TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 970/2025

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Roberto Angelini

Custode Giudiziario: Avv. Pancrazio Timpano

Procedente: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Esecutata: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Unità immobiliari in Comune di Lainate (MI),
Via Milano n. 23

N. 5 UNITA' IMMOBILIARI COSTITUENTI I LOTTI DAL N. 1 AL N. 5



Tecnico Incaricato: Arch. FRANCO ANGELICO
Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441
Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 8360
C.F. NGLFNC60H29B428N – P.IVA N. 12391210155

con studio in 26853 Caselle Lurani (LO) – Via Rodolfo Sommariva n. 16
Telefono 0371/775100 – Cellulare 335/6020974
E-mail: architettoangelico@gmail.com – PEC Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

Il sottoscritto Franco Angelico, con studio in Caselle Lurani (LO), Via Rodolfo Sommariva n. 16, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 8360, in data 11/11/2025 è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la stima dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe e contestualmente ha ricevuto il quesito peritale allegato agli atti.
Dopo aver prestato in data 12/11/2025 il giuramento di rito mediante sottoscrizione del verbale d'accettazione dell'incarico affidatogli dal Giudice, esaminati gli atti del procedimento e la contestuale documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, svolgendo altresì le doverose attività di accertamento ed acquisizione della documentazione in aggiornamento presso gli Uffici competenti, nonché, effettuati i sopralluoghi presso i beni immobili pignorati, procede alla stesura della seguente relazione di stima:

1. DIVISIONE DEI BENI IMMOBILI - FORMAZIONE DEI LOTTI: DAL N. 1 AL N. 5

In osservanza al quesito del G.E. (punto 9), in merito alla divisione delle **n. 5** unità immobiliari oggetto di stima, come da elencazione contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare e relativa nota di trascrizione, site nel medesimo compendio immobiliare in **Comune di Lainate (MI), Via Milano n. 23**, preso atto che le unità stesse sono già distinte catastalmente al Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 5, mappale 157**, ai rispettivi **subalterni: 2 - 3 - 4 - 5 - 7**, con le rispettive diverse destinazioni d'uso catastali: **A/3** – Abitazione, **C/3** – Laboratorio, **C/2** – Magazzino/Deposito, ubicate ai rispettivi piani di appartenenza: **S1 - T - 1° - 2°,** nonché, prive di vincoli di pertinenzialità tra le stesse, (e, relativamente alle unità immobiliari non residenziali, prive altresì di vincoli di pertinenzialità a unità immobiliari principali residenziali), l'esperto, pur considerando che tutte le unità immobiliari pignorate sono ubicate all'interno del medesimo compendio immobiliare costituito da un edificio di due/tre livelli fuori terra (T - 1° - 2°), oltre il piano interrato (S1), oltre il piano del terrazzo di copertura/lastrico solare, a seguito di una attenta analisi approfondita, considerate le relative consistenze, e in relazione ad una concreta/appetibile alienazione futura dei suddetti beni immobili, ha ritenuto opportuno assegnare le n. 5 unità immobiliari distinte a formazione di **N. 5 LOTTI (cinque)**, che, di seguito, per una immediata lettura, vengono elencati riepilogati in sintesi, alle relative destinazioni d'uso, subalterni e piani di appartenenza:

LOTTO N. 1:
C/3 – Laboratorio - Sub. 2 - piano T
LOTTO N. 2:
C/3 – Laboratorio - Sub. 3 - piano 1°
LOTTO N. 3:
A/3 – Abitazione - Sub. 4 - piano 1°
LOTTO N. 4:
A/3 – Abitazione - Sub. 5 - piano 2°
LOTTO N. 5:
C/2 – Magazzino/Deposito - Sub. 7 - piano S1

- In merito alla ipotetica ed ulteriore divisione delle unità immobiliari a formazione dei LOTTI di cui sopra, considerati i sopralluoghi eseguiti e le relative consistenze allo stato attuale, l'esperto può con certezza dedurre che gli stessi LOTTI, già distinti catastalmente, allo stato attuale, **Non hanno le caratteristiche organiche, tipologiche ed impiantistiche per ulteriori divisioni interne, ovvero, in altri LOTTI.**

OSSERVAZIONI IMPORTANTI – VIA MILANO N. 23 IN LAINATE (MI):

L'esperto, dapprima, ritiene doverosamente di formulare le seguenti Osservazioni:

- L'edificio ove sono ubicate tutte le unità immobiliari pignorate insiste su terreno censito al Catasto Terreni al foglio 5, mappale 157, come segue:

Dati identificativi – Area di enti urbani e promiscui:

Catasto Terreni: foglio 5, particella 157, qualità ente urbano, superficie: **are 11 ca 10**;

Dati derivanti da:

variazione del 26/01/2015 pratica n. MI0213302 in atti dal 26/01/2015 bonifica identificativo catastale (n. 925.1/2015), annotazioni: di stadio: varia ad ente urbano in quanto identificato al Catasto Fabbricati – fabbricato presente in cartografia con geometria da confermare;

precedente: qualità seminativo, classe 1, frazionamento in atti dal 11/09/1987 (n. 1187), con variazione delle particelle 794 e 795, Intestazione, dal 12/05/1987: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX – Sede: XXXXXXXXXXX;

precedente: qualità seminativo, classe 1, superficie: are 30 ca 80, variazione in atti dal 13/03/1976 (n. 2076);

precedente: qualità seminativo, classe 1, superficie: are 34 ca 30, impianto meccanografico del 15/12/1962.

In relazione a quanto sopra, considerando che l'edificio in questione è circondato per tre lati dall'area esterna identificata proprio come sopra, l'esperto ritiene di segnalare che, **tale area urbana al Catasto Terreni al foglio 5, mappale 157, Non è oggetto dell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione.**

(Ulteriori Osservazioni sono formulate infra al Capitolo 5° Provenienza).

****

- Inoltre, l'edificio in questione, sul quarto lato, ovvero il lato Est, confina con striscia di terreno censita al Catasto Terreni al foglio 5, mappale 794, come segue:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Dati identificativi:

Catasto Terreni: foglio 5, particella 794, qualità seminativo, classe 1, superficie: **are 03 ca 10**;

Dati derivanti da:

frazionamento del 13/12/1989 in atti dal 15/12/1989 (n. 120281.1/1989), con variazione della particella 820;

precedente: superficie: are 06 ca 20, frazionamento in atti dal 11/09/1987 (n. 1187), con variazione delle particelle 157 e 795;

precedente: part. 157, superficie: are 30 ca 80, variazione in atti dal 13/03/1976 (n. 2076);

precedente: part. 157, superficie: are 34 ca 30, impianto meccanografico del 15/12/1962.

In relazione a quanto sopra, considerando che l'edificio in questione, sul lato Est, confina con la striscia di terreno identificata proprio come sopra, l'esperto ritiene di segnalare che, **tale striscia di terreno al Catasto Terreni al foglio 5, mappale 794, di are 03 ca 10, medesima ditta intestata, Non è oggetto dell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione.**

(Ulteriori Osservazioni sono formulate infra al Capitolo 5° Provenienza).

****

- Sempre in relazione all'edificio in questione, l'esperto fa presente che le sue parti comuni sono censite al Catasto Fabbricati al foglio 5, mappale 157, subalterno 1, bene comune non censibile, Via Milano n. 23, dati derivanti da: (altre) del 26/02/1990 pratica n. MI0221911 in atti dal 05/04/2004 istanza n. 206289 del 30/03/2004 (n. 21408.1/1990), (Non pignorato).

****

- In relazione specificamente all'abitazione al piano 2° al subalterno 5 di cui al **LOTTO 4**, stante che l'odierna Proprietà ha acquistato il terreno dove successivamente ha edificato l'edificio in questione, l'esperto, anzitutto, richiama il contenuto dei 2 atti di mutuo, rispettivamente, del 2007 rep. 136185/19893, e del 2009 rep. 139350/21587, *(allegati al fascicolo telematico della presente procedura esecutiva)*, laddove, in tema di descrizione degli immobili oggetto

delle suddette ipoteche, in relazione all'immobile di cui all'odierno LOTTO 4, viene indicato quanto segue: Appartamento a piano secondo di quattro locali ed accessori **CON** soprastante – a piano terzo – terrazzo di copertura;
tale terrazzo di copertura/lastrico solare è censito al Catasto Fabbricati al foglio 5, mappale 157, subalterno 6, come segue:
Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Dati identificativi:
foglio 5, particella 157, subalterno 6, categoria F/5, piano: 3;
Dati derivanti da:
(altre) del 26/02/1990 pratica n. MI0221911 in atti dal 05/04/2004 istanza n. 206289 del 30/03/2004 (n. 21408.1/1990).
In relazione a quanto sopra, considerando quindi che all'abitazione al piano 2° al subalterno 5 di cui al **LOTTO 4,** compete il lastrico solare al piano 3° identificato proprio come sopra, l'esperto ritiene di segnalare che, **tale lastrico solare al Catasto Fabbricati al foglio 5, mappale 157, subalterno 6, medesima ditta intestata, Non è oggetto dell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione.**

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

LOTTO 1 – C/3 – LABORATORIO - SUB. 2 – PIANO T

PREMESSA: OSSERVAZIONI IMPORTANTI:
In merito alla situazione dello stato di fatto in data sopralluogo, in raffronto con le risultanze Edilizie e Catastali, si rende noto che lo stesso stato di fatto della suddetta unità immobiliare presenta difformità sia dalla scheda Catastale attuale sia dalle planimetrie Comunali acquisite dall'esperto, di conseguenza, l'identificazione e la descrizione Catastale dei beni immobili sarà esposta dapprima al Capitolo specifico 2°, ovvero, la descrizione dettagliata delle destinazioni d'uso in comparazione allo stato di fatto sarà esposta invece al Capitolo specifico 3°, mentre la regolarità Edilizia/Urbanistica e Catastale sarà descritta al Capitolo specifico 8°.
Conseguentemente, **l'identificazione di seguito dei beni immobili sarà relativa alla esclusiva lettura della scheda catastale attuale acquisita.**

Descrizione dei beni (catastale)
C/3 - Laboratorio, sito in Comune di Lainate (MI), Via Milano n. 23, piano: T, composto, come da scheda catastale attuale acquisita, come di seguito esposto:
locale ufficio, con accesso esterno lato Via Milano e accesso interno dal pianerottolo comune (corpo scala interno);
gruppo servizi: antibagno e due servizi con antibagno, con accesso dal pianerottolo comune;
locale caldaia, con accesso esterno lato Est;
ampio locale laboratorio con montacarichi, con accesso esterno principale lato Ovest, accesso interno dal pianerottolo comune e accesso dal corpo scala esterno lato Sud;
locale deposito, con accesso esterno lato Ovest.

Quota e tipologia del diritto pignorato
Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **proprietà** degli immobili di XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Sede: XXXXXXXXXXXX, c.f.: XXXXXXXXXXX.

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Lainate (MI), alla data del 14/11/2025, come segue:

Intestazione:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1
Dati identificativi:
foglio 5, particella 157, subalterno 2, categoria C/3, classe 6, consistenza mq. 472, superficie catastale totale: mq. 525, Rendita Catastale Euro 1.194,46, Via Milano n. 23, piano: T.
Dati derivanti da:
(altre) del 26/02/1990 pratica n. MI0221911 in atti dal 05/04/2004 istanza n. 206289 del 30/03/2004 (n. 21408.1/1990).

Coerenze – in contorno da Nord in senso orario
Area esterna al mappale 157 (medesima ditta intestata), striscia di terreno al mappale 794 (medesima ditta intestata), ingresso e pianerottolo e scala interna comune di accesso ai piani, striscia di terreno al mappale 794 (medesima ditta intestata), scala esterna di accesso al terrazzo del piano primo, area esterna al mappale 157 per due lati (medesima ditta intestata).

Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo
Nessuna.

LOTTO 2 – C/3 – LABORATORIO - SUB. 3 – PIANO 1°

PREMESSA: OSSERVAZIONI IMPORTANTI:
In merito alla situazione dello stato di fatto in data sopralluogo, in raffronto con le risultanze Edilizie e Catastali, si rende noto che lo stesso stato di fatto della suddetta unità immobiliare presenta difformità sia dalla scheda Catastale attuale sia dalle planimetrie Comunali acquisite dall'esperto, di conseguenza, l'identificazione e la descrizione Catastale dei beni immobili sarà esposta dapprima al Capitolo specifico 2°, ovvero, la descrizione dettagliata delle destinazioni d'uso in comparazione allo stato di fatto sarà esposta invece al Capitolo specifico 3°, mentre la regolarità Edilizia/Urbanistica e Catastale sarà descritta al Capitolo specifico 8°.
Conseguentemente, **l'identificazione di seguito dei beni immobili sarà relativa alla esclusiva lettura della scheda catastale attuale acquisita.**

Descrizione dei beni (catastale)
C/3 - Laboratorio, sito in Comune di Lainate (MI), Via Milano n. 23, piano: 1°, composto, come da scheda catastale attuale acquisita, come di seguito esposto: **ampio locale laboratorio, montacarichi, terrazzo al piano.**

Quota e tipologia del diritto pignorato
Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **proprietà** degli immobili di XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Sede: XXXXXXXXXXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXXXX.

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Lainate (MI), alla data del 14/11/2025, come segue:
Intestazione:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1
Dati identificativi:
foglio 5, particella 157, subalterno 3, categoria C/3, classe 6, consistenza mq. 347, superficie catastale totale: mq. 387, Rendita Catastale Euro 878,13, Via Milano n. 23, piano: 1.
Dati derivanti da:

(altre) del 26/02/1990 pratica n. MI0221911 in atti dal 05/04/2004 istanza n. 206289 del 30/03/2004 (n. 21408.1/1990).

Coerenze – in contorno da Nord in senso orario
Appartamento al sub. 4 (medesima ditta intestata), scala interna comune di accesso ai piani, prospetto su striscia di terreno al mappale 794 (medesima ditta intestata), scala esterna di accesso al piano inferiore, prospetto su area esterna al mappale 157 per due lati (medesima ditta intestata).

Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo
Nessuna.

LOTTO 3 – A/3 – ABITAZIONE - SUB. 4 – PIANO 1°

Descrizione dei beni
A/3 - Abitazione, sita in Comune di Lainate (MI), Via Milano n. 23, piano: 1°, composta, allo stato di fatto in data sopralluogo, come di seguito esposto: **ingresso/locale soggiorno/pranzo, disimpegno, tre locali camera, due servizi di cui uno con antibagno e terrazzo al piano.**

Quota e tipologia del diritto pignorato
Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **proprietà** degli immobili di XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Sede: XXXXXXXXXXXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXX.

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Lainate (MI), alla data del 14/11/2025, come segue:
Intestazione:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1
Dati identificativi:
foglio 5, particella 157, subalterno 4, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 6, superficie catastale totale: mq. 132, totale escluse aree scoperte: mq. 132, Rendita Catastale Euro 402,84, Via Milano n. 23, piano: 1.
Dati derivanti da:
(altre) del 26/02/1990 pratica n. MI0221911 in atti dal 05/04/2004 istanza n. 206289 del 30/03/2004 (n. 21408.1/1990).

Coerenze – in contorno da Nord in senso orario
Prospetto su area esterna al mappale 157 (medesima ditta intestata), prospetto su striscia di terreno al mappale 794 (medesima ditta intestata), scala interna comune di accesso ai piani, laboratorio al sub. 3 (medesima ditta intestata), prospetto su area esterna al mappale 157 (medesima ditta intestata).

Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo
Nessuna.

LOTTO 4 – A/3 – ABITAZIONE - SUB. 5 – PIANO 2°

Descrizione dei beni

A/3 - Abitazione, sita in Comune di Lainate (MI), Via Milano n. 23, piano: 2°, composta, allo stato di fatto in data sopralluogo, come di seguito esposto: **ingresso/locale soggiorno/pranzo, disimpegno, tre locali camera, due servizi di cui uno con antibagno e terrazzo al piano.**

Quota e tipologia del diritto pignorato
Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **proprietà** degli immobili di XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Sede: XXXXXXXXXXXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXXX.

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Lainate (MI), alla data del 14/11/2025, come segue:
Intestazione:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1
Dati identificativi:
foglio 5, particella 157, subalterno 5, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 6, superficie catastale totale: mq. 134, totale escluse aree scoperte: mq. 134, Rendita Catastale Euro 402,84, Via Milano n. 23, piano: 2.
Dati derivanti da:
(altre) del 26/02/1990 pratica n. MI0221911 in atti dal 05/04/2004 istanza n. 206289 del 30/03/2004 (n. 21408.1/1990).

Coerenze – in contorno da Nord in senso orario
Prospetto su area esterna al mappale 157 (medesima ditta intestata), prospetto su striscia di terreno al mappale 794 (medesima ditta intestata), scala interna comune di accesso ai piani, laboratorio al sub. 3 (medesima ditta intestata), prospetto su area esterna al mappale 157 (medesima ditta intestata).

Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo
Nessuna.

LOTTO 5 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 7 – PIANO S1

Descrizione dei beni
C/2 – Magazzino/Deposito, sito in Comune di Lainate (MI), Via Milano n. 23, piano: S1, composto, allo stato di fatto in data sopralluogo, come di seguito esposto: **corridoi/disimpegni e spazio montacarichi, piccolo locale ripostiglio, quattro locali (depositi), locale spogliatoio, locale servizi con doccia e due w.c., due intercapedini.**

Quota e tipologia del diritto pignorato
Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **proprietà** degli immobili di XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Sede: XXXXXXXXXXXXXXX, c.f.: XXXXXXXXXXX.

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Lainate (MI), alla data del 14/11/2025, come segue:
Intestazione:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1
Dati identificativi:
foglio 5, particella 157, subalterno 7, categoria C/2, classe 5, consistenza mq. 135, superficie catastale totale: mq. 206, Rendita Catastale Euro 292,83, Via Milano n. 23, piano: S1.
Dati derivanti da:
(altre) del 26/02/1990 pratica n. MI0221911 in atti dal 05/04/2004 istanza n. 206289 del 30/03/2004 (n. 21408.1/1990).

Coerenze – in contorno da Nord in senso orario
Area esterna al mappale 157 (medesima ditta intestata), striscia di terreno al mappale 794 (medesima ditta intestata), scala interna comune di accesso ai piani, striscia di terreno al mappale 794 (medesima ditta intestata), terrapieno, area esterna al mappale 157 (medesima ditta intestata).

Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo
Nessuna.

3. DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione sommaria del quartiere e della zona
In Comune di **Lainate (MI), Via Milano n. 23**
Fascia/zona: D1/Periferica/PERIFERIA (dati Agenzia Entrate)
Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile
Destinazione prevalente: residenziale
Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Principali collegamenti pubblici:
Premesso che il Comune di Lainate (MI) si "scompone" in due aree divise dal tracciato dell'Autostrada Dei Laghi, il fabbricato in questione è ubicato in zona periferica a nord-ovest rispetto al centro cittadino, lungo la Via Milano; l'area in questione è caratterizzata da insediamenti produttivi, laboratori, nonché, leggermente più a sud, da residenze; l'immobile è raggiungibile mediante la S.P.101 Circonvallazione Ovest, di interconnessione al casello autostradale di Lainate della Autostrada Dei Laghi, distante circa 3 km, il quale converge in tutte le direzioni autostradali.
A contorno del compendio immobiliare non vi sono attività commerciali e/o più specificamente di supporto alla residenza, tutti i servizi di supporto e i trasporti pubblici si trovano nel raggio di 1 km circa, ovvero verso il centro cittadino, oltre l'autostrada.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE ESTERNE

Premessa:
Nella seconda metà degli anni '80, l'attuale Proprietà ha edificato, in base ai titoli edilizi di cui *infra* al Capitolo specifico, e su terreno di proprietà al foglio 5, mappale 157, 794 (quota millesimale), un fabbricato industriale con annessi uffici ed abitazione custode, ad uso laboratorio, uffici ed abitazione custode.

Descrizione sommaria del fabbricato
Il fabbricato in questione, di forma rettangolare, è costituito da più livelli: S1 - T - 1° - 2° - 3° (lastrico solare), collegati da scala interna comune, oltre che, in relazione ai soli piano terra e piano primo, da scala esterna; in merito al piano terra, si descrive che il fabbricato è dotato di ampia area esterna (due mappali 157, 794) a contorno su tutti e quattro i lati (NON pignorata/i), in parte a verde (lato Nord ed Est), per la restante parte pavimentata, ovvero, area di accesso e di manovra automezzi e in parte adibita a parcheggi non delimitati.
L'accesso avviene direttamente dal fronte strada di via Milano, tramite un cancello pedonale e un separato ampio cancello carraio a due ante automatizzato.
L'intera proprietà è recintata ai confini mediante muretti in c.a. e soprastanti grigliati in acciaio zincato sulla Via Milano, così come il lato Est, alcune porzioni del lato Ovest e del lato Sud, nonché, delimitata da muri in blocchetti in cls di altezza superiore sul lato Ovest e Sud.

Come sopra esposto (in sintesi), le unità immobili pignorate sono parte integrante di un compendio immobiliare industriale, composto da due livelli fuori terra per quanto concerne l'ampia porzione destinata ai laboratori, terrazzo ed altre destinazioni d'uso, nonché, da quattro livelli fuori terra, compreso il lastrico solare (Non pignorato), per quanto riguarda la porzione destinata a residenza, uffici e gruppo servizi, oltre il piano seminterrato, destinato a locali sgombero, depositi, ulteriori servizi ed altre destinazioni d'uso.
Le due porzioni sono collegate da una scala interna in c.a., nonché, dalla scala esterna posta a Sud (di sicurezza) in c.a. e di collegamento ai due laboratori e terrazzo (P.T./1°).
La struttura portante della porzione del fabbricato destinata ai laboratori è stata realizzata in c.a. con pareti esterne in elementi prefabbricati (cls) granigliati all'esterno con presenza di finestre a nastro per quanto riguarda le facciate esterne, e parti di facciata realizzate con blocchetti in cls, e solai portanti prefabbricati costituiti da Predalles per quanto concerne la porzione dei laboratori.
La struttura portante della porzione del fabbricato destinata alla residenza, uffici ed altre destinazioni d'uso, è stata realizzata in c.a. con tamponamenti esterni in blocchetti in cls ed altri manufatti; solai in laterocemento, pareti interne in laterizio ed altri manufatti.
Il fabbricato è dotato di un locale destinato a centrale termica (attualmente in disuso) ed avente accesso indipendente dall'area cortilizia posta ad Est, oltre ad un montacarichi di servizio ai due laboratori e al piano seminterrato (attualmente in disuso).
In merito al deposito (destinazione d'uso catastale) posto a Sud, si descrive che risulta aperto verso il cortile ad Ovest (senza chiusure), altresì si rileva all'interno una zona parziale soppalcata costituita da elementi strutturali in ferro/acciaio ed altri manufatti (non presente nella scheda catastale).
In merito al laboratorio P.T. (destinazione d'uso catastale), si descrive che risulta presente all'interno una zona parziale soppalcata con scala di accesso realizzata in ferro, lungo il lato Ovest, costituita da elementi strutturali in ferro/acciaio ed altri materiali, chiusa a livello superiore con vetrate e in parte chiusa a livello inferiore, a formazione di locali aventi destinazioni d'uso di servizio al laboratorio (non presente nella scheda catastale).

Descrizione sommaria dei materiali

- struttura: travi e pilastri in cemento armato; solai prefabbricati in CLS "predalles" e in laterocemento;
- facciate esterne su quattro lati: le facciate sono costituite da elementi prefabbricati verticali/orizzontali in cemento granigliato e in blocchetti di cls in parte intonacato;
- accessi esterni dalla Via Milano: pedonale e carraio: in acciaio zincato;
- accessi esterni principali, secondari e locali tecnici (fabbricato): porzione residenza/uffici: in pvc, in ferro ed altri manufatti; porzione laboratori/depositi: in ferro ed altri manufatti;
- serramenti esterni: i serramenti esterni sono prevalentemente in pvc/vetro ed altri manufatti;
- sistema di protezione: avvolgibili in pvc (porzione residenza/uffici);
- coperture fabbricato e terrazzi (piana): porzione residenza/uffici: in piastrelle di cemento e graniglia; porzione laboratori: in lamiera grecata/pannelli sandwich e terrazzo in piastrelle di cemento e graniglia;
- scala interna: a 2 rampe parallele rivestite in lastre di granito;
- scala esterna: a 2 rampe parallele in cemento rustico;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali del fabbricato: porzione residenza/uffici: facciate e parti comuni: mediocri (necessita di restauro generale conservativo);
- condizioni generali del fabbricato: porzione residenza/uffici: facciate e parti comuni: discrete.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE INTERNE

LOTTO 1 – C/3 – LABORATORIO - SUB. 2 – PIANO T

PREMESSA: OSSERVAZIONI IMPORTANTI:
Come già esposto al al Capitolo 2°, **la descrizione di seguito dei beni immobili sarà esposta esclusivamente in ordine alle destinazioni d'uso allo stato di fatto in data sopralluogo**, precisando nuovamente che lo stato di fatto presenta difformità Edilizie e Catastali, di conseguenza, l'esperto descriverà successivamente la regolarità Edilizia/Urbanistica e Catastale al Capitolo specifico 8°.

C/3 - Laboratorio, sito in Comune di Lainate (MI), Via Milano n. 23, piano: T, composto, **allo stato di fatto in data sopralluogo,** come di seguito esposto:
locali ufficio, con accesso esterno lato Via Milano e accesso interno dal pianerottolo comune (corpo scala interno), composti da tre locali chiusi e altro locale aperto (reception);
gruppo servizi: antibagno e due servizi con antibagno, con accesso dal pianerottolo comune;
locale caldaia, con accesso esterno lato Est;
ampio locale laboratorio con montacarichi e locale chiuso (ricreazione), ampia zona soppalcata posta all'interno del laboratorio lato Ovest, chiusa a livello soprastante (due locali) e parzialmente chiusa al P.T. (due locali), aventi accesso esterno principale lato Ovest, accesso interno dal pianerottolo comune e accesso dal corpo scala esterno lato Sud;
locale deposito aperto, zona soppalcata all'interno, avente accesso esterno lato Ovest;
scala esterna di collegamento comune al piano superiore, con ripostiglio (sottoscala).

- esposizione: Ovest/Sud/Est;
- scala interna: in c.a. e rivestimento pedate e alzate in lastre di granito;
- pavimento area ingresso: pavimento in lastre di granito;
- capannone e locale ricreazione: pavimento in resina cementizia epossidica per tutti gli ambienti; zona soppalcata: pavimento in parquet prefinito; pareti in cristallo;
- deposito: pavimento in resina cementizia epossidica; zona soppalcata: pavimento in legno ed altri manufatti; pareti tinteggiate e soffitto intonacato e tinteggiato;
- pavimenti e rivestimenti servizi: in piastrelle in ceramica;
- porte servizi: in legno ad ante;
- porte interne capannone: zona soppalcata: in pannelli di alluminio ed altri manufatti; locale ricreazione: parete e porta in pvc e vetro;
- pareti interne: intonacate e tinteggiate;
- soffitti interni: tinteggiati;
- finetre esterne capannone: in pvc e vetro;
- impianto elettrico capannone: impianto e quadri elettrici a vista e sotto traccia per i servizi; si rileva boiler elettrico all'interno del capannone e lavabo:
- impianti idrici: a vista e sotto traccia per i servizi;
- impianti termici capannone: riscaldamento autonomo con locale caldaia centrale termica (non funzionante); attualmente per il capannone e per gli altri locali il sistema di riscaldamento risulta di tipo "fancoil" a parete: la produzione di energia risulta con sistema elettrico e in parte risulta fornita dal gas metano;
- accessori gruppo servizi: due lavabi e due wc;
- altezza del capannone: circa mt. 4,40 sotto trave; locale ricreazione (controsoffitto);
- locali uffici: pavimento in parquet prefinito; pareti in cartongesso; porte in pvc/legno e presenza di pareti vetrate con struttura in alluminio; presenza di controsoffitti parziali; riscaldamento e raffrescamento di tipo canalizzato; altezza dei locali circa mt. 3,00;
- condizioni generali: buone per i locali uffici e discrete per tutti gli altri locali.

LOTTO 2 – C/3 – LABORATORIO - SUB. 3 – PIANO 1°

PREMESSA: OSSERVAZIONI IMPORTANTI:
Come già esposto al al Capitolo 2°, **la descrizione di seguito dei beni immobili sarà esposta esclusivamente in ordine alle destinazioni d'uso allo stato di fatto in data sopralluogo**, precisando nuovamente che lo stato di fatto presenta difformità Edilizie e Catastali, di conseguenza, l'esperto descriverà successivamente la regolarità Edilizia/Urbanistica e Catastale al Capitolo specifico 8°.

C/3 - Laboratorio, sito in Comune di Lainate (MI), Via Milano n. 23, piano: 1°, composto, **allo stato di fatto in data sopralluogo,** come di seguito esposto:
ampio locale (preingresso al laboratorio con montacarichi e altri due piccoli locali), ampio locale laboratorio, aventi accesso esterno principale dal pianerottolo comune (corpo scala interno), e accesso dal pianerottolo comune (corpo scala esterno) lato Sud;
terrazzo al piano, avente accesso dal pianerottolo comune (corpo scala esterno) lato Sud.

- esposizione: Ovest/Sud/Est;
- scala interna: in c.a. e rivestimento pedate e alzate in lastre di granito;
- pavimento area ingresso: pavimento in lastre di granito;
- locale preingresso e altri locali: pavimento in ceramica ed altri materiali;
- locale laboratorio: pavimento in parquet prefinito posato su piastrelle di ceramica;
- porte ingresso e interne laboratorio: in pvc;
- pareti interne: in parte intonacate e tinteggiate;
- soffitti interni: tinteggiati;
- finetre esterne laboratorio: in pvc e vetro;
- impianto elettrico laboratorio: impianto e quadri elettrici a vista;
- impianti idrici: a vista; si rileva uno scaldino elettrico e un lavabo (mobile);
- impianti termici laboratorio: riscaldamento autonomo con locale caldaia centrale termica (non funzionante); attualmente per il laboratorio e per gli altri locali il sistema di riscaldamento risulta di tipo "fancoil" a parete: la produzione di energia risulta con sistema elettrico e in parte risulta fornita dal gas metano;
- altezza del laboratorio: circa mt. 3,90 sotto trave;
- terrazzo: pavimento in piastrelle di cemento e graniglia (parte assente);
- condizioni generali: discrete per tutti i locali.

LOTTO 3 – A/3 – ABITAZIONE - SUB. 4 – PIANO 1°

A/3 - Abitazione, sita in Comune di Lainate (MI), Via Milano n. 23, piano: 1°, composta, allo stato di fatto in data sopralluogo, come di seguito esposto: **ingresso/locale soggiorno/pranzo, disimpegno, tre locali camera, due servizi di cui uno con antibagno e terrazzo al piano.**

- esposizione: Nord/Ovest/Est;
- porta di accesso: porta con pannelli in legno;
- infissi esterni: finestre e porte finestre in pvc e vetro;
- sistema di protezione: avvolgibili in pvc;
- porte interne: ad ante in legno;
- pareti: intonacate e normalmente tinteggiate;
- pavimenti: piastrelle in ceramica e parquet per le tre camere;
- rivestimenti: piastrelle in ceramica per i due bagni e per lo spazio cucina;
- servizi igienici: 2 bagni attrezzati rispettivamente con lavabi, vasi igienici, bidet, doccia e vasca;

- impianto condizionamento: non presente;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con presenza di termosifoni; la produzione dell'acqua calda è fornita dal gas metano;
- altezza dei locali: mt. 3,00 circa; si rileva controsoffitto nella zona ingresso e camino;
- condizioni generali: discrete.

LOTTO 4 – A/3 – ABITAZIONE - SUB. 5 – PIANO 2°

A/3 - Abitazione, sita in Comune di Lainate (MI), Via Milano n. 23, piano: 2°, composta, allo stato di fatto in data sopralluogo, come di seguito esposto: **ingresso/locale soggiorno/pranzo, disimpegno, tre locali camera, due servizi di cui uno con antibagno e terrazzo al piano.**

- esposizione: Nord/Ovest/Est;
- porta di accesso: porta con pannelli in legno;
- infissi esterni: finestre e porte finestre in pvc e vetro;
- sistema di protezione: avvolgibili in pvc;
- porte interne: ad ante in legno;
- pareti: intonacate e normalmente tinteggiate;
- pavimenti: piastrelle in ceramica per tutti i locali;
- rivestimenti: piastrelle in ceramica per i due bagni e per lo spazio cucina;
- servizi igienici: 2 bagni attrezzati rispettivamente con lavabi, vasi igienici, bidet, doccia e vasca;
- impianto condizionamento: non presente;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con presenza di termosifoni; la produzione dell'acqua calda è fornita dal gas metano;
- altezza dei locali: mt. 3,00 circa;
- condizioni generali: discrete.

LOTTO 5 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 7 – PIANO S1

C/2 – Magazzino/Deposito, sito in Comune di Lainate (MI), Via Milano n. 23, piano: S1, composto, allo stato di fatto in data sopralluogo, come di seguito esposto: **corridoi/disimpegni e spazio montacarichi, piccolo locale ripostiglio, quattro locali (depositi), locale servizi con doccia e due w.c., locale spogliatoio (si rileva altro piccolo locale), due intercapedini.**

- esposizione: Ovest/Est;
- infissi esterni: finestre e porte finestre in pvc e vetro;
- sistema di protezione: non presente;
- porte interne: ad ante in pvc/legno;
- pareti: intonacate e normalmente tinteggiate;
- pavimenti: piastrelle in ceramica per tutti i locali;
- rivestimenti: piastrelle in ceramica per il gruppo servizi, per un locale adibito a cucina e per un altro locale (con presenza di lavabo);

- servizi igienici: con lavabi, wc alla turca e doccia;
- impianto condizionamento: non presente;
- impianto citofonico: non presente;
- impianto elettrico: a vista e sotto traccia;
- impianto idrico: a vista e sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo: non presente; la produzione dell'acqua calda è fornita dal gas metano (caldaia non funzionante);
- altezza dei locali: mt. 3,10 circa;
- condizioni generali: mediocri.

Certificazioni energetiche

Come da quesito del G.E. di cui al punto 8 a) inerente alla documentazione relativa alla certificazione energetica, l'esperto, da indagini effettuate presso il CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale), attesta che le unità immobiliari oggetto della procedura e di stima Non sono fornite di attestato di prestazione energetica, in corso di validità, ad eccezione di:

LOTTO N. 2:

C/3 – Laboratorio - Sub. 3 - piano 1°

Attestato di prestazione energetica, codice identificativo n. 1511600071424, valido fino al 04/10/2034, la cui copia è in allegato al presente elaborato peritale.

LOTTO N. 3:

A/3 – Abitazione - Sub. 4 - piano 1°

Attestato di prestazione energetica, codice identificativo n. 1511600000925, valido fino al 13/01/2035, la cui copia è in allegato al presente elaborato peritale.

Certificazioni di conformità degli impianti

Per quanto concerne la documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione impianti, di cui al punto 8 b) del quesito del G.E., dalle indagini effettuate dall'esperto, si riporta che le unità immobiliari oggetto di stima Non sono fornite del relativo aggiornamento della documentazione sopracitata.

4. STATO OCCUPATIVO

Detenzione dei beni e Esistenza contratti di locazione

Il sopralluogo, esterno ed interno, ai beni immobili pignorati è avvenuto in data 24/11/2025, in modalità congiunta, con il Custode Giudiziario nominato, alla presenza, e previo consenso, del Sig. XXXXXXXXXXXX, Socio Amministratore della Società debitrice, nonché, dei vari locatari delle (alcune) unità immobiliari pignorate; indi, l'esperto ha doverosamente eseguito accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate di Milano DP 1 e 2, ricevendo riscontro a mezzo mail PEC in data 25/11/2025 dagli Uffici preposti, unitamente alle risultanze delle interrogazioni in Anagrafe Tributaria e alle copie dei contratti locativi in essere, come segue:

LOTTO 1 – C/3 – LABORATORIO - SUB. 2 – PIANO T

Allo stato di fatto in data sopralluogo, tale unità immobiliare risultava occupata da una Società dichiaratesi conduttrice, in forza di contratto di locazione commerciale:
contratto di locazione commerciale stipulato in Rho (MI) in data 12/10/2021 e registrato presso l'Ufficio Territoriale di Rho (MI) in data 20/10/2021 al n. 3572 serie 3t, durata: 6 (sei) anni, dal 01/10/2021 al 30/09/2027:
parti: locatore (soggetto Iva): la Società proprietaria;
locataria: la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

dati catastali: fg. 5 mapp. 157 **subalterno 2**, costituita da **capannone posto al piano terra con annessi uffici, servizi e n. 3 posti auto come da planimetria allegata al contratto per essere destinata al solo uso di deposito;**
corrispettivo annuo, a regime: euro 25.000,00 più Iva.
Precisazioni:
Dal testo e, segnatamente, dalla planimetria catastale allegata al suddetto contratto, ove le porzioni locate sono evidenziate a colori, si evince che il locale deposito sul lato Sud Non è oggetto della locazione, (così come il locale caldaia posto sul lato Est), mentre costituiscono oggetto della locazione n. 3 posti auto ubicati sul lato Ovest a ridosso del capannone.
In ottemperanza al quesito formulato dal G.E.:
l'esperto dà atto che la data di registrazione del contratto locativo commerciale in esame (20/10/2021) è **anteriore** alla trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare in Conservatoria (08/10/2025).
Come da quesito del G.E., l'esperto espone che il canone di locazione annuo indicato **risulta congruo** rispetto agli attuali valori di mercato.

LOTTO 2 – C/3 – LABORATORIO - SUB. 3 – PIANO 1°

Allo stato di fatto in data sopralluogo, tale unità immobiliare risultava occupata da una Società dichiaratesi conduttrice, in forza di contratto di locazione commerciale:
contratto di locazione commerciale stipulato in Lainate (MI) in data 05/10/2024 e registrato presso l'Ufficio Territoriale di Saronno (VA) in data 28/10/2024 al n. 3315 serie 3t, durata: 6 (sei) anni, dal 01/10/2024 al 30/09/2030:
parti: locatore (soggetto Iva): la Società proprietaria;
locataria: la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
dati catastali: fg. 5 mapp. 157 **subalterno 3**, costituita da **laboratorio posto al piano primo e con annessi servizi posti al piano terra;**
corrispettivo annuo: euro 12.000,00 più Iva.
Precisazioni:
Dal testo si evince che la locazione comprende anche l'utilizzo dei servizi posti al piano terra, catastalmente ricompresi nel sub. 2 di cui al LOTTO 1.
In ottemperanza al quesito formulato dal G.E.:
l'esperto dà atto che la data di registrazione del contratto locativo commerciale in esame (28/10/2024) è **anteriore** alla trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare in Conservatoria (08/10/2025).
Come da quesito del G.E., l'esperto espone che il canone di locazione annuo indicato **risulta congruo** rispetto agli attuali valori di mercato.

LOTTO 3 – A/3 – ABITAZIONE - SUB. 4 – PIANO 1°

Allo stato di fatto in data sopralluogo, tale unità immobiliare risultava occupata da un locatario, in forza di contratto di locazione abitativa:
contratto di locazione abitativa stipulato in Lainate (MI) in data 22/07/2025 e registrato presso l'Ufficio Territoriale di Saronno (VA) in data 04/08/2025 al n. 2456 serie 3t, durata: 4 (quattro) anni, dal 01/08/2025 al 31/07/2029:
parti: locatore: la Società proprietaria; locatario: il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
dati catastali: fg. 5 mapp. 157 **subalterno 4**, costituita da **appartamento posto al piano primo di quattro locali con doppi servizi, balcone e posto auto;**
corrispettivo annuo: euro 8.400,00.
In ottemperanza al quesito formulato dal G.E.:

l'esperto dà atto che la data di registrazione del contratto locativo abitativo in esame (04/08/2025) è **anteriore** alla trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare in Conservatoria (08/10/2025).
Come da quesito del G.E., l'esperto espone che il canone di locazione annuo indicato **risulta congruo** rispetto agli attuali valori di mercato.

LOTTO 4 – A/3 – ABITAZIONE - SUB. 5 – PIANO 2°

Allo stato di fatto in data sopralluogo, tale unità immobiliare risultava occupata da una locataria, in forza di contratto di locazione abitativa, trasmesso in copia al Custode Giudiziario e al CTU, unitamente alla ricevuta di avvenuta registrazione telematica:
contratto di locazione abitativa stipulato in Lainate (MI) in data 15/07/2019 e registrato presso l'Ufficio Territoriale di Rho (MI) in data 12/08/2019 al n. 2677 serie 3t, durata: 4 (quattro) anni, dal 15/07/2019 al 14/07/2023, (si segnala che la decorrenza contrattuale, nel testo, è stata "corretta" manualmente, dal 01/07/2019 al 30/06/2023):
parti: locatore: la Società proprietaria; locataria: la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX;
dati catastali: nel testo (e nell'interrogazione in A.T.) non sono indicati, il contratto indica: **appartamento posto al piano secondo di quattro locali e servizi con annesso posto auto al piano terra;**
corrispettivo annuo: euro 8.400,00.
Precisazioni:
Premettendo che il contratto contiene la previsione del tacito rinnovo (4 + 4), l'esperto fa presente che tale contratto locativo, e relativa registrazione telematica, **Non** risulta ricompreso nei contratti locativi in essere comunicati dall'Agenzia delle Entrate, probabilmente, perché "dal punto di vista fiscale", il contratto in esame non risulta essere stato prorogato/oggetto di adempimenti fiscali successivi.
In ottemperanza al quesito formulato dal G.E.:
l'esperto dà atto che la data di registrazione del contratto locativo abitativo in esame (12/08/2019) è **anteriore** alla trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare in Conservatoria (08/10/2025).
Come da quesito del G.E., l'esperto espone che il canone di locazione annuo indicato **risulta congruo** rispetto agli attuali valori di mercato.

LOTTO 5 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 7 – PIANO S1

Allo stato di fatto in data sopralluogo, tale unità immobiliare risultava occupata dalla Società proprietaria, non locata.
Nella fattispecie, alcuni locali del piano S1 risultavano occupati dal figlio del Legale Rappresentante della Società stessa.

5. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (PG), che fa stato fino al 23/10/2025, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 10/12/2025 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 2, risulta quanto segue:

Attuale proprietà
Con atto di compravendita, dal Notaio Artidoro Solaro, in data 12/05/**1987**, al n. 57061 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data

30/05/1987 ai nn. R.G./R.P. 42988/31226, la Società XXXXXXXXXX ha venduto alla Società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con Sede in XXXXXXXXXX, **per il diritto di piena proprietà, per la quota intera, il suolo su cui insistono gli immobili pignorati**, ovvero, nominativamente, in Comune di Lainate (MI), terreno destinato nel vigente P.R.G. in "Zona Produttiva di Completamento" e da distinguersi nel vigente Catasto Terreni, in forza di tipo di frazionamento n. 11 approvato dall'U.T.E. di Milano il 09/04/1987 ed unito all'atto in data 12/05/1987 rep. n. 57060 Notaio Artidoro Solaro, come segue: **foglio 5 – mappale 157** – già 157/A – Seminativo – di ettari 0.11.10 – a misura mq. 1.102,84 – al netto di strada;
Confini: a nord Via Milano, ad est mappale 794 del foglio 5, a sud mappale 162 del foglio 5, ad ovest mappali 51 e 547 del foglio 5.
Nella vendita è compresa la quota di una metà della striscia di terreno da destinarsi nel vigente Catasto Terreni, in forza del citato tipo di frazionamento, come segue: foglio 5 – mappale 794 – già 157/B – di ettari 0.06.20;
Confini: a nord Via Milano, ad est mappale 795 del foglio 5, a sud mappale 162 del foglio 5, ad ovest mappale 157 del foglio 5.
La Parte Venditrice produce il Certificato di Destinazione Urbanistica contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, rilasciato dal predetto Comune il 02/07/1986, allegato alla compravendita.
La copia semplice del sopracitato atto è in allegato alla presente relazione di stima, acquisita a mezzo ispezione telematica – titolo cartaceo tramite piattaforma Sister.
(La nota di trascrizione in formato immagine del suddetto atto è in allegato alla relazione di stima, per acquisizione tramite piattaforma Sister).

OSSERVAZIONI:
Dapprima, l'esperto fa presente che la Società proprietaria ha variato quanto segue:
- Mutamento di denominazione sociale, a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, Sede: XXXXXXXX, medesimo C.F., trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 13/05/2004 ai nn. R.G./R.P. 66603/33425.

****

In relazione alla sopracitata striscia di terreno al mappale 794, l'esperto fa presente che la stessa è stata oggetto della seguente formalità successiva:
- Atto di divisione, dal Notaio Artidoro Solaro, in data 22/05/**1990**, al n. 79243 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 19/06/1990 ai nn. R.G./R.P. 50269/36245, con il quale, la Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e i Signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, premesso che le Parti suddette sono comproprietarie per la quota di una metà la Società, e per la residua quota di una metà le altre Parti, di una striscia di terreno posta in Comune di Lainate (MI), distinta nel vigente Catasto Terreni al foglio 5, mappale 794, di ettari 0.06.20, e le Parti intendono sciogliere la comunione in oggetto, *(per quanto qui compete)*, i Signori anzidetti hanno assegnato, a titolo divisionale, alla predetta Società, terreno destinato nel vigente P.R.G. in "Zona Produttiva di Completamento" e da distinguersi nel vigente Catasto Terreni, in forza di tipo di frazionamento n. 120281 approvato dall'U.T.E. di Milano il 13/12/1989, come segue: foglio 5 – mappale 794 – già 794/A – di ettari 0.03.10; Confini: a nord-est mappale 820 del foglio 5, a sud-est mappale 162 del foglio 5, a sud-ovest mappali 51 e 547 del foglio 5, a nord-ovest Via Milano.
(La nota di trascrizione in formato immagine del suddetto atto è in allegato alla relazione di stima, per acquisizione tramite piattaforma Sister).

Precedenti proprietà (continuità delle trascrizioni al ventennio)
A seguito delle ispezioni effettuate nei Registri immobiliari e Catastali, aggiornate al 10/12/2025, l'esperto ha accertato la regolarità dei trasferimenti dei beni immobili pignorati e

la continuità delle loro trascrizioni, e si riporta integralmente a quanto contenuto nella Certificazione Notarile agli atti.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (PG), che fa stato fino al 23/10/2025, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 10/12/2025 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 2, risulta quanto segue:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
- Domande giudiziali o altre trascrizioni: **Nessuna**
- Misure Penali: **Nessuna**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: **Nessuno**
- Atti di asservimento urbanistico trascritti: **Nessuno**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
IPOTECHE:
- Ipoteca volontaria iscritta in data 12/05/2007, ai nn. R.G. e R.P. 71040/18544, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale in Euro 300.000,00, per un totale in Euro 450.000,00, durata: anni 10, a favore di: **XXXXXXXXXXXXXXX**, contro: **XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1,** avente ad oggetto, tra altri, gli immobili pignorati;
- Ipoteca volontaria iscritta in data 14/07/2009, ai nn. R.G. e R.P. 87974/18655, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, capitale in Euro 250.000,00, per un totale in Euro 500.000,00, durata: anni 8, a favore di: **XXXXXXXXXXXX**, contro: **XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1,** avente ad oggetto, tra altri, gli immobili pignorati;

PIGNORAMENTI:
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 08/10/2025, ai nn. R.G. e R.P. 140775/96490, a favore di: **XXXXXXXXXXX**, contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1**, avente ad oggetto gli immobili pignorati.

- Altre trascrizioni: **Nessuna**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti
Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per persona giuridica, in data 10/12/2025, e rispetto alla Certificazione Notarile agli atti, Non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

In osservanza al quesito del G.E., in ordine alla verifica ai sensi dell'art. 1 comma 376 e ss. Legge n. 178/2020, l'esperto ha verificato altresì che, nel caso specifico, **Non** si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. Legge n. 178/2020.

7. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Trattasi di contesto in cui Non esiste organizzazione Condominiale.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili
NO.

8. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica del Comune di Lainate (MI), si attesta dapprima che **la costruzione del fabbricato ove sono ubicate le unità immobiliari pignorate è iniziata in data posteriore al 1° settembre 1967.**

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Lainate (MI)
In data 03/02/2026, l'esperto ha presentato a mezzo mail PEC al predetto Comune l'istanza di accesso agli atti di fabbrica e successive modifiche per Via Milano n. 23, fornendo tutte le informazioni in possesso e utili alla ricerca;
in data 13/02/2026, l'Ufficio Comunale preposto ha trasmesso a mezzo mail PEC la seguente documentazione, relativa all'immobile di cui al fg. 5 mapp. 157-794, precisando che la ricerca è stata fatta sulla base dei nominativi e mappali indicati nella richiesta dello scrivente CTU e che non si escludono ulteriori pratiche relative al fabbricato e intestate ad eventuali altri soggetti non indicati:
PRATICA EDILIZIA CE 59/1987 E SUCCESSIVE VARIANTI:
- Nulla Osta Edilizio n. 59/87 del 03/07/1987 prot. n. 7195, per: costruzione di fabbricato industriale con annessi uffici ed abitazione custode, sui mapp. 157, 794 (quota millesimale) del fg. 5 in Via Milano;
- Variante del 04/02/1988 prot. n. 15871, per: diversa ubicazione in planimetria del fabbricato, aumento dell'altezza della palazzina uffici e abitazione custode con aumento del volume precedentemente progettato, formazione di servizi al piano seminterrato, aumento della superficie di calpestio;
- 2a Variante del 25/10/1988 prot. n. 12152, per: cambio di destinazione del primo piano da uffici ad abitazione, ampliamento dell'abitazione al piano secondo, realizzazione di deposito al piano terra, piccole variazioni nella distribuzione interna dei vari piani;
- Dichiarazione di Abitabilità – Agibilità di edificio del 14/09/1990 prot. n. 20275/88.

Conformità edilizia e catastale
Di tutto quanto sopra esposto, in merito alla regolarità edilizia e catastale delle unità immobiliari oggetto di stima, dall'analisi delle pratiche edilizie e planimetrie Comunali acquisite, ovvero, dalla comparazione delle stesse con le schede catastali acquisite e con lo stato di fatto in data sopralluogo, **l'esperto descrive in dettaglio le relative conformità/difformità edilizie e catastali dei singoli LOTTI formati, come segue:**

LOTTO 1 – C/3 – LABORATORIO - SUB. 2 – PIANO T

In merito al suddetto LOTTO 1, l'esperto può attestare che tale unità immobiliare oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, **lo stato di fatto NON risulta Conforme alla documentazione suddetta,** come da seguente descrizione:
a tal riguardo, come esposto in precedenza, si descrive che le difformità Edilizie e Catastali sono riconducibili al laboratorio P.T. (destinazione d'uso catastale), ovvero, alla presenza all'interno di una zona parziale soppalcata con scala di accesso realizzata in ferro, lungo il

lato Ovest, costituita da elementi strutturali in ferro/acciaio ed altri materiali, chiusa a livello superiore con vetrate e in parte chiusa a livello inferiore, a formazione di locali aventi destinazioni d'uso di servizio al laboratorio, altresì, alla chiusura con pareti in pvc e vetro dello spazio ricreazione (non presente nella scheda catastale e nelle planimetrie Comunali), nonché, altre difformità sono riconducibili al deposito (destinazione d'uso catastale) posto a Sud, ovvero, si rileva all'interno una zona parziale soppalcata costituita da elementi strutturali in ferro/acciaio ed altri manufatti (non presente nella scheda catastale e nelle planimetrie Comunali).
Le altre difformità Edilizie e Catastali riguardano anche l'ampio locale ufficio (destinazione d'uso catastale), il quale allo stato di fatto risulta completamente ristrutturato, a formazione di tre locali chiusi e altro locale aperto (reception), nonché, la chiusura del secondo ingresso posto a Nord, ovvero, nuova distribuzione tipologica (non presente nella scheda catastale e nelle planimetrie Comunali).
Inoltre, le difformità Edilizie e Catastali riguardano la presenza nelle planimetrie Comunali di una pensilina/traliccio adiacente alle facciate parziali sul lato Nord ed Est, ovvero, percorso a protezione dell'ingresso posto a Nord e dell'ingresso posto ad Est (scala comune), non presente nella scheda catastale.

LOTTO 2 – C/3 – LABORATORIO - SUB. 3 – PIANO 1°

In merito al suddetto LOTTO 2, l'esperto può attestare che tale unità immobiliare oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, **lo stato di fatto NON risulta Conforme alla documentazione suddetta,** come da seguente descrizione:
a tal riguardo, si descrive che le difformità Edilizie e Catastali sono riconducibili ad una diversa distribuzione tipologica, ovvero, alla formazione dell'ampio locale (preingresso al laboratorio) e di altri due piccoli locali all'interno dello stesso, adiacenti al montacarichi, (non presenti nella scheda catastale e nelle planimetrie Comunali).

LOTTO 3 – A/3 – ABITAZIONE - SUB. 4 – PIANO 1°

In merito al suddetto LOTTO 3, **l'esperto può solo attestare** che tale unità immobiliare oggetto di stima, **lo stato di fatto risulta Conforme alla documentazione acquisita**.

LOTTO 4 – A/3 – ABITAZIONE - SUB. 5 – PIANO 2°

In merito al suddetto LOTTO 4, **l'esperto può solo attestare** che tale unità immobiliare oggetto di stima, **lo stato di fatto risulta Conforme alla documentazione acquisita**.

LOTTO 5 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 7 – PIANO S1

In merito al suddetto LOTTO 5, l'esperto può attestare che tale unità immobiliare oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, **lo stato di fatto NON risulta Conforme alla documentazione suddetta,** come da seguente descrizione:
a tal riguardo, si descrive che l'unica difformità Edilizia e Catastale rilevata dall'esperto è relativa alla presenza di un piccolo locale all'interno del locale spogliatoio (destinazione d'uso catastale), a formazione di un vano tecnico, realizzato con parete in cartongesso, (non presente nella scheda catastale e nelle planimetrie Comunali).

REGOLARIZZAZIONI E COSTI - DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI:
LOTTI: 1 - 2 - 5

Per emendare le difformità riscontrate relativamente ai LOTTI di cui sopra, l'esperto ritiene necessario indicare i costi Professionali per le eventuali/ulteriori sanatorie edilizie e/o per le relative pratiche edilizie richieste dalle Autorità competenti del Comune di Lainate (MI), da predisporre per lo stato di fatto rilevato e in ordine alle normative edilizie vigenti e per il contestuale aggiornamento delle visure e rettifiche delle planimetrie catastali (DOCFA).

- In relazione alle difformità edilizie e catastali riscontrate relativamente al **LOTTO 1 - Laboratorio, Deposito, Ufficio e Deposito al P.T., al Sub. 2**, **i costi medi professionali** per la redazione della pratica edilizia in questione possono essere preventivabili in € 2.500,00, per quanto concerne l'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale, è consuetudine valutarla come previsto dalle vigenti normative, ossia una cifra pari a circa € 1.000,00, e per la rettifica della documentazione catastale, i costi possono essere preventivabili in € 500,00, **per un totale in € 4.000,00** (*infra* al Paragrafo "Adeguamenti e correzioni di stima").
- Per quanto riguarda le difformità edilizie e catastali riscontrate relativamente al **LOTTO 2 - Laboratorio al P.1°, al Sub. 3**, **i costi medi professionali** per la redazione della pratica edilizia in questione possono essere preventivabili in € 1.500,00, per quanto concerne l'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale, è consuetudine valutarla come previsto dalle vigenti normative, ossia una cifra pari a circa € 1.000,00, e per la rettifica della documentazione catastale, i costi possono essere preventivabili in € 500,00, **per un totale in € 3.000,00** (*infra* al Paragrafo "Adeguamenti e correzioni di stima").
- Per quanto concerne le difformità edilizie e catastali riscontrate relativamente al **LOTTO 5 - Deposito al P. S1, al Sub. 7**, **i costi medi professionali** per la redazione della pratica edilizia in questione possono essere preventivabili in € 500,00, per quanto concerne l'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale, è consuetudine valutarla come previsto dalle vigenti normative, ossia una cifra pari a circa € 1.000,00, e per la rettifica della documentazione catastale, i costi possono essere preventivabili in € 500,00, **per un totale in € 2.000,00** (*infra* al Paragrafo "Adeguamenti e correzioni di stima").

- In relazione alle difformità Edilizie riscontrate, l'esperto ritiene di Non potersi esprimere in merito alla tipologia dell'esatta pratica edilizia del caso in questione**,** in quanto, come di consueto, la pratica edilizia deve essere sottoposta dapprima agli Enti preposti in ordine alla possibile sanatoria inerente alle distribuzioni tipologiche e dell'attuale destinazione d'uso dei locali, e conseguentemente, Non può esporre gli eventuali oneri concessori derivanti e in caso del buon esito, né gli eventuali costi esatti in caso di ripristino e/o parziale dello stato di fatto.

N.B.: La valutazione tecnica esposta nel presente Capitolo, in riferimento alla precisa richiesta di accesso agli atti edilizi Comunali, visura ed estrazione di copia, è essenzialmente l'analisi della documentazione messa a disposizione dagli Uffici Comunali competenti, anche in relazione alla preparazione/esperienza professionale dell'esperto; di conseguenza, le valutazioni anche giuridiche espresse non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le Pubbliche Amministrazioni, i cui Uffici possono naturalmente condividere o meno l'analisi dell'esperto, dando atto che ogni eventuale onere derivante da un'eventuale diversa posizione di detti Uffici o per sopravvenute norme/interpretazioni è da ritenersi esclusivamente a totale carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni immobili.

9. CONSISTENZA

Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie lorda commerciale complessiva delle unità immobiliari è stata computata dall'interpolazione tra le planimetrie catastali e il rilievo effettuato in data sopralluogo, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisori a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq. per difetto o per eccesso. Le superfici sono state omogeneizzate in ordine al "DPR n. 138 del 23/03/1998", come di seguito descritte per ogni singolo LOTTO. In merito alle difformità edilizie e catastali riscontrate, (soppalchi etc.), **l'esperto presisa e ritiene di considerare e calcolare le superfici <u>come da visure e schede catastali attuali acquisite, tenendo conto delle superfici accessorie</u>**.

LOTTO 1 - C/3 - LABORATORIO - SUB. 2 - PIANO: T
CALCOLO SUPERFICI

Beni Immobili Destinazione d'uso	Sub.	Piano	Superficie lorda Mq.	Coefficiente	Superficie comm. Mq.
Laboratorio/Accessori	2	T	357,00	100%	357,00
Uffici/Accessori	2	T	120,00	100%	120,00
Deposito	2	T	48,00	100%	48,00
TOTALE GENERALE			**525,00**		**525,00**

LOTTO 2 - C/3 - LABORATORIO - SUB. 3 - PIANO: 1°
CALCOLO SUPERFICI

Beni Immobili Destinazione d'uso	Sub.	Piano	Superficie lorda Mq.	Coefficiente	Superficie comm. Mq.
Laboratorio/Terrazzo/Acc.	3	1	387,00	100%	387,00
TOTALE GENERALE			**387,00**		**387,00**

LOTTO 3 - A/3 - ABITAZIONE - SUB. 4 - PIANO: 1°
CALCOLO SUPERFICI

Beni Immobili Destinazione d'uso	Sub.	Piano	Superficie lorda Mq.	Coefficiente	Superficie comm. Mq.
Appartamento/Accessori	4	1	126,00	100%	126,00
Terrazzo	4	1	16,00	50%	8,00
TOTALE GENERALE			**142,00**		**134,00**

LOTTO 4 - A/3 - ABITAZIONE - SUB. 5 - PIANO: 2°
CALCOLO SUPERFICI

Beni Immobili Destinazione d'uso	Sub.	Piano	Superficie lorda Mq.	Coefficiente	Superficie comm. Mq.
Appartamento/Accessori	5	2	124,00	100%	124,00
Terrazzo	5	2	16,00	50%	8,00
TOTALE GENERALE			**140,00**		**132,00**

LOTTO 5 - C/2 - MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 7 - PIANO: S1 CALCOLO SUPERFICI					
Beni Immobili Destinazione d'uso	**Sub.**	**Piano**	**Superficie lorda Mq.**	**Coefficiente**	**Superficie comm. Mq.**
Locali piano S1/Accessori	7	S1	206,00	100%	206,00
TOTALE GENERALE			**206,00**		**206,00**

10. STIMA

Considerazioni e Criteri di stima

CONSIDERAZIONI:

Per quanto concerne l'ubicazione del compendio immobiliare di cui sono parte integrante i beni immobili pignorati, suddivisi per i rispettivi LOTTI, **l'esperto ritiene di esprimersi positivamente in merito**, proprio in relazione all'ubicazione, anche se periferica ma vicina rispetto al centro cittadino di Lainate (MI), ovvero, inserita in una zona industriale con presenza dei servizi per la destinazione suddetta e per la residenza, di conseguenza, i beni godono tuttora di condizioni e buona appetibilità, anche per la strategia di comunicazione viaria (adiacente al fabbricato) ad alta percorribilità, ovvero, la vicinanza all'innesto della Autostrada Dei Laghi.

Per quanto concerne il compendio immobiliare, in relazione alla manutenzione generale del fabbricato e delle parti comuni, l'esperto conferma il giudizio discreto/buono, riportandosi a quanto precedentemente descritto al Capitolo specifico.

In merito alle unità immobiliari oggetto di stima, ubicate ai rispettivi livelli di appartenenza e destinazioni d'uso e in riferimento alla manutenzione e ai materiali impiegati, si conferma quanto precedentemente e dettagliatamente descritto ai Capitoli specifici.

CRITERI DI STIMA:

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, l'esperto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale il bene possa essere alienato, debba essere eseguita dapprima applicando il **"Metodo di Stima sintetico Comparativo"** e riferito **al "Valore di Mercato"**; certamente, la base del procedimento utilizzato di **"comparazione",** la quale consente di giungere al **"valore base",** è senza dubbio la risultanza di identificazione del primo elemento indispensabile, il primario valore patrimoniale del bene in funzione del successivo più probabile e meritevole valore di mercato.

Conseguentemente dalla risultanza del valore base, l'esperto ritiene che il criterio estimativo debba essere integrato comunque dall'applicazione dei coefficienti "correttivi di valutazione", i quali saranno definiti in ordine alla descrizione seguente:

- fabbricato: ubicazione, manutenzione generale dello stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili oggetto di stima, tenuto conto delle rispettive destinazioni d'uso, e dei rispettivi piani di appartenenza, accessi, parti comuni, ovvero:
- per quanto concerne gli appartamenti A/3 ai piani 1° e 2°, considerato quanto segue: consistenza, caratteristiche tipologiche, esposizione dei locali, materiali impiegati, presenza di terrazzi ai piani, l'esperto terrà conto della rispettiva tipologia**,** ubicazione, accessibilià, altezza di piano e manutenzione dello stato di fatto;
- in merito ai laboratori C/3 ai piani terra e 1°, considerato quanto segue: consistenza, caratteristiche tipologiche**,** accessibilità, spazi di manovra, esposizione dei locali rispetto al fronte strada e visibilità commerciale, l'esperto terrà conto dell'ubicazione, destinazione d'uso, impiantistica generale, materiali impiegati e manutenzione dello stato di fatto, indipendentemente dalle situazioni edilizie e catastali;

- per quanto concerne i locali al piano S1, l'esperto terrà conto della rispettiva tipologia, ubicazione, consistenza, materiali impiegati e manutenzione dello stato di fatto ;

le suddette descrizioni saranno gli elementi essenziali per la seguente valutazione, altresì, l'analisi dei fattori incidenti sul valore di cui sopra, sarà necessariamente correlata all'esame di immobili comparabili con le stesse caratteristiche tipologiche/manutentive allo stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili in questione, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nel medesimo compendio immobiliare di Lainate (MI) – Via Milano e su piazze di mercato nelle zone adiacenti allo stesso, ovvero, tali analisi saranno la risultanza del valore dei beni immobili inglobati e definiti per ogni singolo Lotto.

Fonti d'informazione e parametri estimativi
FONTI DI INFORMAZIONE:

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio Edilizia Privata – Comune di Lainate (MI)
- Agenzia delle Entrate di Milano
- CEER Catasto Energetico Edifici Regionale

PARAMETRI ESTIMATIVI:

- Borsini immobiliari ed osservatori del mercato
- Analisi approfondita dei borsini ed agenzie immobiliari - competenze personali
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2025

Valutazione dei beni immobili – piena proprietà

Dalle considerazioni e criteri estimativi sopraesposti, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale dei beni immobili, **già decurtati delle loro consistenze (omogeneizzate) e inglobate,** nello stato di fatto in cui si trovano, **VALUTATI A CORPO E NON A MISURA,** che viene definito dall'esperto come da calcolo analitico nelle tabelle di seguito esposte per ogni singolo LOTTO:

LOTTO 1 - C/3 - LABORATORIO - SUB. 2 - PIANO: T VALORI PIENA PROPRIETA'					
Beni Immobili Destinazione d'uso	**Sub.**	**Piano**	**Superficie comm. Mq.**	**Valore Mq.**	**Valore Complessivo**
Laboratorio/Accessori	2	T	357,00	€ 750,00	€ 267.750,00
Uffici/Accessori	2	T	120,00	€ 1.300,00	€ 156.000,00
Deposito	2	T	48,00	€ 500,00	€ 24.000,00
TOTALE GENERALE			**525,00**		**€ 447.750,00**
TOTALE Arrotondato					**€ 448.000,00**

LOTTO 2 - C/3 - LABORATORIO - SUB. 3 - PIANO: 1° VALORI PIENA PROPRIETA'					
Beni Immobili Destinazione d'uso	**Sub.**	**Piano**	**Superficie comm. Mq.**	**Valore Mq.**	**Valore Complessivo**
Laboratorio/Terrazzo/Acc.	3	1	387,00	€ 600,00	€ 232.200,00
TOTALE GENERALE			**387,00**		**€ 232.200,00**
TOTALE Arootondato					**€ 232.000,00**

LOTTO 3 - A/3 - ABITAZIONE - SUB. 4 - PIANO: 1° VALORI PIENA PROPRIETA'					
Beni Immobili Destinazione d'uso	**Sub.**	**Piano**	**Superficie comm. Mq.**	**Valore Mq.**	**Valore Complessivo**
Appartamento/Accessori	4	1	126,00	€ 1.500,00	€ 189.000,00
Terrazzo	4	1	8,00	€ 1.500,00	€ 12.000,00
TOTALE GENERALE			**134,00**		**€ 201.000,00**

LOTTO 4 - A/3 - ABITAZIONE - SUB. 5 - PIANO: 2° VALORI PIENA PROPRIETA'					
Beni Immobili Destinazione d'uso	**Sub.**	**Piano**	**Superficie comm. Mq.**	**Valore Mq.**	**Valore Complessivo**
Appartamento/Accessori	5	2	124,00	€ 1.550,00	€ 192.200,00
Terrazzo	5	2	8,00	€ 1.550,00	€ 12.400,00
TOTALE GENERALE			**132,00**		**€ 204.600,00**
TOTALE Arrotondato					**€ 205.000,00**

LOTTO 5 - C/2 - MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 7 - PIANO: S1 VALORI PIENA PROPRIETA'					
Beni Immobili Destinazione d'uso	**Sub.**	**Piano**	**Superficie comm. Mq.**	**Valore Mq.**	**Valore Complessivo**
Locali piano S1/Accessori	7	S1	206,00	€ 530,00	€ 109.180,00
TOTALE GENERALE (Arrot.)			**206,00**		**€ 109.000,00**

VALORI COMPLESSIVI DEI LOTTI - PIENA PROPRIETA'	
LOTTO 1 - SUB. 2 - C/3 - LABORATORIO PIANO T	**€ 448.000,00**
LOTTO 2 - SUB. 3 - C/3 - LABORATORIO PIANO 1°	**€ 232.000,00**
LOTTO 3 - SUB. 4 - A/3 - ABITAZIONE PIANO 1°	**€ 201.000,00**
LOTTO 4 - SUB. 5 - A/3 - ABITAZIONE PIANO 2°	**€ 205.000,00**
LOTTO 5 - SUB. 7 - C/2 - MAGAZZINO/DEPOSITO PIANO S1	**€ 109.000,00**
TOTALE VALORE - LOTTI DA N. 1 A N. 5	**€ 1.195.000,00**

11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Adeguamenti e correzioni della stima

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore dei beni immobili**,** sulla base di una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, comprensiva dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, ovvero, **il valore di mercato decurtato del 5%,** nonché, per la regolarità edilizia e catastale delle unità immobiliari esposta al Capitolo specifico, per l'immediatezza della vendita giudiziaria; avendo così, come di seguito, il calcolo analitico dei seguenti LOTTI:

LOTTO 1 – C/3 – LABORATORIO - SUB. 2 – PIANO T

Valore dei beni immobili - piena proprietà	**€ 448.000,00**
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 22.400,00
Debiti condominiali (biennio approx)	€ 0,00
Spese regolarità edilizia e catastale	-€ 4.000,00
Totale	**€ 421.600,00**
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	**€ 422.000,00**

Valore dei beni immobili considerati occupati – LOTTO 1
In osservanza al quesito del G.E., e richiamando l'attenzione al contratto di locazione non abitativo stipulato e registrato, e descritto in dettaglio al Capitolo 4° Stato occupativo, viene determinato il valore delle unità immobiliari considerandole occupate, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:
Immobili: € 422.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 359.000,00 (arrotondato).

LOTTO 1: SUB. 2 – C/3 - LABORATORIO PIANO T
VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI OCCUPATI - PREZZO BASE D'ASTA € 359.000,00

LOTTO 2 – C/3 – LABORATORIO - SUB. 3 – PIANO 1°

Valore dei beni immobili - piena proprietà	**€ 232.000,00**
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 11.600,00
Debiti condominiali (biennio approx)	€ 0,00
Spese regolarità edilizia e catastale	-€ 3.000,00
Totale	**€ 217.400,00**
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	**€ 217.000,00**

Valore dei beni immobili considerati occupati – LOTTO 2
In osservanza al quesito del G.E., e richiamando l'attenzione al contratto di locazione non abitativo stipulato e registrato, e descritto in dettaglio al Capitolo 4° Stato occupativo, viene determinato il valore delle unità immobiliari considerandole occupate, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:
Immobili: € 217.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 184.000,00 (arrotondato).

LOTTO 2: SUB. 3 – C/3 - LABORATORIO PIANO 1°
VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI OCCUPATI - PREZZO BASE D'ASTA € 184.000,00

LOTTO 3 – A/3 – ABITAZIONE - SUB. 4 – PIANO 1°

Valore dei beni immobili - piena proprietà	**€ 201.000,00**
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 10.050,00
Debiti condominiali (biennio approx)	€ 0,00
Spese regolarità edilizia e catastale	€ 0,00
Totale	**€ 190.950,00**
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	**€ 191.000,00**

Valore dei beni immobili considerati occupati – LOTTO 3
In osservanza al quesito del G.E., e richiamando l'attenzione al contratto di locazione abitativo stipulato e registrato, e descritto in dettaglio al Capitolo 4° Stato occupativo, viene determinato il valore delle unità immobiliari considerandole occupate, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:
Immobili: € 191.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 162.000,00 (arrotondato).

LOTTO 3: SUB. 4 – A/3 - ABITAZIONE PIANO 1°
VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI OCCUPATI - PREZZO BASE D'ASTA € 162.000,00

LOTTO 4 – A/3 – ABITAZIONE - SUB. 5 – PIANO 2°

Valore dei beni immobili - piena proprietà	**€ 205.000,00**
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 10.250,00
Debiti condominiali (biennio approx)	€ 0,00
Spese regolarità edilizia e catastale	€ 0,00
Totale	**€ 194.750,00**
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	**€ 195.000,00**

Valore dei beni immobili considerati occupati – LOTTO 4
In osservanza al quesito del G.E., e richiamando l'attenzione al contratto di locazione abitativo stipulato e registrato, e descritto in dettaglio al Capitolo 4° Stato occupativo, viene determinato il valore delle unità immobiliari considerandole occupate, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:
Immobili: € 195.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 166.000,00 (arrotondato).

LOTTO 4: SUB. 5 – A/3 - ABITAZIONE PIANO 2°
VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI OCCUPATI - PREZZO BASE D'ASTA € 166.000,00

LOTTO 5 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO - SUB. 7 – PIANO S1

Valore dei beni immobili - piena proprietà	**€ 109.000,00**
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 5.450,00
Debiti condominiali (biennio approx)	€ 0,00
Spese regolarità edilizia e catastale	-€ 2.000,00
Totale	**€ 101.550,00**
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	**€ 102.000,00**

Valore dei beni immobili considerati occupati – LOTTO 5
In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, **precisando che NON trattasi nel caso specifico,** operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:
Immobili: € 102.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 87.000,00 (arrotondato)

LOTTO 5: SUB. 7 – C/2 – MAGAZZINO/DEPOSITO PIANO S1
VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI - PREZZO BASE D'ASTA **€ 102.000,00**

12. VALORI COMPLESSIVI DEI LOTTI – PREZZO BASE D'ASTA

VALORI COMPLESSIVI DEI LOTTI - PREZZO BASE D'ASTA	
LOTTO 1 - SUB. 2 - C/3 - LABORATORIO PIANO T	**€ 359.000,00**
LOTTO 2 - SUB. 3 - C/3 - LABORATORIO PIANO 1°	**€ 184.000,00**
LOTTO 3 - SUB. 4 - A/3 - ABITAZIONE PIANO 1°	**€ 162.000,00**
LOTTO 4 - SUB. 5 - A/3 - ABITAZIONE PIANO 2°	**€ 166.000,00**
LOTTO 5 - SUB. 7 - C/2 - MAGAZZINO/DEPOSITO PIANO S1	**€ 102.000,00**
TOTALE VALORE - LOTTI DA N. 1 A N. 5	**€ 973.000,00**

N.B.: Valore dei beni immobili determinato dall'esperto, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni immobili all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

13. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Come da quesito del G.E., relativamente ai **LOTTI 1 - 2 - 3 - 4,** oggetto di contratti locativi registrati ad uso abitativo e non, l'esperto espone che i rispettivi canoni di locazione annui indicati **risultano congrui** rispetto agli attuali valori di mercato, riportandosi integralmente al contenuto dettagliato esposto al Capitolo 4° Stato occupativo.

14. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Come già esposto al Capitolo specifico "Divisione dei beni immobili", in merito alla ipotetica ed ulteriore divisione delle unità immobiliari di cui ai LOTTI assegnati e già distinte catastalmente, l'esperto conferma che le stesse Non hanno le caratteristiche organiche, tipologiche ed impiantistiche per ulteriori divisioni interne, ovvero, in altri Lotti.

15. CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **L'esperto si riporta al Capitolo specifico 8° - REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.**

****

Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente trasmette tramite invio telematico la presente relazione composta da 28 pagine, oltre gli allegati su file in formato pdf, dichiarando di provvedere ad inviarne copia al Creditore Procedente, nonché alla Società debitrice.

****

Caselle Lurani (LO), lì 07 Aprile 2026

Il Perito Estimatore
Arch. Franco Angelico



ALLEGATI:

1) n. 05 visure storiche catastali
2) n. 05 planimetrie catastali
3) estratto di mappa
4) ispezione ipotecaria per persona giuridica
5) nota trascrizione in formato immagine – atto provenienza
6) nota trascrizione in formato immagine – atto divisione striscia terreno mapp. 794
7) copia atto provenienza
8) copia doc. acquisita accesso atti Comune Lainate (MI)
9) mail PEC richiesta e riscontro Agenzia delle Entrate Milano – doc. n. 03 ctr locazione
10) copia doc. contratto locazione abitativo – Sub. 5
11) documentazione fotografica
12) n. 02 visure APE – Subb. 3 e 4
13) copia privacy elaborato di stima