

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile

G.E.: Dott.ssa Idamaria Chieffo

RGE 1037/2021



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Capannone commerciale

Segrate, via Giambattista Tiepolo 31

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 Giambattista Tiepolo n. 31

## LOTTO UNICO

(Capannone Commerciale)

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

---

#### 1.1. Descrizione sintetica del bene

In Comune di Segrate, via Giambattista Tiepolo n. 31, capannone per esigenze commerciali con circostante area scoperta pertinenziale.

#### 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.a)

Intestati: proprietà per 1/1

dati identificativi: fg. 32 part. 29 sub. 702

dati classamento: Categoria D/8

Rendita € 37.068,00

Indirizzo: via Giambattista Tiepolo n. 31, piano T-1-S1

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

A corpo: particella 114, particella 98, via Tiepolo, particella 27

### 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 occupati e in uso alla società esecutata con una porzione di immobile al piano primo ad uso ufficio condotta in locazione.

#### 2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 24)

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 di immobile strumentale" serie 3T numero 189 anno 2011 avente la società esecutata quale dante causa e con oggetto una porzione dell'unità immobiliare "costituita da circa 450 mq, di uffici, situata al piano primo".

Si precisa che non è risultata reperibile la planimetria allegata al contratto nel quale viene evidenziata la porzione oggetto di locazione.

Il contratto, sottoscritto tra la società e la società prevede la durata di anni 6+6 con decorrenza dal 03/01/2011. Pertanto, così come comunicato dall'Agenzia delle Entrate, considerato l'avvenuta proroga del contratto, lo stesso avrà scadenza al 31/12/2022.



Il canone di locazione viene fissato in € 50.000,00 + IVA annue da corrispondere alla parte locatrice in n. 4 rate anticipate di € 12.500,00 + IVA...omissis

Il contratto di locazione è visionabile per interno all'allegato 29.

### 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 della porzione immobiliare ritiene CONGRUO l'importo del canone di locazione.

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, considerato che la locazione riguarda unicamente "una porzione" dell'intera unità immobiliare, il sottoscritto PE indicherà i valori dell'unità immobiliare sia allo stato "libero" che "occupato" ritenendo che eventuali ulteriori decisioni saranno oggetto delle disposizioni da parte del Giudice.

## 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria effettuata presso i servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in capo alla società esecutata: . (allegato5) e I  
(allegato 6) oltre che dalla lettura del certificato notarile in atti (allegato 9), 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 LUPPI SERGIO 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 LUPPI SERGIO 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 7)

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 7.1)

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 8)

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 24) si osserva quanto segue: “la conduttrice si assume altresì espressamente l'obbligo del pagamento delle spese condominiali (illuminazione, condizionamento e pulizia parti comuni, interne ed esterne), che vengono forfettariamente fissate in € 2.400,00 annue...omissis”



4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni:

Il capannone commerciale è dotato di impianto a pannelli fotovoltaici

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI, limitato al solo piano terra

In corrispondenza dell'ingresso principale al capannone commerciale, che avviene dal marciapiede / piano stradale di via Tiepolo, è posta una rampa per consentire l'accesso ai diversamente abili. Il fabbricato è dotato di vano ascensore e al momento del sopralluogo non era installato l'ascensore.

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 disponibili

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 29 sub 702 (ex sub 701, precedentemente particella 29-35 sub 1) risultava di proprietà di:

- Per la quota di 1/1 di proprietà dell'area di

- Per la quota di 1/1 di proprietà superficaria della società \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, per la durata di otto anni

In forza dei seguenti atti antecedenti al ventennio:

1) Atto di compravendita del 24/10/1995 Repertorio 7359/462 Notaio Sergio Luppi, trascritto in data 10/11/1995 ai nn. 94462/57411 (allegato 10)

2) Atto di compravendita del 24/10/1995 Repertorio 7360/463 Notaio Sergio Luppi, trascritto in data 10/11/1995 ai nn. 94463/57412 (allegato 11)

3) Atto di compravendita del 24/10/1995 Repertorio 75869/5088 Notaio Paolo Francesco Pipitone, trascritto in data 10/11/1995 ai nn. 94460/57409 (allegato 12)

4) Atto di compravendita del 24/10/1995 Repertorio 75871/5089 Notaio Paolo Francesco Pipitone, trascritto in data 10/11/1995 ai nn. 94461/57410

🕒 Con scrittura privata - compravendita - del 29/03/2001 Repertorio 41215/2975 Notaio Sergio Luppi, trascritta in data 11/04/2001 ai nn. 35068/23430, la società \_\_\_\_\_ con sede in Segrate c.f. \_\_\_\_\_ vende alla \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_



che acquista la proprietà superficiaria, duratura sino al 24 ottobre 2003, dell'immobile sito in Segrate, via Tiepolo 7, catastalmente identificato al foglio 32, particella 29, sub 701, cat. D/8 (attuale sub 702) (allegato 15)

- ⌚ Con scrittura privata - cessione di diritti reali a titolo oneroso - del 29/06/2004 Repertorio 54514/5549 Notaio Sergio Luppi, trascritta in data 09/07/2004 ai nn. 100416/50888,

nata a \_\_\_\_\_ cede alla \_\_\_\_\_ con sede in Segrate c.f. che acquista il diritto di usufrutto per la durata di anni dodici dal 29/06/2004 sull'immobile sito in Segrate, via Tiepolo 7, catastalmente identificato al foglio 32, particella 29, sub 701, cat. D/8 (attuale sub 702)

(allegato 16)

- ⌚ Con scrittura privata - conferimento in società – del 06/05/2009 Repertorio 62844/9447 Notaio Luppi Sergio, trascritta in data 26/05/2009 ai nn. 63297/38263,

conferisce nella \_\_\_\_\_ con sede in Segrate c.f. la nuda proprietà dell'immobile sito in Segrate, via Tiepolo 7, catastalmente identificato al foglio 32, particella 29, sub 702, cat. D/8

(allegato 18)

- ⌚ 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,

con sede in Segrate c.f. si trasforma divenendo s.r.l. con sede in Segrate c.f.

(allegato 19)

## 6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

### 6.1. Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Segrate (allegato 22)

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

- Concessione Edilizia n° 59/95 del 16/02/1995 prot. 38059 per la realizzazione di "edificio ad uso industriale e commerciale"
- Denuncia di Inizio Attività protocollo 5322 del 03/02/1999 per "opere in variante alla Concessione 59/95"
- Agibilità: Richiesta di Abitabilità o agibilità protocollo 6762 del 12/02/1999. 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 protocollo 57744 del 02/12/2003 per opere di: "formazione di rampa scala in c.a. (a prolungamento di quella esistente) e copertura vano scale in lamiera metallica grecata con getto integrativo in cls."
- Permesso di costruire in sanatoria n. 106/04 protocollo 23996 del 19/03/2007 per opere di: "formazione locale a laboratorio"
- Permesso di costruire in sanatoria n. 135/04 protocollo 48438 del 13/03/2007 per opere di: "realizzazione alloggio custode"



- Permesso di costruire in sanatoria n. 327/04 protocollo 58740 del 19/03/2007 per opere di:  
“formazione locale a laboratorio ed uffici”

## 6.2. Conformità edilizia:NON CONFORME

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

Tali difformità consistono in:

### Piano interrato

- Installazione di tettoia in corrispondenza dell'area di manovra esterna con accesso dalla rampa carrabile
- Formazione di locale di accesso al vano ascensore mediante l'edificazione di spallette in cartongesso

### Piano terra

- Difformità consistenti in una diversa distribuzione di spazi interni mediante spostamento e/o edificazione di tavolati divisori

### Piano primo

- In corrispondenza del locale “laboratorio open space” piccola difformità consistenti in una diversa distribuzione di spazi interni mediante spostamento e/o edificazione di tavolati divisori
- In corrispondenza dei locali “ufficio – laboratorio open space” diverse difformità consistenza in una diversa distribuzione di spazi interni mediante edificazione di tavolati divisori, create per esigenze lavorative. Mediante pareti in cartongesso sono state infatti create sale riunioni, postazioni ufficio, locali archivio e sale break.

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: data di presentazione 30/05/1955 (allegato 6.a)

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.

### Piano interrato

- Installazione di tettoia in corrispondenza dell'area di manovra esterna con accesso dalla rampa carrabile
- Formazione di locale di accesso al vano ascensore mediante l'edificazione di spallette in cartongesso

### Piano terra

- Difformità consistenti in una diversa distribuzione di spazi interni mediante spostamento e/o edificazione di tavolati divisori

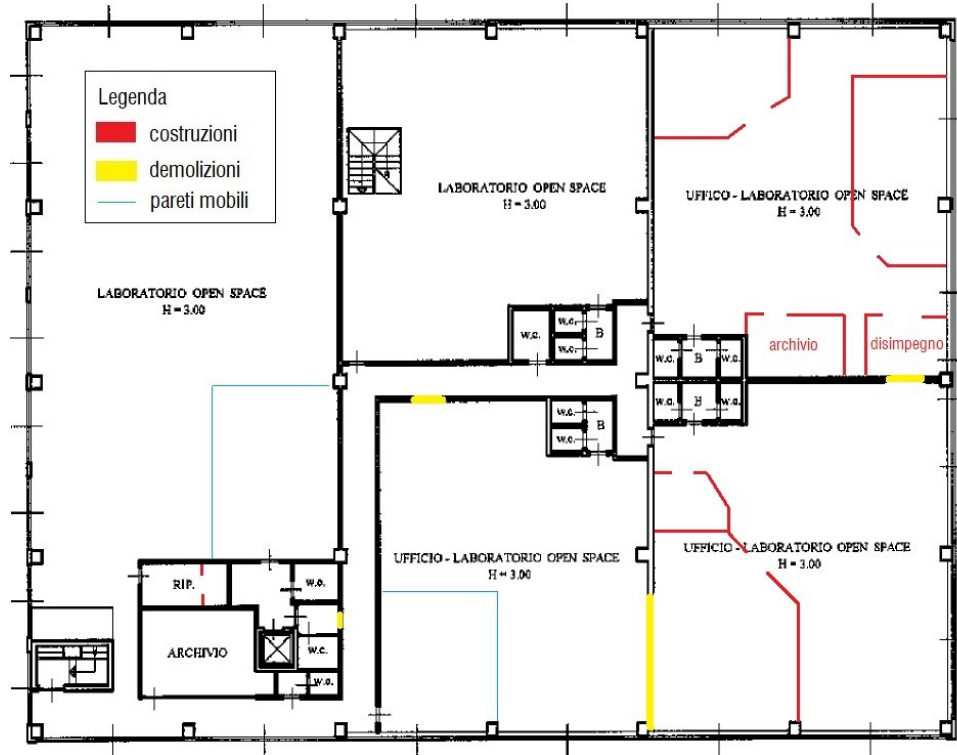
### Piano primo

- In corrispondenza del locale “laboratorio open space” piccola difformità consistenti in una diversa distribuzione di spazi interni mediante spostamento e/o edificazione di tavolati divisori
- In corrispondenza dei locali “ufficio – laboratorio open space” diverse difformità consistenza in una diversa distribuzione di spazi interni mediante edificazione di tavolati divisori, create per esigenze lavorative. Mediante pareti in cartongesso sono state infatti



create sale riunioni, postazioni ufficio, locali archivio e sale break.

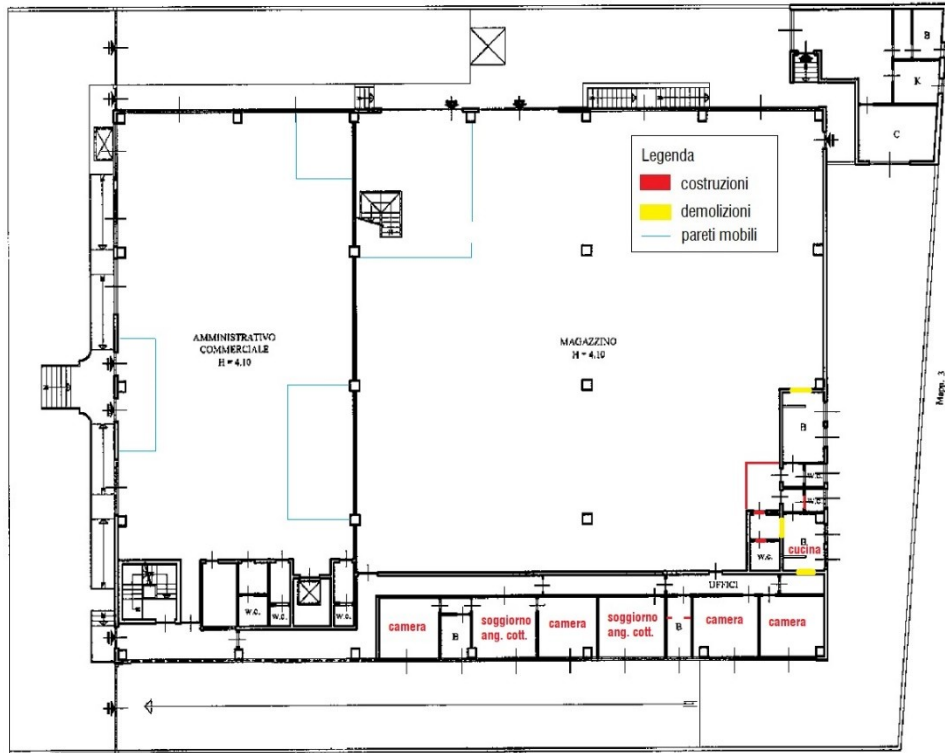
Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima. Il PE indicherà le spese di cui si terrà conto nella stima finale necessarie alla regolarizzazione, al successivo punto 6.4



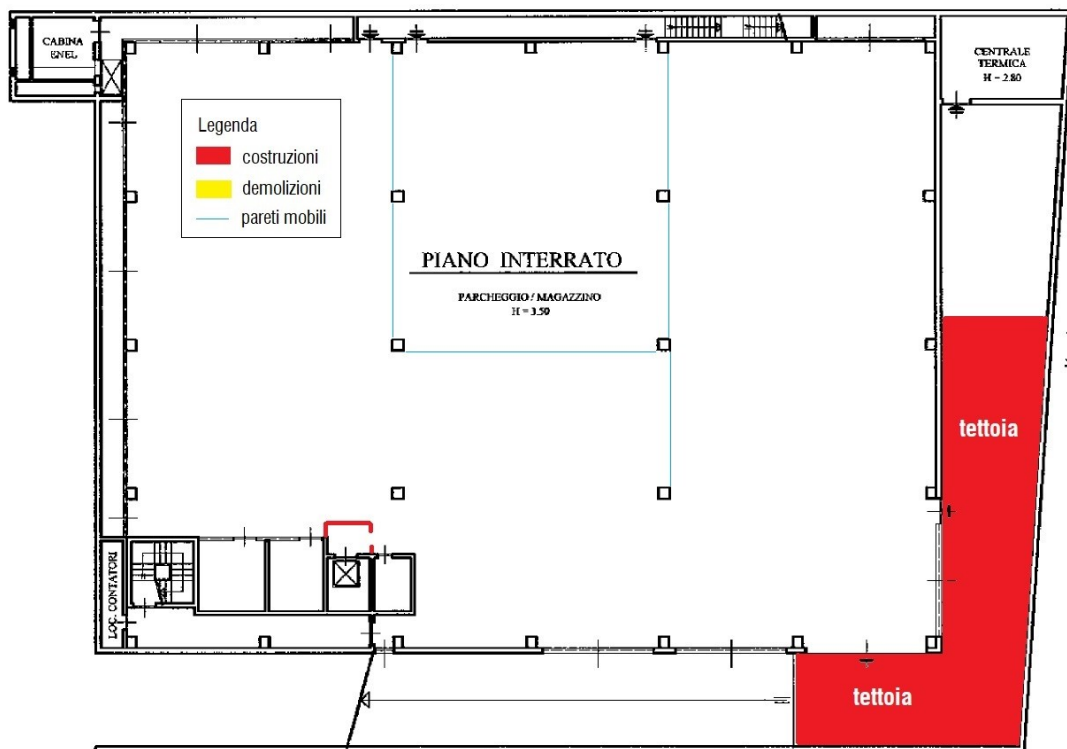
Estratto planimetria catastale piano primo con individuazione delle difformità







Estratto planimetria catastale piano terra con individuazione delle difformità



Estratto planimetria catastale piano interrato con individuazione delle difformità

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



#### 6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Alla luce delle analisi sopra esposte, considerata la consistenza del bene in esame che costituisce un unico complesso edilizio, 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
- Rimozione della copertura che costituisce la tettoia (copertura dell'area di manovra) al piano interrato

Sommano totale costi stimati (oltre oneri e accessori): circa € 8.500,00

### 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 risulta essere 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 dell'unità immobiliare

Il complesso è ubicato all'interno della zona industriale del comune di Segrate ed è costituito da un corpo unico di due piani fuori terra e uno entro terra ed annessa area pertinenziale, edificato mediante struttura prefabbricata in cemento armato alla fine degli '90 del secolo scorso.

La destinazione dell'edificio è promiscua, con presenza di spazi ad uso magazzino, laboratorio ed uffici. Il complesso immobiliare si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Nello specifico il capannone commerciale si compone di:

- Piano terra ad uso commerciale con presenza di un'area a destinazione “amministrativo commerciale”, un'area a destinazione “uffici” e un ampio magazzino dotato di scala interna di accesso al piano primo. Sul retro dell'edificio, realizzato sull'area esterna, è



presente un appartamento in origine a destinazione “alloggio custode”. Nelle singole porzioni sopra descritte sono presenti i servizi igienici.

N.B. Nel corso del sopralluogo si è rilevato che la porzione a destinazione “uffici” risulta attualmente adibita ad appartamenti con presenza di persone che “abitavano” detti spazi.

- Piano primo ad uso commerciale con presenza di un ampio laboratorio “open space” dotato di servizi igienici e piccoli depositi/archivi e, percorrendo un corridoio, si accede ad ulteriori due porzioni immobiliari, nello specifico un locale laboratorio dotato di scala interna di collegamento al sottostante magazzino e un’ampia porzione ad uso uffici attualmente occupata dalla conduttrice del contratto di affitto di cui al punto 2.2 della presente relazione. All’interno delle singole porzioni ad uso laboratorio e uffici, oltre che nelle parti comuni, sono presenti i servizi igienici.
- Piano interrato interamente a destinazione parcheggio e magazzino. Sono presenti alcuni locali tecnici (locale contatori, centrale termica e cabina elettrica) a servizio dell’intero lotto.
- L’area esterna di pertinenza (indicata nell’atto di provenienza “...area scoperta pertinenziale a cortile...” – all. 15 )risulta così composta: sul lato strada (via Tiepolo) fronte edificio è presente un’area parcheggio mentre, sui lati est e ovest sono presenti due accessi riservati agli automezzi (da via Tiepolo), che consentono l’accesso al piano interrato tramite rampa di collegamento al piano interrato e al magazzino al piano terra tramite area esterna di carico/scarico. Sul retro dell’edificio è posta la scala metallica di emergenza con porte anti panico, mentre sulla copertura sono posizionati i pannelli fotovoltaici

Il capannone è stato realizzato con struttura in c.a. prefabbricata con travi in ferro e struttura del solaio in predalles, successivamente coibentate mediante posa di isolante termico eps. Esternamente, le facciate presentano una finitura in ghiaietto lavato.

Il complesso immobiliare è dotato di impianto di riscaldamento e raffrescamento servito da un’unica centrale termica con distribuzione a ventil-convettori. Negli appartamenti (uffici) al piano terra sono presenti, oltre ai ventil-convettori, anche radiatori in ghisa e termoarredo in acciaio.

L’accesso principale avviene da via Tiepolo. Il piano terra è posto ad una quota di circa 1,50 mt (n° 7 gradini) rispetto al piano stradale /marciapiede, L’accesso avviene mediante una scala esterna di alcuni gradini e una rampa per soggetti diversamente abili. Il collegamento tra i piani dell’edificio avviene mediante un vano scala comune rivestita in granito. Il complesso è dotato di un vano predisposto per l’ascensore, al momento non presente.

Generalmente, i servizi igienici presentano pavimenti e rivestimenti in ceramica fino ad un’altezza di 2,10 mt (circa), e sono dotati di porte in legno tamburato con finitura in noce tanganica. I servizi igienici sono dotati di wc, lavabo e bidet oltre termosifoni in acciaio e boiler elettrico per la produzione dell’acqua calda sanitaria.

Nella porzione “uffici” al piano terra i servizi igienici sono dotati di lavabo, docce, wc, bidet. Le porte presenti sono di vario tipo: tamburate finitura noce, porta con finitura in laminato plastico

Le porte di accesso agli uffici al piano primo sono costituite da ante con strutture in profilato di alluminio e specchiature in vetro per un’altezza di 2,70 mt.



All'interno dei locali commerciali (uffici e magazzino) sono state installate e presenti diverse pareti mobili a separazione degli ambienti.

I serramenti/finestre esterne sono del tipo "a nastro" con profili in alluminio dotati di vetro camera.

Al piano terra è presente il pavimento galleggiante in materiale resiliente (tipo "linoleum), calcestruzzo con spolvero di quarzo nel locale magazzino e pavimento in ceramica nei locali "uffici". Piano primo pavimento galleggiante in materiale resiliente (tipo "linoleum). Al piano interrato il locale magazzino il pavimento è in calcestruzzo con spolvero di quarzo. Tutto il complesso edilizio al momento del sopralluogo, è dotato di impianti funzionanti: elettrico, idrico-sanitario, antincendio, riscaldamento, ecc.

## 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:



Capannone commerciale					
Piano	Destinazione	U.M.	Sup. utile	Coeff.	Superficie omogeneizzata
-1	Magazzino	mq.	1 435,0	1,00	1 435,0
	Area scoperta (lato nord-est)	mq.	244,0	0,10	24,4
			1 679,0		1 459,4
			mq. lordi		mq. commerciali
T	Amministrativo commerciale	mq.	438,0	1,00	438,0
			438,0		438,0
			mq. lordi		mq. commerciali
T	Magazzino e servizi	mq.	803,0	1,00	803,0
	Uffici / appartamenti	mq.	115,0	1,00	115,0
	Abitazione del custode	mq.	67,0	1,00	67,0
	Area scoperta (lato ovest)	mq.	272,0	0,10	27,2
			1 257,0		1 012,2
			mq. lordi		mq. commerciali
1	Open space / Uffici	mq.	1 331,0	1,00	1 331,0
T	Parcheggi	mq.	285,0	0,10	28,5
			1 616,0		1 359,5
			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, 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, 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:

Magazzino: 600,00 €/mq commerciale  
 Uffici/direzionale: 1.700,00 €/mq commerciale

#### 9.4. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Destinazione d'uso	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
capannone commerciale	Uffici / Open space piano primo	1 359,5	€ 1 700,00	€ 2 311 150,00
	Amministrativ o piano terra	438,0	€ 1 700,00	€ 744 600,00
	Magazzino e uffici (appartamenti) piano terra	1 012,2	€ 600,00	€ 607 320,00
	magazzino/parcheggio piano interrato	1 459,4	€ 600,00	€ 875 640,00
				€ 4 538 710,00



#### 9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO UNICO	€ 4 538 710,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi (punto 9 del decreto di nomina del 05/01/2022)	-€ 226 935,50
• Spese di regolarizzazione edilizia e catastale	-€ 8 500,00
	<hr/>
Valore LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	€ 4 303 274,50

#### 9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

Segrate, via Giambattista Tiepolo n. 31	
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "libero":	€ 4 303 300,00
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "occupato":	€ 3 442 600,00
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

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



#### ALLEGATI

- Allegato 1.a: Elaborato fotografico LOTTO UNICO
- Allegato 2.a: Visura storica sub 702
- Allegato 3.a: Planimetria catastale sub 702
- Allegato 4.a: Ispezione ipotecaria sub 702
- Allegato 5: Ispezione ipotecaria
- Allegato 6: Ispezione ipotecaria
- 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 10: Atto notarile Rep. 7359/462 del 24/10/1995
- Allegato 11: Atto notarile Rep. 7360/463 del 24/10/1995
- Allegato 12: Atto notarile Rep. 75869/5088 del 24/10/1995

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 15: Atto notarile Rep. 41215/2975 del 29/03/2001
- Allegato 16: Atto notarile Rep. 54514/5549 del 29/06/2004
- Allegato 18: Atto notarile Rep. 62844/9447 del 06/05/2009
- Allegato 19: Atto notarile Rep. 63061/9600 del 03/08/2009
- Allegato 20: Estratto di mappa – fg. 32 part. 29
- Allegato 22: Pratiche edilizie LOTTO UNICO
- Allegato 24: Contratto locazione 189/3T/2011

