procedere come segue:

##### Laboratorio (sub 711)

- Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria
- Sanzione amministrativa e diritti di segreteria



- Aggiornamento catastale
- Chiusura del varco di collegamento tra le due unità immobiliari

(Sommano totale costi stimati (oltre oneri e accessori): circa € 3.500,00)

## 7. DESCRIZIONE DEI BENI

---

### 7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Segrate

Fascia/zona: periferica

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

Il complesso immobiliare è situato a sud del Comune di Milano, in zona periferica, in un'area di carattere produttivo/terziario.

La zona è attraversata da assi viabilistici di collegamento alla città di Milano e alla rete autostradale.

La zona, essendo inserita nel tessuto urbano cittadino, fruisce di tutti i servizi primari e secondari presenti nelle vicinanze. A livello locale sono quindi presenti, attività di vendita al dettaglio e della grande distribuzione, scuole per l'infanzia, scuole di grado inferiore, scuole di grado superiore, mentre gli istituti universitari sono presenti e raggiungibili in città grazie ai mezzi pubblici che transitano nelle vicinanze.

Nel comune sono inoltre presenti spazi per attività ricreative e svago; servizi sanitari di prima necessità o di urgenza e di emergenza.

La zona è servita da mezzi pubblici di superficie quali, autobus linea 923 (Linate – Segrate) e la stazione ferroviaria “Segrate” servita dalle linee ferroviarie S5 (Varese – Treviglio) e S6 (Novara – Treviglio)

### 7.2. Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il complesso condominiale ubicato tra la via Morando e via Tiepolo (ex strada consortile), è costituito da un corpo di fabbrica, a forma di “L” e costituito da due volumi di diversa altezza. La costruzione risale alla fine degli anni '60 del secolo scorso ed è stato oggetto negli anni di diverse opere di ampliamento e modifica.

L'edificio è ad uso misto, con presenza di residenziale, commerciale, uffici e laboratori.

- Struttura: travi e pilastri in c.a.
- Facciate: rivestimento in clinker con porzioni in intonaco a civile
- Accesso al complesso: sono presenti due accessi carrai da via Morandi e un ulteriore accesso carraio da via Tiepolo (sul retro dell'edificio). È presente un piccolo piazzale per l'accesso pedonale, posto su via Morandi
- Ascensore: presente
- Vano scala esterno: a rampe parallele e ballatoio comune al piano primo. L'accesso al vano scala esterno avviene tramite percorso pedonale dalla particella 201
- Portineria: non presente
- Condizioni generali dello stabile: buone

### 7.3. Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare

#### Laboratorio (sub 711)

Attraverso il ballatoio comune al piano primo si accede al corridoio d'ingresso che



disimpegna l'ampio locale catastalmente indicato come laboratorio e i servizi igienici (regolarmente disimpegnati). Nel locale laboratorio, grazie all'installazione di una parete mobile, è stato ricavato un locale ad uso ufficio (regolarmente indicato nella pratica edilizia).

Perimetralmente all'unità immobiliare (sui lati nord ed est) è presente un terrazzo ad uso esclusivo.

Laboratorio (sub 711)

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente intonacate e tinteggiate  
nei servizi igienici rivestimento con piastrelle in ceramica sino ad un'altezza di 2,20 mt
- pavimenti: interni pavimento galleggiante in gres. Terrazzo esterno con pavimento in gres
- infissi esterni: serramenti in alluminio con doppio vetro camera
- porta d'accesso: portoncino di sicurezza
- porte interne: in legno tamburato a battente
- impianto elettrico: sotto traccia
- impianto idrico: sotto traccia
- impianto termico: riscaldamento autonomo in pompa di calore e diffusione del riscaldamento mediante ventil-convettori e radiatori nei servizi igienici
- acqua calda sanitaria: prodotto dallo scaldabagno elettrico
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, WC e bidet
- impianto di raffrescamento: presente a ventil-convettori
- altezza dei locali: h 3,00 mt (circa)
- condizioni generali: buone

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale", considerata la natura e la consistenza del bene, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente oltre che dalle tavole di progetto con i relativi disegni e calcoli planivolumetrici forniti dall'ufficio tecnico relativamente alle pratiche edilizie depositate presso gli archivi del Comune di Segrate.

Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (allegato C - DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Laboratorio					
Sub	Destinazione	U.M.	Sup. utile	Coeff.	Superficie omogeneizzata
711	Laboratorio	mq.	133,5	1,00	133,5
	Terrazzo	mq.	78,7	0,10	7,9
			212,2		141,4
			mq. lordi		mq. commerciali

Arch. Annalisa Carli  
 Via G. Deledda n. 2 Vanzago  
 Ordine Architetti di Milano n° 11757  
 Albo CTU Tribunale di Milano n° 12037  
 annalisa.carli@gmail.com



## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei 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.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

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

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

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

### 9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
Listino disponibile 2° semestre 2021
- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

### 9.3. Parametri estimativi

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso immobiliare, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, la destinazione d'uso, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di:

Laboratorio: 1.400,00 €/mq commerciale

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Laboratorio	Fg. 31, Part. 95, Sub 711 categoria C/3	141,4	€ 1 400,00	€ 197 960,00
				€ 197 960,00



#### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO 4	€ 197 960,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 9 898,00
• Spese di regolarizzazione edilizia e catastale	-€ 3 500,00
	<hr/>
Valore LOTTO 4 al netto delle decurtazioni	€ 184 562,00

#### 9.5. Prezzo base d'asta del LOTTO

Segrate, via Morandi 25	
Prezzo di vendita del LOTTO 4 nello stato di "libero":	€ 184 500,00
Prezzo di vendita del LOTTO 4 nello stato di "occupato":	€ 147 600,00
<hr/>	
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

#### GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ – LOTTI 3 e 4

Relativamente ai LOTTO 3 e LOTTO 4 in esame, costituiti rispettivamente da ufficio (LOTTO 3 - sub 710) e laboratorio (LOTTO 4 - sub 711), è necessario precisare quanto segue:

Seppure le due unità immobiliari costituiscono un ente autonomo e dotato di un proprio subalterno identificativo,

Vista la presenza di un contratto di locazione in essere relativo ad entrambe le unità immobiliari (allegato 25),

Considerata la presenza di un varco nella muratura con relativa installazione di porta, che mette in collegamento le due unità immobiliari che risultano tra di loro attigue,

Il sottoscritto PE suggerisce la vendita dei beni in esame (LOTTO 3 e LOTTO 4) in un unico lotto, rimettendo al Giudice eventuali decisioni in merito.

Il sottoscritto Arch. Annalisa Carli dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle Parti e resta a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Milano 28 settembre 2022

l'Esperto Nominato

Arch. Annalisa Carli  
ANNALISA



#### ALLEGATI

- Allegato 1.b: Elaborato fotografico LOTTO 1
- Allegato 2.b: Visura storica sub 707 - LOTTO 1
- Allegato 3.b: Planimetria catastale sub 707 - LOTTO 1

Arch. Annalisa Carli  
Via G. Deledda n. 2 Vanzago  
Ordine Architetti di Milano n° 11757  
Albo CTU Tribunale di Milano n° 12037  
annalisa.carli@gmail.com

- Allegato 4.b: Ispezione ipotecaria sub 707 - LOTTO 1
- Allegato 1.c: Elaborato fotografico LOTTO 2
- Allegato 2.c: Visura storica sub 709 - LOTTO 2
- Allegato 3.c: Planimetria catastale sub 709 - LOTTO 2
- Allegato 4.c: Ispezione ipotecaria sub 709 - LOTTO 2
- Allegato 1.d: Elaborato fotografico LOTTO 3
- Allegato 2.d: Visura storica sub 710 - LOTTO 3
- Allegato 3.d: Planimetria catastale sub 710 - LOTTO 3
- Allegato 4.d: Ispezione ipotecaria sub 710 - LOTTO 3
- Allegato 1.e: Elaborato fotografico LOTTO 4
- Allegato 2.e: Visura storica sub 711 - LOTTO 4
- Allegato 3.e: Planimetria catastale sub 711 - LOTTO 4
- Allegato 4.e: Ispezione ipotecaria sub 711 - LOTTO 4
- Allegato 5: Ispezione ipotecaria
- Allegato 6: Ispezione ipotecaria I
- Allegato 7: Nota trascrizione pignoramento nn. 55456/37674 del 22/04/2021
- Allegato 7.1: Estinto pignoramento nn. 55456/37674 del 22/04/2021
- Allegato 8: Nota trascrizione pignoramento nn. 129414/88049 del 15/09/2021
- Allegato 9: Certificato notarile + ispezione ipotecaria
- Allegato 13: Atto notarile Rep. 26328/1902 del 12/04/1999
- Allegato 14: Atto notarile Rep. 31348/2249 del 16/12/1999
- Allegato 17: Atto notarile Rep. 130387/4509 del 30/01/2008
- Allegato 19: Atto notarile Rep. 63061/9600 del 03/08/2009
- Allegato 21: Estratto di mappa – fg. 32 part. 29
- Allegato 23: Pratiche edilizie LOTTO 1,2,3,4
- Allegato 25: Contratto locazione LOTTO 3 + LOTTO 4
- Allegato 26: Contratto locazione scaduto LOTTO 1

