



TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott. ROBERTO ANGELINI - R.G.E. N. 2646/2017

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

DELLE UNITA' IMMOBILIARI SITE IN COMUNE DI MILANO

Via Privata Cardinale Branda Castiglioni n. 1,
Via Privata Cardinale Branda Castiglioni n. 7,
Via Privata Cardinale Branda Castiglioni n. 2 e n. 2/A,
Via Michele Pericle Negrotto n. 9,
Via Demetrio Cretese n. 14

Creditore Procedente:

MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A.



Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

Il sottoscritto Franco Angelico, con studio in Basiglio (MI), Via C. Colombo – Res. Cedri 323, 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, è stato nominato esperto in data 05/04/2018 per la perizia estimativa dei beni immobili pignorati siti nel Comune di Milano, in Via Privata Cardinale Branda Castiglioni n. 1 – 2 – 2/A – 7, Via Michele Pericle Negrotto n. 9, Via Demetrio Cretese n. 14, ed ha prestato giuramento di rito in data 09/04/2018.

INDICE DEI CAPITOLI E DEI PARAGRAFI

1) Adempimenti Preliminari e Descrizione Operazioni Peritali	Pag. 4
2) Estremi dell’Atto di Pignoramento	Pag. 6
3) Estremi dell’Atto di Provenienza e Quote di Proprietà	Pag. 6
4) Descrizione dei Beni contenuta nell’Atto di Pignoramento	Pag. 6
5) Formalità Pregiudizievoli gravanti sui Beni Immobili	Pag. 8
6) Stato Occupativo - Contratti di Locazione Registrati	Pag. 8
7) Oneri di Natura Condominiale	Pag. 12
8) Attestati Prestazione Energetica - Documentazione Impianti	Pag. 12
9) Ubicazione degli Immobili	Pag. 13
10) Divisione dei Beni Immobili - Formazione dei LOTTI: 1, 2, 3, 4, 5 e 6	Pag. 13
11) LOTTO n. 1 - Via Privata Cardinale Branda Castiglioni n. 7	Pag. 15
11.1) Identificazione Catastale delle Unità Immobiliari - LOTTO 1	Pag. 15
11.2) Descrizione Generale del Fabbricato: Esterno, Interno ed Enti Comuni - LOTTO 1	Pag. 17
11.3) Regolarità Edilizia ed Urbanistica - LOTTO 1	Pag. 26
11.4) Considerazioni, Criteri di stima e Valore dei Beni Immobili - LOTTO 1	Pag. 28
12) LOTTO n. 2 - Via Privata Cardinale Branda Castiglioni n. 1 Via Michele Pericle Negrotto n. 9	Pag. 31
12.1) Identificazione Catastale delle Unità Immobiliari - LOTTO 2	Pag. 31
12.2) Descrizione Generale del Fabbricato: Esterno, Interno ed Enti Comuni - LOTTO 2	Pag. 34
12.3) Regolarità Edilizia ed Urbanistica - LOTTO 2	Pag. 46
12.4) Considerazioni, Criteri di stima e Valore dei Beni Immobili - LOTTO 2	Pag. 49
13) LOTTO n. 3 - Via Privata Cardinale Branda Castiglioni n. 2/a	Pag. 52
13.1) Identificazione Catastale delle Unità Immobiliari - LOTTO 3	Pag. 52
13.2) Descrizione Generale del Fabbricato: Esterno, Interno ed Enti Comuni - LOTTO 3	Pag. 54
13.3) Regolarità Edilizia ed Urbanistica - LOTTO 3	Pag. 58

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

13.4) Considerazioni, Criteri di stima e Valore dei Beni Immobili - LOTTO 3	Pag. 60
14) LOTTO n. 4 - Via Privata Cardinale Branda Castiglioni n. 2	Pag. 63
14.1) Identificazione Catastale delle Unità Immobiliari - LOTTO 4	Pag. 63
14.2) Descrizione Generale del Fabbricato: Esterno, Interno ed Enti Comuni - LOTTO 4	Pag. 63
14.3) Regolarità Edilizia ed Urbanistica - LOTTO 4	Pag. 66
14.4) Considerazioni, Criteri di stima e Valore dei Beni Immobili - LOTTO 4	Pag. 67
15) LOTTO n. 5 - Via Demetrio Cretese n. 14	Pag. 70
15.1) Identificazione Catastale delle Unità Immobiliari - LOTTO 5	Pag. 70
15.2) Descrizione Generale del Fabbricato: Esterno, Interno ed Enti Comuni - LOTTO 5	Pag. 70
15.3) Regolarità Edilizia ed Urbanistica - LOTTO 5	Pag. 72
15.4) Considerazioni, Criteri di stima e Valore dei Beni Immobili - LOTTO 5	Pag. 73
16) LOTTO n. 6 - Via Demetrio Cretese n. 14	Pag. 76
16.1) Identificazione Catastale delle Unità Immobiliari - LOTTO 6	Pag. 76
16.2) Descrizione Generale del Fabbricato: Esterno, Interno ed Enti Comuni - LOTTO 6	Pag. 78
16.3) Regolarità Edilizia ed Urbanistica - LOTTO 6	Pag. 79
16.4) Considerazioni, Criteri di stima e Valore dei Beni Immobili - LOTTO 6	Pag. 80
17) Valori Complessivi dei Beni Immobili - Prezzo base d'Asta LOTTI: 1, 2, 3, 4, 5 e 6	Pag. 82

In merito all'indice sopra esposto, l'esperto rende noto dapprima che la presente relazione è **composta da 83 pagine**, precisando che all'interno dei Paragrafi di cui ai Capitoli distinti relativi ai LOTTI 1, 2, 3, 4, 5 e 6, la relazione comprende le sezioni complete relative ai subalterni appartenenti ai singoli LOTTI, altresì, per una miglior lettura, le sezioni stesse riportano nuovamente i Capitoli principali inerenti allo stato occupativo, nonché, alle attestazioni di prestazione energetica e degli impianti, suddivisi nei rispettivi LOTTI, come di seguito esposto:

- descrizione delle finiture interne
- consistenza e superficie
- stato occupativo
- attestati relativi alla prestazione energetica e documentazione impianti
- valore dei beni immobili per la piena proprietà
- adeguamenti e correzioni di stima
- valore dei beni immobili liberi e occupati
- valore totale del prezzo base d'asta

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

***** RELAZIONE *****

1) ADEMPIMENTI PRELIMINARI E DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto incaricato, esaminati i diversi 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 molteplici beni immobili pignorati, procede alla stesura della seguente relazione di stima.

In relazione all'atto di provenienza degli immobili pignorati in capo alla Società debitrice, l'esperto ha richiesto copia semplice dell'atto stesso alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 1, ed ha ritirato tale copia, in data 23/04/2018.

In data 03/05/2018 ha inoltrato una comunicazione scritta con allegati (nomina CTU e stralcio dell'atto di pignoramento) a mezzo raccomandata A.R.

rendendo noto della procedura in corso e contestuale richiesta di un contatto al fine di consentire l'accesso all'interno dei beni immobili pignorati, in osservanza al quesito posto dal G.E.; il CTU segnala che è ritornata al mittente la lettera raccomandata inoltrata, con la dicitura: trasferito.

In data 06/05/2018, l'esperto ha inoltrato a mezzo mail PEC la richiesta di informazioni e copia di contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano DP 1 e 2; in data 21/05/2018, ha ricevuto comunicazione a mezzo mail dal Funzionario dell'Agenzia a ciò preposto, il quale ha informato che da interrogazione in Anagrafe Tributaria risultano registrati n. 3 contratti di locazione ad uso commerciale (il cui testo è stato prodotto in allegato al riscontro da parte dell'Agenzia), oltre a 1 contratto di locazione registrato nel 2010 presso l'Ufficio di Saronno (VA), oltre altresì a 1 contratto di locazione registrato nel 2004 presso l'Ufficio di Milano 5.

In ordine ai contratti locativi registrati presso l'UT di Saronno (VA) e di Milano 5, l'esperto ha immediatamente e doverosamente reinoltrato la medesima richiesta a mezzo mail PEC ai rispettivi Uffici, ed ha ricevuto riscontro, sempre a mezzo mail, unitamente alla copia dei contratti locativi richiesti, in data 11/06/2018, dall'UT di Saronno/Varese, e in data 13/06/2018, dall'UT di Milano 5.

In data 14/05/2018, l'esperto ha protocollato presso il Comune di Milano, Ufficio Visure di Via Bernina n. 12, la richiesta di visura degli atti di fabbrica e successive modifiche in relazione al compendio immobiliare pignorato; in data 24/07/2018, ha ricevuto comunicazione a mezzo mail dal competente Ufficio, che ha accertato che uno dei fascicoli edilizi richiesti è relativo ad una domanda di Condono Edilizio, mentre, per gli altri fascicoli oggetto della richiesta, la trattazione è tutt'ora in corso e sarà cura del competente Ufficio informare il CTU non appena disponibili.

Conseguentemente, in data 30/07/2018, l'esperto ha protocollato presso il Comune di Milano, Ufficio Condoni di Via Edolo n. 19, la richiesta di visura della pratica di Condono Edilizio (rif. PG

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

112490/86), ed ha effettuato l'accesso agli atti richiesti ed estrazione di copia, previo appuntamento, in data 10/09/2018.

In relazione alle visure delle pratiche edilizie ancora inevase, tenendo in considerazione la quantità delle stesse, in riferimento ai 6 fabbricati alle rispettive Vie di appartenenza, altresì, in assenza di riscontro a riguardo, nonostante i vari solleciti effettuati di persona presso la Direzione dell'Ufficio Visure, nonché, mediante le mail inviate agli stessi Dirigenti, ovvero, preso atto della notoria situazione di difficoltà per tutti i CTU di accedere agli atti edilizi richiesti nei tempi previsti dalla Legge, nonché, entro le scadenze in ordine alla procedura Giudiziaria, l'esperto ha protocollato nuovamente n. 2 istanze relative a n. 2 fabbricati distinti, in data 14/02/2019, rispetto alle quali è tuttora in attesa di riscontro per le ulteriori pratiche richieste.

Preso atto di tale incombenza, l'esperto fa presente che durante le operazioni peritali ha svolto tutte le attività inerenti la ricerca delle pratiche edilizie inevase dagli Uffici competenti, chiedendo alla Proprietà stessa, nonché, ai Professionisti che hanno redatto le successive pratiche edilizie, ed acquisendo tutta la documentazione necessaria e disponibile, prendendo atto che lunghe attese nell'evasione delle istanze da parte del Comune di Milano, in ritardo da Maggio 2018, in genere, sono indice di irreperibilità degli stessi fascicoli.

Per tali incombenze, l'esperto ritiene di dover integrare la presente relazione all'esame dell'ulteriore documentazione che sarà visionata ed acquisita, ovvero, considerata la documentazione in possesso, ritiene comunque di esprimersi in merito alla regolarità edilizia e conformità catastale, come meglio esposto ai Capitoli specifici.

L'esperto ha eseguito le attività riguardanti l'acquisizione della corposa documentazione Catastale presso l'Ufficio del Territorio di Milano, in data 23 e 24/05/2018, in aggiornamento essenziale per il seguito delle operazioni peritali.

Per le incombenze relative ai contratti locativi acquisiti, per la verifica della effettiva sussistenza di tali contratti, considerata altresì la molteplicità e la complessità delle unità immobiliari pignorate, l'esperto ha quindi intrapreso i relativi contatti

, in ordine alla programmazione dei sopralluoghi da effettuare, e, previo consenso, si è recato in loco nelle date del 3, 10, 13 e 19 Luglio 2018,

effettuando dapprima il sopralluogo usuale ricognitivo esterno degli articolati compendi immobiliari di cui sono parte i molteplici beni immobili pignorati, eseguendo dapprima i rilievi fotografici esterni e delle parti comuni di accesso, e, conseguentemente, effettuando nelle date sopracitate i sopralluoghi e i rilievi interni, comprensivi della documentazione fotografica,

referente per la Proprietà, e in ordine, rispettivamente, alle unità immobiliari **(n. 24)** site nel Comune di Milano, in Via Privata Cardinale Branda Castiglioni n. 1 – 2 – 2/A – 7, Via Michele

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

Pericle Negrotto n. 9, Via Demetrio Cretese n. 14, **come da elenco indicato nell'atto di pignoramento immobiliare**, di cui *infra* al Capitolo "Descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento"; altresì, durante la fase delle operazioni peritali, l'esperto ha effettuato ulteriori sopralluoghi, nei mesi di Febbraio e Marzo 2019.

Successivamente, in data 06/09/2018, l'esperto ha depositato telematicamente l'avviso al G.E. di sussistenza di diversi contratti di locazione ad uso commerciale registrati, in osservanza al quesito formulato dal G.E.

In pari data, ha inoltrato a mezzo mail la consueta richiesta della situazione debitoria aggiornata alle TRE Amministrazioni Condominiali competenti, ricevendo riscontro sempre a mezzo mail nelle date 06/09/2018, 20/12/2018 e 27/03/2019.

In data 17/09/2018, in seguito all'istanza depositata dal Creditore procedente per la nomina di custode che provveda ad incamerare i canoni di locazione, il G.E. ha sostituito alla Società debitrice pignorata nella qualità _____; indi, l'esperto ha immediatamente e doverosamente preso contatti con il Custode nominato, in ordine alle incombenze del caso, fornendo altresì a mezzo mail informazioni in merito ai contatti necessari per il proseguo delle attività.

2) ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Pignoramento immobiliare, trascritto in data 21/11/2017, ai nn. _____;

favore di: **MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A.**,

per il diritto di proprietà, per la quota intera;

Sezione D della nota: il pignoramento immobiliare è stato richiesto per euro 5.374.856,56=.

3) ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA E QUOTE DI PROPRIETA'

Con atto di compravendita dal _____ di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 05/11/2004 ai nn.

tutti i beni immobili oggetto della procedura, per il diritto di piena proprietà, per la quota intera.

La copia del sopracitato atto è in allegato alla presente relazione di stima, per richiesta e rilascio copia presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 1.

4) DESCRIZIONE DEI BENI CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Si descrivono in sintesi i beni immobili (n. 24), in riferimento all'elenco numerico indicato nell'atto di pignoramento immobiliare (che richiama altresì la stessa elencazione numerica contenuta nell'atto di provenienza di cui *supra*):

NEL COMUNE DI MILANO:

Porzioni di fabbricato in fregio alle Vie Negrotto n. 9 e Cardinale Branda Castiglioni N. 1:

(*infra*, LOTTO 2, mappale 105)

1) Via Cardinale Branda Castiglioni n. 1 - Foglio 125 – Mapp. 105 – Sub. 501, ufficio A/10 P. T-S1, 22 vani

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

- 2) **Via Cardinale Branda Castiglioni n. 1** - Foglio 125 – Mapp. 105 – Sub. 502, ufficio A/10
P. T, 1,5 vani
- 3) **Via Cardinale Branda Castiglioni n. 1** - Foglio 125 – Mapp. 105 – Sub. 503, appartamento
A/3, P. T, 4,5 vani – **(LOCATO 1) (abitazione custode)**
- 4) **Via Cardinale Branda Castiglioni n. 1** - Foglio 125 – Mapp. 105 – Sub. 504, deposito C/2
P. 1°, mq 33
- 5) **Via Michele Pericle Negrotto n. 9** - Foglio 125 – Mapp. 105 – Sub. 701, ufficio A/10
P. T-1-S1, 10 vani **(accesso da via Branda Castiglioni n. 1)**
- 6) **Via Cardinale Branda Castiglioni n. 1** - Foglio 125 – Mapp. 105 – Sub. 702, ufficio A/10
P. T-1-S1, 12,5 vani
- 7) **Via Cardinale Branda Castiglioni n. 1** - Foglio 125 – Mapp. 105 – Sub. 8, ufficio A/10
P. 1°, 3,5 vani

Intero fabbricato da cielo a terra in via Cardinale Branda Castiglioni N. 7:

(infra, LOTTO 1, mappale 253)

- 8) **Via Cardinale Branda Castiglioni n. 7** - Foglio 125 – Mapp. 253 – Sub. 501, deposito C/2
P. S1, mq 326 – **(LOCATO 1)**
- 9) **Via Cardinale Branda Castiglioni n. 7** - Foglio 125 – Mapp. 253 – Sub. 502, ufficio A/10
P. T, 12 vani – **(PORZ. CNTR E I PRIMI 2 UFFICI LOCATO 1; PORZ. B LOCATO 3)**
- 10) **Via Cardinale Branda Castiglioni n. 7** - Foglio 125 – Mapp. 253 – Sub. 503, ufficio A/1
P. 1°, 14 vani – **(LOCATO 1)**
- 11) **Via Cardinale Branda Castiglioni n. 7** - Foglio 125 – Mapp. 253 – Sub. 504, ufficio A/10
P. 2°, 12 vani – **(LOCATO 1)**
- 12) **Via Cardinale Branda Castiglioni n. 7** - Foglio 125 – Mapp. 253 – Sub. 505, ufficio A/10
P. 3°, 12 vani

PORZIONE DI STABILE - Via Cardinale Branda Castiglioni N. 2:

costituita da locale al seminterrato con annessi 2 vani latrina:

(infra, LOTTO 4, mappale 104)

- 13) **Via Cardinale Branda Castiglioni n. 2** - Foglio 125 – Mapp. 104 – Sub. 36, deposito C/2
P. S1, mq 191 – **(LOCATO 2)**

PORZIONI DI STABILE - Via Cardinale Branda Castiglioni N. 2/A:

(infra, LOTTO 3, mappale 74)

costituite da locale uso laboratorio al piano T con annessi servizi e con accesso da androne comune e da via Cretese, locale deposito al piano S1 con accesso da corridoio comune, locale deposito al piano S1 con accesso da corridoio comune, vano box al piano S1 con accesso da cortile dello stabile di via Branda Castiglioni n. 2, vano box al piano S1 con accesso da cortile dello stabile di via Branda Castiglioni n. 2:

- 14) **Via Cardinale Branda Castiglioni n. 2/A** - Foglio 125 – Mapp. 74 – Sub. 36, deposito C/2,
P. T-S1, mq 513 – **(LOCATO 4)**
- 15) **Via Cardinale Branda Castiglioni n. 2/A** - Foglio 125 – Mapp. 74 – Sub. 37, laboratorio
C/3, p. S1, mq 60

(entrambi i subb. nelle rispettive planimetrie vengono indicati come sub. 1, porzione A e porzione B)

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

PORZIONI DI STABILE - Via Demetrio Cretese n. 14:

(infra, LOTTO 5, mappale 284, e LOTTO 6, mappali 294, 295, 296)

- 16) **Via Demetrio Cretese n. 14** - Foglio 125 – Mapp. 284 – Sub. 26, deposito C/2 P. S1, mq 198, 2 locali deposito con accesso da cortile comune
- 17) **Via Demetrio Cretese n. 14** - Foglio 125 – Mapp. 294 - posto auto C/6, p. T
- 18) **Via Demetrio Cretese n. 14** - Foglio 125 – Mapp. 295 – Sub. 601, posto auto C/6
- 19) **Via Demetrio Cretese n. 14** - Foglio 125 – Mapp. 295 – Sub. 602, posto auto C/6
- 20) **Via Demetrio Cretese n. 14** - Foglio 125 – Mapp. 295 – Sub. 603, posto auto C/6
- 21) **Via Demetrio Cretese n. 14** - Foglio 125 – Mapp. 295 – Sub. 604, posto auto C/6
- 22) **Via Demetrio Cretese n. 14** - Foglio 125 – Mapp. 295 – Sub. 605, posto auto C/6
- 23) **Via Demetrio Cretese n. 14** - Foglio 125 – Mapp. 295 – Sub. 606, posto auto C/6
- 24) **Via Demetrio Cretese n. 14** - Foglio 125 – Mapp. 296 – posto auto C/6

5) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI

Dalle visure eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1, tutti i beni oggetto della procedura hanno formato le seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECHE:

- **Ipoteca volontaria, iscritta in data 17/12/2003**, ai nn. _____ capitale in Euro 2.200.000,00, per un totale in Euro 3.850.000,00, a favore di: **BANCA INTESA MEDIOCREDITO S.P.A.**, _____ (dante causa), durata: 5 anni, per il diritto di proprietà, per la quota intera;

- **Ipoteca volontaria, iscritta in data 09/10/2007**, ai nn. _____, capitale in Euro 5.000.000,00, per un totale in Euro 8.750.000,00, a favore di: **BANCA INTESA MEDIOCREDITO S.P.A.**, _____ durata: 15 anni, per il diritto di proprietà, per la quota intera.

PIGNORAMENTI:

- **Pignoramento immobiliare, trascritto in data 21/11/2017**, ai nn. _____ ;
favore di: **MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A.**,
per il diritto di proprietà, per la quota intera;
Sezione D della nota: il pignoramento immobiliare è stato richiesto per euro 5.374.856,56=.

6) STATO OCCUPATIVO - CONTRATTI DI LOCAZIONE REGISTRATI

Dagli accertamenti effettuati dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano e Saronno (VA), come già descritto al Capitolo 1°, e riportandosi integralmente all'avviso al G.E. di sussistenza di diversi contratti di locazione ad uso commerciale registrati, in osservanza al quesito formulato dal G.E., depositato telematicamente in data 06/09/2018, l'esperto dapprima attesta che, nelle date dei sopralluoghi effettuati, alcune delle molteplici unità immobiliari pignorate risultavano **locate**; conseguentemente, si descrivono di seguito in sintesi i diversi contratti di locazione ad uso commerciale (in allegato alla presente), per maggiore

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

comprensione e comodità denominati con i numeri da 1 a 5, precisando che i relativi contratti locativi, in ordine ad una migliore identificazione, saranno nuovamente descritti nei Capitoli successivi e corrispondenti ai rispettivi LOTTI cui verranno assegnati gli immobili oggetto dei rispettivi contratti stessi:

CONTRATTO DI LOCAZIONE 1

Contratto di locazione uso diverso da abitativo n. _____ registrato il 22/02/2018
presso Ag. Entrate Milano - UT Milano 6:

il contratto di locazione è stato stipulato in Milano in data 15/12/2015 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano – UT Milano 6 in data 22/02/2018 al

con scrittura privata, la Società proprietaria,

in sintesi, le seguenti unità immobiliari pignorate:

- 3) **Via Cardinale Branda Castiglioni n. 1** - Foglio 125 – Mapp. 105 – Sub. 503, appartamento A/3, P. T, 4,5 vani – **LOCATO 1 (abitazione custode)**
- 8) **Via Cardinale Branda Castiglioni n. 7** - Foglio 125 – Mapp. 253 – Sub. 501, deposito C/2 P. S1, mq 326 – **LOCATO 1**
- 9) **Via Cardinale Branda Castiglioni n. 7** - Foglio 125 – Mapp. 253 – Sub. 502, ufficio A/10 P. T, 12 vani – **PORZ. CNTR E I PRIMI 2 UFFICI LOCATO 1; PORZ. B LOCATO 3**
- 10) **Via Cardinale Branda Castiglioni n. 7** - Foglio 125 – Mapp. 253 – Sub. 503, ufficio A/10 P. 1°, 14 vani – **LOCATO 1**
- 11) **Via Cardinale Branda Castiglioni n. 7** - Foglio 125 – Mapp. 253 – Sub. 504, ufficio A/10 P. 2°, 12 vani – **LOCATO 1**

la durata della locazione viene fissata e stabilita in anni 6 (sei), con decorrenza dal 01/01/2016 e scadenza 31/12/2021;

Il canone annuo è convenuto in Euro 60.000,00 + iva.

Di conseguenza, in ottemperanza al quesito formulato dal G.E. al punto 4):

l'esperto dà atto che la data di registrazione del suddetto contratto (22/02/2018) è posteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare in Conservatoria (21/11/2017).

Come da quesito del G.E., l'esperto ritiene di esporre che il canone di locazione annuo indicato **risulta congruo rispetto agli attuali valori di mercato.**

CONTRATTO DI LOCAZIONE 2

Contratto di locazione uso diverso da abitativo n. _____ registrato il 05/04/2018
presso Ag. Entrate Milano - UT Milano 6:

il contratto di locazione è stato stipulato in Milano in data 01/03/2018 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano – UT Milano 6 in data 05/04/2018

con scrittura privata, la Società proprietaria, ha concesso in locazione alla Società

n sintesi, le seguenti unità immobiliari pignorate:

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

13) Via Cardinale Branda Castiglioni n. 2 - Foglio 125 – Mapp. 104 – Sub. 36, deposito C/2
P. S1, mq 191 – **LOCATO 2**

la durata della locazione viene fissata e stabilita in 4 anni e 7 mesi, con decorrenza dal 01/03/2018 e scadenza 31/10/2022;

Il canone annuo è convenuto in Euro 6.000,00 + iva.

Di conseguenza, in ottemperanza al quesito formulato dal G.E. al punto 4):

l'esperto dà atto che la data di registrazione del suddetto contratto (05/04/2018) è posteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare in Conservatoria (21/11/2017).

Come da quesito del G.E., l'esperto ritiene di esporre che il canone di locazione annuo indicato **risulta congruo rispetto agli attuali valori di mercato.**

CONTRATTO DI LOCAZIONE 3

Contratto di locazione uso diverso da abitativo n. _____ registrato il 21/12/2017 presso Ag. Entrate Milano - UT Milano 6:

il contratto di locazione è stato stipulato in Milano in data 05/10/2017 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano – UT Milano 6 in data 21/12/2017

con scrittura privata, la Società proprietaria, ha concesso in locazione alla Società

in sintesi, le seguenti unità immobiliari pignorate:

9) Via Cardinale Branda Castiglioni n. 7 - Foglio 125 – Mapp. 253 – Sub. 502, ufficio A/10
P. T, 12 vani – **PORZ. CNTR E I PRIMI 2 UFFICI LOCATO 1; PORZ. B LOCATO 3**

la durata della locazione viene fissata e stabilita in anni 1, con decorrenza dal 01/10/2017 e scadenza 30/09/2018;

Il canone annuo è convenuto in Euro 3.600,00 + iva.

Di conseguenza, in ottemperanza al quesito formulato dal G.E. al punto 4):

l'esperto dà atto che la data di registrazione del suddetto contratto (21/12/2017) è posteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare in Conservatoria (21/11/2017).

Come da quesito del G.E., l'esperto ritiene di esporre che il canone di locazione annuo indicato **risulta congruo rispetto agli attuali valori di mercato.**

CONTRATTO DI LOCAZIONE 4

Contratto di locazione uso diverso da abitativo n. 7203/3/2010 registrato il 29/12/2010 presso Ag. Entrate di Saronno (VA):

il contratto di locazione è stato stipulato in Milano in data 01/11/2010 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Saronno (VA) in data 29/12/2010

con scrittura privata, la Società proprietaria, ha concesso in locazione alla

n sintesi, le seguenti unità immobiliari pignorate:

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

14) Via Cardinale Branda Castiglioni n. 2/A - Foglio 125 – Mapp. 74 – Sub. 36, deposito C/2, P. T-S1, mq 513 – LOCATO 4

la durata della locazione viene fissata e stabilita in anni 6 (sei), con decorrenza dal 01/11/2010 e scadenza 31/10/2016; con previsione di rinnovo tacito di ulteriori anni 6 (sei) (dal 01/11/2016 al 31/10/2022);

Il canone annuo è convenuto in Euro 29.000,00 + iva per i primi 2 anni, a partire dal 3° anno Euro 32.000,00 + iva.

Di conseguenza, in ottemperanza al quesito formulato dal G.E. al punto 4):

l'esperto dà atto che la data di registrazione del suddetto contratto (29/10/2010), nonché la data del primo rinnovo (01/11/2016) è anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare in Conservatoria (21/11/2017).

Come da quesito del G.E., l'esperto ritiene di esporre che il canone di locazione annuo indicato **risulta congruo rispetto agli attuali valori di mercato.**

CONTRATTO DI LOCAZIONE 5

Contratto di locazione uso diverso da abitativo n. 102260/3/2004 registrato il 29/11/2004 presso Ag. Entrate Milano - UT Milano 5:

il contratto di locazione è stato stipulato in Milano in data 01/11/2004 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano – UT Milano 5 in data 29/11/2004 al

con scrittura privata, la Società proprietaria, ha concesso in locazione alla

sintesi, le seguenti unità immobiliari pignorate:

tutte le unità immobiliari indicate *supra* ai Punti da 1 a 24

la durata della locazione viene fissata e stabilita in anni 8 (otto) e 11 (undici) mesi, con decorrenza dal 01/11/2004 e scadenza 30/09/2013; con previsione di rinnovo tacito di ulteriori anni 6 (sei) (dal 01/10/2013 al 30/09/2019);

Il canone annuo è convenuto in Euro 540.000,00 + iva.

In relazione al suddetto contratto, l'esperto fa presente le dichiarazioni

secondo cui tale contratto non è più in essere,

in quanto decaduto a seguito della dichiarazione di

circostanza confermata dallo stesso Amministratore su espressa

richiesta del CTU.

In relazione invece a tutte le altre unità immobiliari pignorate non oggetto dei contratti di locazione sopradescritti, l'esperto attesta che, nelle date dei sopralluoghi effettuati, **risultano occupate dalla Società proprietaria,**

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

7) ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Dalle indagini effettuate e dalle comunicazioni ricevute dalle TRE Amministrazioni Condominiali competenti, si descrive che la Società proprietaria ha una situazione debitoria, alla data di comunicazione, come di seguito esposta:

- Beni immobili di Via Privata Cardinale Branda Castiglioni n. 2:

L'Amministrazione, _____, in data 27/03/2019, ha comunicato via mail, una situazione debitoria pari a Euro 5.524,13; le spese di gestione annue ammontano approssimativamente ad Euro 4.100,00.

- Beni immobili di Via Privata Cardinale Branda Castiglioni n. 2/A:

L'Amministrazione, _____, in data 20/12/2018, ha comunicato via mail, l'assenza di situazione debitoria; le spese di gestione annue ammontano approssimativamente ad Euro 13.500,00.

- Beni immobili di Via Demetrio Cretese n. 14:

L'Amministrazione, _____, in data 06/09/2018, ha comunicato via mail, una situazione debitoria pari a Euro 1.754,36; le spese di gestione annue ammontano approssimativamente ad Euro 7.138,00.

Si fa presente che, in relazione agli immobili pignorati siti in Via Privata Cardinale Branda Castiglioni n. 1 e 7, nonché in Via Michele Pericle Negrotto n. 9, **Non** esiste Condominio.

8) ATTESTATI PRESTAZIONE ENERGETICA - DOCUMENTAZIONE IMPIANTI

Attestati prestazione energetica:

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 **tutte le unità immobiliari oggetto della procedura con categoria catastale A/10, A/3, C/2, C/3 Non** sono fornite della certificazione energetica, **ad eccezione delle unità di seguito esposte:**

- 13) Unità immobiliare C/2 - Deposito, sita al piano S1, foglio 125, particella 104, sub. 36, Via Privata Cardinale Branda Castiglioni n. 2: (infra, LOTTO 4, mappale 104)

fornita di attestato di certificazione energetica, codice identificativo 1514601425609, registrato il 14/10/2009, valido fino al 14/10/2019, la cui visura è in allegato alla presente.

- 14) Unità immobiliare C/2 - Deposito, sita ai piani T-S1, foglio 125, particella 74, sub. 36, Via Privata Cardinale Branda Castiglioni n. 2A: (infra, LOTTO 3, mappale 74)

fornita di attestato di certificazione energetica, codice identificativo 1514602837810, registrato il 19/11/2010, valido fino al 19/11/2020, la cui visura e la cui copia sono in allegato alla presente.

Documentazione 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 non è stata rinvenuta alcuna documentazione.

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

9) UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Le molteplici unità immobiliari oggetto di stima sono ubicate a nord-ovest nel Comune di Milano, nel quartiere denominato Villapizzone, nei fabbricati aventi accesso dalla Via Privata Cardinale Branda Castiglioni nn. 1 – 2 – 2A – 7, e dalla Via Demetrio Cretese n. 14.

L'area in questione è caratterizzata da insediamenti con una destinazione prevalentemente residenziale, terziaria e commerciale, ed è parte di un tessuto urbano di antica e recente formazione.

Il quadro dei servizi risulta sufficiente, tutti i servizi di supporto alla residenza: scuole, attività commerciali, attività polifunzionali, nonché i mezzi di comunicazione pubblici, si trovano nelle immediate vicinanze e nella vicina Via Console Marcello; poco distante si trova la stazione ferroviaria di Villapizzone e a nord/est la stazione ferroviaria della Bovisa.

L'immobile è distante circa 6km dal centro di Milano e risulta raggiungibile dall'esterno mediante la Via Console Marcello, che conduce verso l'innesto Autostradale di Viale Certosa, il quale converge in tutte le direzioni autostradali.

Il patrimonio edilizio a contorno degli immobili è di discreto livello urbano.

10) DIVISIONE DEI BENI IMMOBILI FORMAZIONE DEI LOTTI: 1, 2, 3, 4, 5 e 6

PREMESSA:

in osservanza al quesito del G.E. (punto 9), in merito alla divisione delle molteplici unità immobiliari, formanti interi fabbricati e/o porzioni della stessa proprietà, e altre porzioni oggetto di stima, inserite in compendi condominiali e nelle rispettive Vie di appartenenza, ovvero, considerate le caratteristiche generali strutturali, tipologiche, impiantistiche, nonché, le relative ubicazioni ed accessi pedonali e carrai nei rispettivi fabbricati, l'esperto, a seguito dell'analisi approfondita di cui sopra, ha ritenuto opportuno dividere ed assegnare le molteplici unità immobiliari a formazione di N. 6 LOTTI (sei), precisando quanto segue:

- riguardo i LOTTI 3, 4, 5 e 6, l'esperto può con certezza affermare che i LOTTI di cui sopra possono essere formati comodamente, in quanto, le unità immobiliari con gli annessi vani accessori sono già distinte catastalmente, precisando che le stesse sono parti integranti di stabili condominiali ed aventi accessi indipendenti dalle rispettive Vie di appartenenza;

- per quanto concerne la formazione dei LOTTI 1 e 2, costituenti più fabbricati e distinti con le relative unità immobiliari ed annesse porzioni, ovvero, considerate le caratteristiche peculiari sopra esposte, **altresì, preso atto delle rilevanti consistenze di entrambi i LOTTI, l'esperto ritiene giustificabile la divisione ai fini di una futura vendita ponderata**, in quanto, i suddetti LOTTI, realizzati in epoche diverse e costituiti rispettivamente da più livelli, **risultano allo stato di fatto con gli accessi principali pedonali e carrai indipendenti dall'esterno, precisando inoltre, che la suddetta divisione all'interno comporta la**

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

chiusura di alcune porte di comunicazione tra i due LOTTI e la realizzazione delle opere murarie correlate, individuabili ai piano seminterrato, al piano terra/rialzato, al piano primo, esponendo inoltre che i due LOTTI sono relazionati da scale di comunicazione per la presenza di dislivelli costituiti in relazione alle diverse epoche di edificazione;

- contestualmente, l'esperto può affermare che i costi derivanti possono essere contenuti, in quanto, le opere da realizzarsi sono esclusivamente murarie ed impiantistiche per alcuni locali, tenendo altresì in considerazione lo stato di fatto degli impianti originari centralizzati, in disuso da tempo, e che gran parte degli stessi, in stato di occupazione, sono attualmente indipendenti per tutti i locali ed enti comuni dei LOTTI di appartenenza;

- conseguentemente, per maggior comprensione, l'esperto descriverà dapprima i relativi LOTTI nelle rispettive Vie, ai relativi mappali e subalterni di appartenenza:

- LOTTO N. 1: Mappale 253 - Subb. 501, 502, 503, 504 e 505: Immobili ubicati in Via Cardinale Branda Castiglioni n. 7;

- LOTTO N. 2: Mappale 105 - Subb. 501, 502, 503, 504, 701, 702 e 8: Immobili ubicati in Via Cardinale Branda Castiglioni n. 1 ed in Via Michele Pericle Negrotto n. 9;

- LOTTO N. 3: Mappale 74 - Subb. 36 e 37: Immobili ubicati in Via Cardinale Branda Castiglioni N. 2/A;

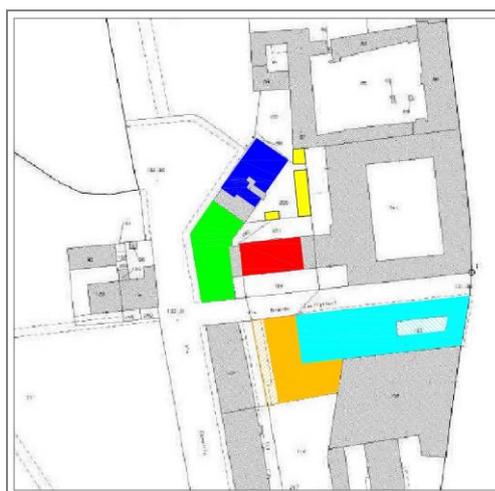
- LOTTO N. 4: Mappale 104 - Sub. 36: Immobili ubicati in Via Card. Branda Castiglioni N. 2;

- LOTTO N. 5: Mappale 284 - Sub. 26: Immobili ubicati in Via Demetrio Cretese N. 14;

- LOTTO N. 6: Mappale 294 - senza sub., Mappale 295 - Subb. 601, 602, 603, 604, 605, 606, Mappale 296 - senza sub.: Immobili/posti auto ubicati in Via Demetrio Cretese N. 14.

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELL'UBICAZIONE DEI LOTTI IN RIFERIMENTO ALL'ESTRATTO DELLA MAPPA CATASTALE

	LOTTO 1 - MAPPALE 253
	LOTTO 2 - MAPPALE 105
	LOTTO 3 - MAPPALE 74
	LOTTO 4 - MAPPALE 104
	LOTTO 5 - MAPPALE 284
	LOTTO 6 - MAPPALI 294,295,296



Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

11) LOTTO N. 1

Via Privata Cardinale Branda Castiglioni N. 7

Si identificano dapprima in elenco sintetico i beni immobili del **LOTTO 1 - MAPPALE 253** con i relativi subalterni, attualmente censiti al N.C.E.U. di Milano, premettendo che per tutti gli immobili indicati si attesta che i dati identificativi di intestazione risultano attualmente aggiornati:

ELENCO SINTETICO DELLE UNITA' IMMOBILIARI - LOTTO 1:

Via Privata Cardinale Branda Castiglioni N. 7

- Foglio 125 – Mapp. 253 – Sub. 501, Cat. C/2 - Piano S1
- Foglio 125 – Mapp. 253 – Sub. 502, Cat. A/10 - Piano T
- Foglio 125 – Mapp. 253 – Sub. 503, Cat. A/10 - Piano 1
- Foglio 125 – Mapp. 253 – Sub. 504, Cat. A/10 - Piano 2
- Foglio 125 – Mapp. 253 – Sub. 505, Cat. A/10 - Piano 3

11.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI - LOTTO 1

- Unità immobiliare C/2 - Deposito, sita al piano S1, SUB. 501:

foglio 125, particella 253, sub. 501, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 10, consistenza mq. 326, superficie catastale totale: mq. 323, Rendita Catastale Euro 1.346,92, Via Privata Cardinale Branda Castiglioni n. 7, piano: S1;

- in forza di variazione del 31/01/1992 prot. n. MI0417686 in atti dal 18/06/2004 – diversa distribuzione degli spazi interni – opificio – ufficio – istanza n. 399810/2004 (n. 101662.1/1992) (annotazioni: porzione a)

COERENZE IN CONTORNO DA NORD IN SENSO ORARIO:

Via Privata Cardinale Branda Castiglioni, mappale 105 proprietà stessa ditta, mappale 105 proprietà stessa ditta, mappale 109, mappale 112, mappale 107.

- Unità immobiliare A/10 – Ufficio, sita al piano T, SUB. 502:

foglio 125, particella 253, sub. 502, zona censuaria 2, categoria A/10, classe 5, consistenza vani 12, superficie catastale totale: mq. 307, Rendita Catastale Euro 7.282,04, Via Privata Cardinale Branda Castiglioni n. 7, piano: T;

- in forza di variazione del 31/01/1992 prot. n. MI0417686 in atti dal 18/06/2004 – diversa distribuzione degli spazi interni – opificio – ufficio – istanza n. 399810/2004 (n. 101662.1/1992) (annotazioni: porzione b)

COERENZE IN CONTORNO DA NORD IN SENSO ORARIO:

Via Privata Cardinale Branda Castiglioni, mappale 105 proprietà stessa ditta, mappale 105 proprietà stessa ditta, mappale 109, mappale 112, mappale 107.

- Unità immobiliare A/10 – Ufficio, sita al piano 1, SUB. 503:

foglio 125, particella 253, sub. 503, zona censuaria 2, categoria A/10, classe 5, consistenza vani 14, superficie catastale totale: mq. 372, Rendita Catastale Euro 8.495,72, Via Privata Cardinale Branda Castiglioni n. 7, piano: 1;

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

- in forza di variazione del 31/01/1992 prot. n. MI0417686 in atti dal 18/06/2004 – diversa distribuzione degli spazi interni – opificio – ufficio – istanza n. 399810/2004 (n. 101662.1/1992) (annotazioni: porzione c)

COERENZE IN CONTORNO DA NORD IN SENSO ORARIO:

Via Privata Cardinale Branda Castiglioni, mappale 105 proprietà stessa ditta, mappale 105 proprietà stessa ditta, mappale 109, mappale 112, mappale 107.

- Unità immobiliare A/10 – Ufficio, sita al piano 2, SUB. 504:

foglio 125, particella 253, sub. 504, zona censuaria 2, categoria A/10, classe 5, consistenza vani 12, superficie catastale totale: mq. 313, Rendita Catastale Euro 7.282,04, Via Privata Cardinale Branda Castiglioni n. 7, piano: 2;

- in forza di variazione del 31/01/1992 prot. n. MI0417686 in atti dal 18/06/2004 – diversa distribuzione degli spazi interni – opificio – ufficio – istanza n. 399810/2004 (n. 101662.1/1992) (annotazioni: porzione d)

COERENZE IN CONTORNO DA NORD IN SENSO ORARIO:

Via Privata Cardinale Branda Castiglioni, mappale 105 proprietà stessa ditta, mappale 105 proprietà stessa ditta, mappale 109, mappale 112, mappale 107.

OSSERVAZIONI:

Nella scheda catastale del sub. 504 – piano secondo è stata erroneamente associata la planimetria del sub. 505 – piano terzo, e viceversa.

- Unità immobiliare A/10 – Ufficio, sita al piano 3, SUB. 505:

foglio 125, particella 253, sub. 505, zona censuaria 2, categoria A/10, classe 5, consistenza vani 12, superficie catastale totale: mq. 315, Rendita Catastale Euro 7.282,04, Via Privata Cardinale Branda Castiglioni n. 7, piano: 3;

- in forza di variazione del 31/01/1992 prot. n. MI0417686 in atti dal 18/06/2004 – diversa distribuzione degli spazi interni – opificio – ufficio – istanza n. 399810/2004 (n. 101662.1/1992) (annotazioni: porzione e)

COERENZE IN CONTORNO DA NORD IN SENSO ORARIO:

Via Privata Cardinale Branda Castiglioni, mappale 105 proprietà stessa ditta, mappale 105 proprietà stessa ditta, mappale 109, mappale 112, mappale 107.

OSSERVAZIONI:

Nella scheda catastale del sub. 505 – piano terzo è stata erroneamente associata la planimetria del sub. 504 – piano secondo, e viceversa.

**11.2) DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO
ESTERNO, INTERNO ED ENTI COMUNI - LOTTO 1**

La descrizione seguente comprende le caratteristiche generali del fabbricato all'esterno, all'interno e delle parti comuni, **ai relativi piani e subalterni appartenenti al LOTTO 1:**

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

DESCRIZIONE FABBRICATO - ESTERNO - ACCESSI PEDONALI E CARRAI:

Le unità immobiliari del suddetto LOTTO 1 sono parte di un intero fabbricato da cielo a terra, edificato all'inizio degli anni '60, costituito da n. 4 piani con una destinazione ufficio, oltre un piano interrato con una destinazione deposito; all'interno del fabbricato al piano terzo, è presente un piccolo terrazzino adiacente al corpo scala, il quale conduce, mediante una scala a chiocciola in ferro, al piano copertura (piana) munita di guaina impermeabile di vecchia data, allo stesso livello sono presenti due piccoli corpi di fabbrica destinati ad impianti tecnici; si espone inoltre che dal piano primo si accede ad un'altra copertura piana e munita di guaina impermeabile, ovvero, mediante una porta in ferro si accede alla copertura sottostante del fabbricato di cui al mappale 105 della stessa proprietà, altresì, dalla stessa copertura si accede all'interno della porzione di copertura ispezionabile, sempre del mappale 105, e realizzata a capriata con manto in tegole.

L'accesso carraio al piano interrato dall'esterno avviene mediante un cancello carraio manuale a battente, realizzato in ferro, il quale conduce alla rampa, costituita da una pavimentazione in cemento, e all'ampio portone scorrevole di accesso al suddetto livello, realizzato in ferro e vetro. La struttura in elevazione del fabbricato è in cemento armato; i solai sono a struttura mista in c.a. e laterizio; le murature perimetrali sono a cassa vuota in laterizio.

L'accesso principale pedonale dall'esterno avviene dal fronte strada di Via Privata Card. Branda Castiglioni, mediante un portone a battente in ferro di colore nero e vetro; all'interno, il corpo scala conduce all'atrio (reception) del piano rialzato, nonché, ai rispettivi livelli.

La facciata del fabbricato sul lato della rampa è costituita da piastrelle in klinker di colore marrone e caratterizzata da fasce marcapiano in cemento e da intonaco civile/plastico di colore tendente al beige nelle porzioni di fabbricato superiori; sulla stessa facciata sono presenti i serramenti originali a nastro (in parte apribili) realizzati in ferro verniciato di colore nero e vetro.

La facciata sulla Via Privata Card. Branda Castiglioni è costituita da tessere in ceramica e da intonaco civile/plastico di colore tendente al beige/giallo; sulla stessa facciata, la porzione del corpo scala è caratterizzata da piastrelle in klinker di colore marrone sul lato sinistro e dalla presenza di ampi serramenti di illuminazione dello stesso corpo scala.

Le facciate interne a contorno del fabbricato sono costituite da intonaco civile/plastico di colore tendente al beige con presenza di serramenti ai vari livelli superiori realizzati sempre a nastro apribili, altresì, sono presenti serramenti in ferro e vetro riconducibili alle aperture dei gruppi servizi e ad altri locali.

CONDIZIONI MANUTENTIVE:

Attualmente, come si evince dalla documentazione fotografica, si descrive che lo stato generale di manutenzione delle facciate, della rampa, dei serramenti e dell'impermeabilizzazione delle coperture, risulta discreto, evidenziando che le facciate interne necessitano di un restauro conservativo, tenuto conto altresì della vetustà serramenti.

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

Unità immobiliare - Mappale 253 - Sub. 501

Categoria C/2 - Deposito, sita al piano S1, pari ad una consistenza di 326 mq. e superficie catastale totale di 323 mq.

SUB. 501 - DESCRIZIONE INTERNO - FINITURE - PIANO INTERRATO

Il piano interrato risulta collegato da vari accessi: mediante la rampa di accesso esterna, come sopra esposto, altresì, risulta collegato al vano scala principale, al montacarichi di collegamento ai cinque livelli; lo stesso livello risulta collegato al piano rialzato mediante una scala interna che conduce al mappale 105 del LOTTO 2.

All'interno, tutti i locali sono tuttora utilizzati ad uso deposito; si rilevano scaffalature metalliche per il deposito materiali ed altre attrezzature di servizio, altresì, si rileva un locale realizzato con pareti in arredo realizzate in ferro e vetro, lo stesso risulta climatizzato in modo autonomo con elementi split; il piano interrato è dotato di un gruppo servizi posto adiacente al corpo scala principale, ed è costituito da una **pavimentazione** in gres rosso e un rivestimento in piastrelle di ceramica di colore bianco; i **serramenti** di accesso sono in legno di colore bianco panna e in parte rivestiti con diversi materiali; i serramenti di accesso al mappale 105 e ai relativi corpi scala sono costituiti in parte in ferro e in parte in alluminio e vetro; l'intera **pavimentazione** del piano interrato è costituita da gres rosso, la quale si presenta deteriorata con alcuni distacchi.

Si rileva **un impianto** di riscaldamento e di raffreddamento a canali di vecchia data in disuso e per l'intero livello, ovvero, attualmente risulta privo di riscaldamento e raffreddamento, eccetto il locale sopra con pareti mobili sopra descritto; l'impianto elettrico risulta non certificato, considerata la data di realizzazione riconducibile all'epoca di edificazione del fabbricato.

Le pareti e i plafoni sono intonacati a civile e verniciati di colore bianco; i **serramenti esterni**, come sopra descritto, sono in ferro di colore nero e vetro con apertura basculante, e sono dotati di griglie di protezione in ferro.

Alla centrale termica (locale tecnico) si accede da una corsia pedonale adiacente alla rampa e all'edificio; l'ingresso è costituito da un cancello in ferro; all'interno si rilevano gli impianti e la caldaia attualmente in disuso; **la pavimentazione** del locale è costituita da cemento, così come **le pareti**, eccetto una porzione di parete costituita da piastrelline.

CONDIZIONI MANUTENTIVE - PIANO INTERRATO - SUB. 501:

Attualmente, come si evince dalla documentazione fotografica, si descrive che lo stato generale di manutenzione a questo livello risulta discreto, tenuto conto della vetustà degli impianti di riscaldamento (in disuso) e l'impiantistica generale da regolarizzare, altresì, della pavimentazione che presenta alcuni rigonfiamenti e distacchi, evidenziando nuovamente che lo stesso livello necessita di una ristrutturazione generale.

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

SUB. 501 - CONSISTENZA E SUPERFICIE - PIANO INTERRATO

La superficie lorda commerciale complessiva dell'unità immobiliare (eccetto il corpo scale, identificato nella scheda catastale ente comune, altresì, la rampa carrabile di accesso, non identificata nella scheda catastale, ma graffata al mappale 253), è stata computata dall'interpolazione tra la planimetria catastale e l'accurato rilievo effettuato in data sopralluogo, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii 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:

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Deposito	mq.	358,49	100%	358,49
Locali Tecnici	mq.	30,25	30%	9,08
Totale	mq.	388,74		367,57
Totale arrotondato	mq.			368,00

Unità immobiliare - Mappale 253 - Sub. 502

Categoria A/10 – Ufficio, sita al piano T, pari ad una consistenza di 12 vani e superficie catastale totale di 307 mq.

SUB. 502 - DESCRIZIONE INTERNO - FINITURE - PIANO TERRA / RIALZATO:

Come sopra esposto, l'accesso principale pedonale dall'esterno avviene dal fronte strada di Via Privata Card. Branda Castiglioni mediante un portone a battente in ferro di colore nero e vetro; all'interno, il corpo scala conduce allo spazio (reception) del piano rialzato e all'intero livello con una destinazione ad uffici, nonché, ai rispettivi livelli dei subalterni appartenenti al LOTTO 1.

All'interno, l'atrio al piano terra e il corpo scale, sino al piano rialzato, sono costituiti da granito e marmo; il rivestimento delle pareti è costituito da lastre in travertino; la pavimentazione della reception al piano rialzato risulta in marmo; si descrive inoltre che il fabbricato è munito di elevatore, montacarichi e montavivande, di collegamento a tutti i livelli.

All'interno del sub. 502 al piano rialzato, ad eccezione dell'ingresso principale del vano scale e dello spazio reception, già sopra esposto, si descrive quanto segue:

- **pavimentazione:** a questo livello e per tutti i locali la pavimentazione è costituita da moquette (eccetto il corpo scale e gli atri di accesso);

- **altre pavimentazioni e rivestimenti:** i servizi a questo livello sono ubicati all'interno del vano scala principale, da cui si accede mediante una porta in legno con sopra luce in vetro; all'interno, la pavimentazione è costituita da gres rosso e le pareti si presentano con un rivestimento in pannelli di legno di colore bianco;

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

- **pareti e i plafoni:** le pareti e i plafoni sono costituiti da intonaco civile e successiva idropittura di colore bianco; altresì, si descrive che questo livello è privo di controsoffitti;
- **serramenti esterni:** come da descrizione generale del fabbricato, sono di due tipologie in accostamento: all'esterno sono originali a nastro, in parte apribili, realizzati in ferro verniciato di colore nero e vetro, all'interno i serramenti sono in alluminio con vetrocamera;
- **serramenti interni:** si descrive che i relativi locali con la destinazione ad uso uffici sono costituiti da pareti mobili a tutta altezza e realizzati con una struttura in alluminio, pannelli e vetro;
- **impianti:** come esposto in precedenza, si descrive dapprima che i relativi impianti generali: elettrico, riscaldamento e rinfrescamento, **non sono certificati e risultano privi del riscaldamento originario centralizzato (si rilevano gli impianti e i corpi radianti in disuso)** ovvero, l'intero piano è climatizzato tramite sistema di riscaldamento e rinfrescamento con condizionatori autonomi ad espansione diretta con unità centrali posti in copertura; alcuni locali privi di finestre sono dotati di impianto per il trattamento dell'aria.

CONDIZIONI MANUTENTIVE - PIANO TERRA/RIALZATO - SUB. 502:

Attualmente, come si evince dalla documentazione fotografica, si descrive che lo stato generale di manutenzione a questo livello **risulta discreto**, tenuto in considerazione la vetustà degli impianti, ovvero, necessita di un restauro manutentivo generale, ai fini di un ripristino radicale relativo all'impiantistica generale, in relazione all'ipotesi di un futuro cambiamento tipologico in ordine alla destinazione d'uso attuale.

SUB. 502 - CONSISTENZA E SUPERFICIE - PIANO TERRA/RIALZATO

La superficie lorda commerciale complessiva dell'unità immobiliare (eccetto il corpo scale, identificato nella scheda catastale ente comune), è stata computata dall'interpolazione tra la planimetria catastale e l'accurato rilievo effettuato in data sopralluogo, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii 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:

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Uffici	mq.	341,53	100%	341,53
Deposito	mq.	40,00	30%	12,00
Totale	mq.	381,53		353,53
Totale arrotondato	mq.			354,00

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

Unità immobiliare - Mappale 253 - Sub. 503

Categoria A/10 – Ufficio, sita al piano 1, pari ad una consistenza di 14 vani e superficie catastale totale di 372 mq.

SUB. 503 - DESCRIZIONE INTERNO - FINITURE - PIANO PRIMO

Come sopra esposto, l'accesso principale avviene mediante il corpo scale ed elevatori, che conducono all'intero livello e ai rispettivi livelli superiori dei subalterni appartenenti al LOTTO 1;

- **pavimentazione:** a questo livello e per tutti i locali la pavimentazione è costituita da moquette (eccetto il corpo scale e gli atri di accesso);

- **altre pavimentazioni e rivestimenti:** i servizi a questo livello sono ubicati adiacenti ai montacarichi; all'interno, la pavimentazione e i rivestimenti sono costituiti da piastrelle in ceramica;

- **pareti e i plafoni:** le pareti e i plafoni sono costituiti da intonaco civile e successiva idropittura di colore bianco; si rileva inoltre la presenza di **controsoffitti** nel corridoio di distribuzione ai vari uffici e costituiti da doghe in alluminio di vecchia fattura;

- **serramenti esterni:** come da descrizione generale del fabbricato, sono di due tipologie in accostamento: all'esterno sono originali a nastro, in parte apribili, realizzati in ferro verniciato di colore nero e vetro, all'interno i serramenti sono in alluminio con vetrocamera;

- **serramenti interni:** si descrive che i relativi locali con la destinazione ad uso uffici sono costituiti da pareti mobili a tutta altezza e realizzati con una struttura in alluminio, pannelli e vetro;

- **impianti:** come esposto in precedenza, si descrive dapprima che i relativi impianti generali: elettrico, riscaldamento e rinfrescamento, **non sono certificati e risultano privi del riscaldamento originario centralizzato (si rilevano gli impianti e i corpi radianti in disuso)** ovvero, l'intero piano è climatizzato tramite sistema di riscaldamento e rinfrescamento con condizionatori autonomi ad espansione diretta con unità centrali posti in copertura; alcuni locali privi di finestre sono dotati di impianto per il trattamento dell'aria.

CONDIZIONI MANUTENTIVE - PIANO PRIMO - SUB. 503:

Attualmente, come si evince dalla documentazione fotografica, si descrive che lo stato generale di manutenzione a questo livello **risulta discreto**, tenuto in considerazione la vetustà degli impianti, ovvero, necessita di un restauro manutentivo generale, ai fini di un ripristino radicale relativo all'impiantistica generale, in relazione all'ipotesi di un futuro cambiamento tipologico in ordine alla destinazione d'uso attuale.

SUB. 503 - CONSISTENZA E SUPERFICIE - PIANO PRIMO

La superficie lorda commerciale complessiva dell'unità immobiliare (eccetto il corpo scale, identificato nella scheda catastale ente comune), è stata computata dall'interpolazione tra la planimetria catastale e l'accurato rilievo effettuato in data sopralluogo, al lordo delle murature

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii 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:

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Uffici	mq.	383,58	100%	383,58
Totale	mq.	383,58		383,58
Totale arrotondato	mq.			384,00

Unità immobiliare - Mappale 253 - Sub. 504

Categoria A/10 – Ufficio, sita al piano 2, pari ad una consistenza di 12 vani e superficie catastale totale di 313 mq.

SUB. 504 - DESCRIZIONE INTERNO - FINITURE - PIANO SECONDO

Come sopra esposto, l'accesso principale avviene mediante il corpo scale ed elevatori, che conducono all'intero livello e ai rispettivi livelli superiori dei subalterni appartenenti al LOTTO 1;

- **pavimentazione:** la pavimentazione dell'intero livello è costituita da linoleum, ad eccezione della pavimentazione di alcuni locali posti a sud destinati ad uffici e per l'elaborazione dati, costituita da pavimento sopraelevato a quadrotti (galleggiante);

- **altre pavimentazioni e rivestimenti:** i servizi a questo livello sono ubicati adiacenti al montacarichi; all'interno, la pavimentazione e i rivestimenti sono costituiti da piastrelle in ceramica;

- **pareti e plafoni:** le pareti e i plafoni dell'intero livello sono costituiti da intonaco civile e successiva idropittura di colore bianco; altresì, si descrive che questo livello è privo di controsoffitti;

- **serramenti esterni:** come da descrizione generale del fabbricato, sono di due tipologie in accostamento: all'esterno sono originali a nastro, in parte apribili, realizzati in ferro verniciato di colore nero e vetro, all'interno, sono in alluminio con vetrocamera;

- **serramenti interni:** si descrive che i relativi locali con la destinazione ad uso uffici sono costituiti da pareti mobili a tutta altezza e realizzati con una struttura in alluminio, pannelli e vetro;

- **impianti:** come esposto in precedenza, si descrive dapprima che i relativi impianti generali: elettrico, riscaldamento e rinfrescamento, **non sono certificati e risultano privi del riscaldamento originario centralizzato (si rilevano gli impianti e i corpi radianti in disuso)** ovvero, l'intero piano è climatizzato tramite sistema di riscaldamento e rinfrescamento con

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

condizionatori autonomi ad espansione diretta con unità centrali posti in copertura; alcuni locali privi di finestre sono dotati di impianto per il trattamento dell'aria.

CONDIZIONI MANUTENTIVE - PIANO SECONDO - SUB. 504:

Attualmente, come si evince dalla documentazione fotografica, si descrive che lo stato generale di manutenzione a questo livello **risulta discreto**, tenuto in considerazione la vetustà degli impianti, ovvero, necessita di un restauro manutentivo generale, ai fini di un ripristino radicale relativo all'impiantistica generale, in relazione all'ipotesi di un futuro cambiamento tipologico in ordine alla destinazione d'uso attuale.

SUB. 504 - CONSISTENZA E SUPERFICIE - PIANO SECONDO

La superficie lorda commerciale complessiva dell'unità immobiliare (eccetto il corpo scale, identificato nella scheda catastale ente comune), è stata computata dall'interpolazione tra la planimetria catastale e l'accurato rilievo effettuato in data sopralluogo, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii 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:

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Uffici	mq.	329,61	100%	329,61
Totale	mq.	329,61		329,61
Totale arrotondato	mq.			330,00

Unità immobiliare - Mappale 253 - Sub. 505

Categoria A/10 – Ufficio, sita al piano 3, pari ad una consistenza di 12 vani e superficie catastale totale di 315 mq.

SUB. 505 - DESCRIZIONE INTERNO - FINITURE - PIANO TERZO

Come in precedenza esposto, l'accesso principale avviene mediante il corpo scale ed elevatori; dallo stesso corpo scala si accede al piccolo terrazzo e, mediante una scala a chiocciola, alla copertura appartenente al LOTTO 1;

- **pavimentazione:** la pavimentazione dell'intero livello è costituita da linoleum;
- **altre pavimentazioni e rivestimenti:** i servizi a questo livello sono ubicati adiacenti al montacarichi; all'interno, la pavimentazione e i rivestimenti sono costituiti da piastrelle in ceramica;
- **pareti e plafoni:** le pareti e i plafoni dell'intero livello sono costituiti da intonaco civile e successiva idropittura di colore bianco; altresì, si descrive che questo livello è privo di controsoffitti;

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

- **serramenti esterni:** come da descrizione generale del fabbricato, sono di due tipologie in accostamento: all'esterno sono originali a nastro, in parte apribili, realizzati in ferro verniciato di colore nero e vetro, all'interno, sono in alluminio con vetrocamera;

- **serramenti interni:** si descrive che i relativi locali con la destinazione ad uso uffici sono costituiti da pareti mobili a tutta altezza e realizzati con una struttura in alluminio, pannelli e vetro;

- **impianti:** come esposto in precedenza, si descrive dapprima che i relativi impianti generali: elettrico, riscaldamento e rinfrescamento, **non sono certificati e risultano privi del riscaldamento originario centralizzato (si rilevano gli impianti e i corpi radianti in disuso)** ovvero, l'intero piano è climatizzato tramite sistema di riscaldamento e rinfrescamento con condizionatori autonomi ad espansione diretta con unità centrali posti in copertura; alcuni locali privi di finestre sono dotati di impianto per il trattamento dell'aria.

CONDIZIONI MANUTENTIVE - PIANO TERZO - SUB. 505:

Attualmente, come si evince dalla documentazione fotografica, si descrive che lo stato generale di manutenzione a questo livello **risulta discreto**, tenuto in considerazione la vetustà degli impianti, ovvero, necessita di un restauro manutentivo generale, ai fini di un ripristino radicale relativo all'impiantistica generale, a seguito di un futuro cambiamento tipologico in ordine alla destinazione d'uso attuale (uffici).

SUB. 505 - CONSISTENZA E SUPERFICIE - PIANO TERZO

La superficie lorda commerciale complessiva dell'unità immobiliare (eccetto il corpo scale, identificato nella scheda catastale ente comune), è stata computata dall'interpolazione tra la planimetria catastale e l'accurato rilievo effettuato in data sopralluogo, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii 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:

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Uffici	mq.	318,73	100%	318,73
Totale	mq.	318,73		318,73
Totale arrotondato	mq.			319,00

STATO OCCUPATIVO - LOTTO 1

Come già esposto integralmente al Capitolo "Stato occupativo - Contratti di locazione registrati", l'esperto descrive nuovamente lo stato occupativo e i contratti di locazione registrati di cui al **LOTTO 1** in esame, con la stessa numerazione dei contratti, **omettendo le unità**

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

immobiliari appartenenti ai rispettivi contratti, ma assegnate ad altri Lotti, **evidenziando altresì, che l'unità immobiliare di cui al mappale 253, sub. 502, è oggetto sia del contratto di locazione 1 che del contratto di locazione 3:**

CONTRATTO DI LOCAZIONE 1

Contratto di locazione uso diverso da abitativo n. _____ registrato il 22/02/2018
presso Ag. Entrate Milano - UT Milano 6:

il contratto di locazione è stato stipulato in Milano in data 15/12/2015 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano – UT Milano 6 in data 22/02/2018

con scrittura privata,

in sintesi, le seguenti unità immobiliari pignorate:

- 8) **Via Cardinale Branda Castiglioni n. 7** - Foglio 125 – Mapp. 253 – Sub. 501, deposito C/2 p. S1, mq 326 – **LOCATO 1**
- 9) **Via Cardinale Branda Castiglioni n. 7** - Foglio 125 – Mapp. 253 – Sub. 502, ufficio A/10 p. T, 12 vani – **PORZIONE CNTR E I PRIMI 2 UFFICI LOCATO 1; PORZIONE B LOCATO 3**
- 10) **Via Cardinale Branda Castiglioni n. 7** - Foglio 125 – Mapp. 253 – Sub. 503, ufficio A/10 p. 1°, 14 vani – **LOCATO 1**
- 11) **Via Cardinale Branda Castiglioni n. 7** - Foglio 125 – Mapp. 253 – Sub. 504, ufficio A/10 p. 2°, 12 vani – **LOCATO 1**

la durata della locazione viene fissata e stabilita in anni 6 (sei), con decorrenza dal 01/01/2016 e scadenza 31/12/2021;

Il canone annuo è convenuto in Euro 60.000,00 + iva.

Di conseguenza, in ottemperanza al quesito formulato dal G.E. al punto 4):

l'esperto dà atto che la data di registrazione del suddetto contratto (22/02/2018) è posteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare in Conservatoria (21/11/2017).

Come da quesito del G.E., l'esperto ritiene di esporre che il canone di locazione annuo indicato **risulta congruo rispetto agli attuali valori di mercato.**

CONTRATTO DI LOCAZIONE 3

Contratto di locazione uso diverso da abitativo n. _____ registrato il 21/12/2017
presso Ag. Entrate Milano - UT Milano 6:

il contratto di locazione è stato stipulato in Milano in data 05/10/2017 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano – UT Milano 6 in data 21/12/2017

con scrittura privata,

- 9) **Via Cardinale Branda Castiglioni n. 7** - Foglio 125 – Mapp. 253 – Sub. 502, ufficio A/10 p. T, 12 vani – **PORZIONE CNTR E I PRIMI 2 UFFICI LOCATO 1; PORZIONE B LOCATO 3**

la durata della locazione viene fissata e stabilita in anni 1, con decorrenza dal 01/10/2017 e scadenza 30/09/2018;

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

Il canone annuo è convenuto in Euro 3.600,00 + iva.

Di conseguenza, in ottemperanza al quesito formulato dal G.E. al punto 4):

l'esperto dà atto che la data di registrazione del suddetto contratto (21/12/2017) è posteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare in Conservatoria (21/11/2017).

Come da quesito del G.E., l'esperto ritiene di esporre che il canone di locazione annuo indicato **risulta congruo rispetto agli attuali valori di mercato.**

In relazione invece all'unità immobiliare di cui al subalterno 505 (piano terzo), in data sopralluogo, l'esperto dà atto che la stessa non risulta locata, ovvero, risulta occupata dalla Società proprietaria,

ATTESTATI PRESTAZIONE ENERGETICA - DOCUMENTAZIONE IMPIANTI - LOTTO 1

Come già esposto integralmente al Capitolo "Attestati prestazione energetica - Documentazione impianti", si attesta che tutte le unità immobiliari relative al **LOTTO 1** Non sono fornite della **certificazione energetica**; in merito alla documentazione relativa agli **impianti**, si conferma che non è stata rinvenuta alcuna documentazione.

11.3) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA - LOTTO 1

ATTI DI FABBRICA E SUCCESSIVE MODIFICHE:

Come già descritto al Capitolo 1°, dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica del Comune di Milano, si attesta dapprima **che la costruzione del complesso immobiliare ove sono ubicate tutte le unità immobiliari pignorate è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967,** in forza dei seguenti titoli abitativi/abilitativi, qui enunciati in relazione al **LOTTO 1**:

- **Licenza per opere edilizie n. 695 del 24/02/1961, atti n. 38753/1011/1961,** per le seguenti opere: costruzione di fabbricato di 4 piani fuori terra ad uso industriale conformemente ai tipi contraddistinti col numero della presente licenza;
- **Licenza per opere edilizie n. 686 del 09/03/1964, atti n. 272750/40662/1962,** per le seguenti opere: varianti di facciata, sistemazione interna e ampliamento verso corte di servizi igienici a modifica delle opere autorizzate il 24/02/1961 con n. 695, conformemente ai tipi contraddistinti col numero della presente licenza;
- **Relazione e Certificato di collaudo statico n. 3736 del 18/10/1962, atti n. 3489/1961;**
- **Licenza di occupazione n. 113 del 10/05/1971, atti n. 197624/33667/1964;**
- **Autorizzazione per opere edilizie n. 954 del 01/04/1984, atti n. 59289/2451/84,** in via Card. Branda Castiglioni n. 1 e 7, per le seguenti opere: modifiche interne ed esterne al primo piano in locali ad uso uffici.

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE:

Dalla documentazione di cui sopra, in merito alla regolarità edilizia e conformità catastale delle unità immobiliari oggetto di stima, **di cui ai subalterni appartenenti al LOTTO 1**, nonché, dalla comparazione delle planimetrie catastali acquisite con lo stato di fatto, l'esperto può attestare quanto segue:

- Unità immobiliare - SUB. 501 - C/2 - piano interrato

All'interno dell'unità immobiliare in oggetto, l'esperto ha rilevato alcune difformità edilizie, altresì, attesta che la planimetria catastale acquisita **non è conforme allo stato di fatto rilevato**, esponendo quanto segue:

le difformità edilizie e catastali riscontrate consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni, ovvero, l'esperto ha rilevato la formazione e un diverso posizionamento di pareti nella zona adiacente alla scala e al montacarichi di accesso ai piani sovrastanti e nella "zona interpiano" di accesso al mappale 105, evidenziando comunque che l'intero piano risulta parzialmente corrispondente alla scheda catastale.

- Unità immobiliare - SUB. 502 - A/10 - piano terra/rialzato

All'interno dell'unità immobiliare in oggetto, l'esperto ha rilevato alcune difformità edilizie, altresì, attesta che la planimetria catastale acquisita **non è conforme allo stato di fatto rilevato**, esponendo quanto segue:

le difformità edilizie e catastali riscontrate consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni, ovvero, l'esperto ha rilevato la formazione di parete a chiusura del locale denominato "deposito" sempre nella zona adiacente alle scale e al montacarichi, di accesso ai piani sovrastanti e al mappale 105, evidenziando comunque che l'intero piano risulta parzialmente corrispondente alla scheda catastale.

- Unità immobiliare - SUB. 503 - A/10 – piano 1

All'interno dell'unità immobiliare in oggetto, l'esperto ha rilevato alcune difformità edilizie, altresì, attesta che la planimetria catastale acquisita **non è conforme allo stato di fatto rilevato**, esponendo quanto segue:

le difformità edilizie e catastali riscontrate consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni nella zona adiacente alla scala principale, nel gruppo servizi e nella zona sud adiacente ai mappali 112 e 109 di altre proprietà, evidenziando comunque che l'intero piano risulta parzialmente corrispondente alla scheda catastale.

- Unità immobiliare - SUB. 504 - A/10 – piano 2

All'interno dell'unità immobiliare in oggetto, l'esperto ha rilevato alcune difformità edilizie, altresì, attesta che la planimetria catastale acquisita **non è conforme allo stato di fatto rilevato**, esponendo quanto segue:

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

le difformità edilizie e catastali riscontrate consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni nella zona sud adiacente ai mappali 112 e 109 di altre proprietà, evidenziando comunque che l'intero piano risulta parzialmente corrispondente alla scheda catastale.

- Unità immobiliare - SUB. 505 - A/10 – piano 3

All'interno dell'unità immobiliare in oggetto, l'esperto ha rilevato alcune difformità edilizie, altresì, attesta che la planimetria catastale acquisita **non è conforme allo stato di fatto rilevato**, esponendo quanto segue:

le difformità edilizie e catastali riscontrate consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni sempre nella zona sud adiacente al montacarichi e ai mappali 112 e 109 di altre proprietà, evidenziando comunque che l'intero piano risulta parzialmente corrispondente alla scheda catastale.

REGOLARIZZAZIONI E COSTI:

Per tali difformità, l'esperto ritiene necessario indicare i costi per l'eventuale pratica edilizia onerosa a sanatoria, e/o la pratica richiesta dalle autorità competenti del predetto Comune, da predisporre in ordine alle normative edilizie vigenti e contestuale aggiornamento delle visure e rettifica della planimetria catastale.

I costi medi professionali per la redazione della pratica edilizia in questione e per limitati interventi di opere interne, possono essere preventivabili in € 3.000,00; 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 (variabile in ordine al numero di pratiche), e per la rettifica della documentazione catastale, i costi possono essere preventivabili in € 1.000,00, **per un totale in € 5.000,00** (inseriti negli adeguamenti e correzioni di stima).

11.4) CONSIDERAZIONI, CRITERI DI STIMA E VALORE DEI BENI IMMOBILI - LOTTO 1

CONSIDERAZIONI:

Per quanto concerne l'ubicazione dei beni immobili di cui al **LOTTO 1**, come già esposto al Capitolo 9°, l'esperto considera la stessa, "strategica", ovvero, di richiamo alle comunicazioni viarie di collegamento alle grandi arterie autostradali, nonché, considerate le varie destinazioni polifunzionali insistenti nelle immediate vicinanze e di supporto alle stesse, ritiene di affermare con certezza che le unità immobiliari del suddetto LOTTO 1, con l'attuale destinazione prevalentemente terziaria in questione, possiedono sostanzialmente tutte le caratteristiche per un giudizio positivo alla qualificazione dei beni immobili.

In merito allo stato di manutenzione generale del fabbricato all'esterno, delle parti comuni di accesso e dei materiali impiegati, l'esperto si è già espresso in precedenza, descrivendolo in un discreto stato di manutenzione.

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

In merito allo stato generale di manutenzione delle unità immobiliari ai relativi subalterni e piani di appartenenza, altresì, ai relativi enti comuni e pertinenze, lo scrivente ritiene di assegnare un giudizio discreto, confermando quanto già descritto in merito ai materiali impiegati, alla manutenzione e all'impiantistica generale.

CRITERI DI STIMA:

Sulla base delle considerazioni di cui sopra, l'esperto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale i beni possano essere alienati, 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 dei beni distintamente e in funzione del successivo più probabile e meritevole valore di mercato relazionato al contesto storico degli squilibri reali immobiliari finanziari.**

Le citate caratteristiche peculiari della zona di appartenenza e dei beni immobili appartenenti al LOTTO 1, ovviamente, saranno gli elementi essenziali per la seguente valutazione, che sarà necessariamente correlata all'esame di immobili comparabili, presenti in zona, con simili caratteristiche tipologiche/manutentive allo stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili in questione, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nella zona di appartenenza, ovvero, tali analisi saranno la risultanza del valore dei beni immobili.

FONTI DI INFORMAZIONI:

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Comune di Milano: Ufficio Visure e Ufficio Condoni
- Agenzia delle Entrate di Milano e Saronno (VA)
- CEER Catasto Energetico Edifici Regionale

PARAMETRI ESTIMATIVI:

- Borsini immobiliari ed osservatori del mercato - Comune di Milano
- Analisi approfondita dei borsini ed agenzie immobiliari - competenze personali
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2018

VALORE DEI BENI IMMOBILI - PIENA PROPRIETA' - LOTTO 1

Da tali dati e dalle considerazioni sopraesposte, si ritiene che alla data della presente consulenza si possano stimare i valori attuali dei beni immobili, **già decurtati delle loro consistenze (omogeneizzate), i quali vengono valutati distinti per LOTTI**, e come di seguito calcolati analiticamente, evidenziando che nella valutazione complessiva è compresa la

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni e delle relative pertinenze graffate al mappale 253;

si espone inoltre, che il valore dei beni come di seguito definiti, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento:

conseguentemente, alla data della presente si descrivono i valori attuali a corpo e non a misura, come di seguito;

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Sub. 501	piano interrato	368,00	€ 600,00	€ 220.800,00
Sub. 502	piano terra/rialzato	354,00	€ 1.400,00	€ 495.600,00
Sub. 503	piano primo	384,00	€ 1.400,00	€ 537.600,00
Sub. 504	piano secondo	330,00	€ 1.300,00	€ 429.000,00
Sub. 505	piano terzo	319,00	€ 1.300,00	€ 414.700,00
Totale		1755,00		€ 2.097.700,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA - LOTTO 1

In osservanza al quesito del G.E. (punto 9), 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 l'immediatezza della vendita giudiziaria, per la regolarità edilizia e catastale delle unità immobiliari esposte al capitolo specifico; avendo così, come di seguito, il calcolo analitico:

Valore dei beni immobili	€ 2.097.700,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 104.885,00
Spese regolarità edilizia e catastale	-€ 5.000,00
Totale al netto delle decurtazioni	€ 1.987.815,00

VALORE DEI BENI IMMOBILI CONSIDERATI OCCUPATI - LOTTO 1

Richiamando l'attenzione a quanto descritto in dettaglio al Capitolo "Stato occupativo - LOTTO 1", l'esperto, in ottemperanza al quesito del G.E., determinerà il valore di tali unità immobiliari locate considerandole occupate, in riferimento ai contratti di locazione registrati, **ad eccezione del piano terzo, precisando** che non adotterà il metodo di stima del valore commerciale in relazione alla capitalizzazione dei redditi, in quanto, ritiene di evidenziare che il risultato dell'applicazione di tale stima risulterebbe aleatorio e non deterministico, nel caso in questione, in considerazione tra l'altro dell'impossibilità di reperire dati attendibili: di reddito, redditualità

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

e solvibilità correlati all'attività commerciale di fatto esercitata negli immobili locati da soggetti terzi, **e pertanto**, l'esperto determinerà il valore operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili locati al netto degli adeguamenti e correzioni di stima (escluso spese regolarità edilizia e catastale), e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili locati: totale € 1.683.000,00 - 5% (come sopra esposto) = € 1.598.850,00

Valore dei beni immobili al netto delle decurtazioni	€ 1.987.815,00
Riduzione del valore del 15% di Euro 1.598.850,00 (arr.)	-€ 240.000,00
Totale	€ 1.747.815,00
Totale arrotondato - considerati occupati	€ 1.748.000,00

VALORE DEI BENI IMMOBILI CONSIDERATI LIBERI - PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 1

Totale al netto delle decurtazioni	€ 1.987.815,00
Totale arrotondato PREZZO BASE D'ASTA	€ 1.988.000,00

12) LOTTO N. 2

**Via Privata Cardinale Branda Castiglioni N. 1
Via Michele Pericle Negrotto n. 9**

Si identificano dapprima in elenco sintetico i beni immobili del **LOTTO 2 - MAPPALE 105** con i relativi subalterni, attualmente censiti al N.C.E.U. di Milano premettendo che per tutti gli immobili indicati si attesta che i dati identificativi di intestazione risultano attualmente aggiornati:

ELENCO SINTETICO DELLE UNITA' IMMOBILIARI - LOTTO 2:

Via Privata Cardinale Branda Castiglioni N. 1 e Via Michele Pericle Negrotto n. 9

- Foglio 125 – Mapp. 105 – Sub. 501, Cat. A/10 - Piano T-S1
- Foglio 125 – Mapp. 105 – Sub. 502, Cat. A/10 - Piano T
- Foglio 125 – Mapp. 105 – Sub. 503, Cat. A/3 - Piano T
- Foglio 125 – Mapp. 105 – Sub. 504, Cat. C/2 - Piano 1
- Foglio 125 – Mapp. 105 – Sub. 701, Cat. A/10 - Piano T-1-S1
- Foglio 125 – Mapp. 105 – Sub. 702, Cat. A/10 - Piano T-1-S1
- Foglio 125 – Mapp. 105 – Sub. 8, Cat. A/10 - Piano 1

12.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI - LOTTO 2

- Unità immobiliare A/10 – Ufficio, sita ai piani T-S1, SUB. 501:

foglio 125, particella 105, sub. 501, zona censuaria 2, categoria A/10, classe 4, consistenza vani 22, superficie catastale totale: mq. 613, Rendita Catastale Euro 11.475,67, Via Privata Cardinale Branda Castiglioni n. 1, piano: T-S1;

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

- in forza di variazione del 31/01/1992 prot. n. MI0417682 in atti dal 18/06/2004 – divisione – ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni – istanza n. 399810/2004 (n. 101663.1/1992) - (annotazioni: porzione a)

COERENZE IN CONTORNO DA NORD IN SENSO ORARIO:

PIANO TERRA:

Via Privata Cardinale Branda Castiglioni, proprietà stessa ditta (porzione sub. 702), cortile comune, proprietà stessa ditta (sub. 701), mappale 109, proprietà stessa ditta mappale 253, proprietà stessa ditta mappale 253.

PIANO INTERRATO:

Via Privata Cardinale Branda Castiglioni, proprietà stessa ditta (terrapieno), proprietà stessa ditta (terrapieno), proprietà stessa ditta (terrapieno).

- Unità immobiliare A/10 – Ufficio, sita al piano T, SUB. 502:

foglio 125, particella 105, sub. 502, zona censuaria 2, categoria A/10, classe 4, consistenza vani 1,5, superficie catastale totale: mq. 40, Rendita Catastale Euro 782,43, Via Privata Cardinale Branda Castiglioni n. 1, piano: T;

- in forza di variazione del 31/01/1992 prot. n. MI0417682 in atti dal 18/06/2004 – divisione – ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni – istanza n. 399810/2004 (n. 101663.1/1992) - (annotazioni: porzione b)

COERENZE IN CONTORNO DA NORD IN SENSO ORARIO:

Via Privata Cardinale Branda Castiglioni, Via Michele Pericle Negrotto, proprietà stessa ditta (sub. 701), proprietà stessa ditta (sub. 503) e cortile comune.

- Unità immobiliare A/3 - Appartamento, sita al piano T, SUB. 503 (abitazione custode):

foglio 125, particella 105, sub. 503, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale: mq. 83, totale escluse aree scoperte: mq. 83, Rendita Catastale Euro 522,91, Via Privata Cardinale Branda Castiglioni n. 1, piano: T;

- in forza di variazione del 31/01/1992 prot. n. MI0417682 in atti dal 18/06/2004 – divisione – ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni – istanza n. 399810/2004 (n. 101663.1/1992) - (annotazioni: porzione c)

COERENZE IN CONTORNO DA NORD IN SENSO ORARIO:

Via Privata Cardinale Branda Castiglioni, proprietà stessa ditta (sub. 502), cortile comune, androne di passaggio comune.

- Unità immobiliare C/2 - Deposito, sita al piano 1, SUB. 504:

foglio 125, particella 105, sub. 504, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 10, consistenza mq. 33, superficie catastale totale: mq. 38, Rendita Catastale Euro 136,34, Via Privata Cardinale Branda Castiglioni n. 1, piano: 1;

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

- in forza di variazione del 31/01/1992 prot. n. MI0417682 in atti dal 18/06/2004 – divisione – ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni – istanza n. 399810/2004 (n. 101663.1/1992) - (annotazioni: porzione d)

COERENZE IN CONTORNO DA NORD IN SENSO ORARIO:

corridoio comune, terrazzo comune, proprietà stessa ditta mappale 253, proprietà stessa ditta mappale 253.

- Unità immobiliare A/10 – Ufficio, sita ai piani T-1-S1 (accesso da Via Privata Cardinale Branda Castiglioni n. 1), SUB. 701:

foglio 125, particella 105, sub. 701, zona censuaria 2, categoria A/10, classe 6, consistenza vani 10, superficie catastale totale: mq. 248, Rendita Catastale Euro 7.075,46, Via Michele Pericle Negrotto n. 9, piano: T-1-S1;

- in forza di variazione della destinazione del 16/06/2004 prot. n. MI0410821 in atti dal 16/06/2004 – abitazione – ufficio (n. 51197.1/2004) (con contestuale soppressione del precedente sub. 5 – Cat. A/2)

COERENZE IN CONTORNO DA NORD IN SENSO ORARIO:

PIANO TERRA:

Proprietà stessa ditta (sub. 502), Via Michele Pericle Negrotto, mappale 109, proprietà stessa ditta (sub. 501), cortile comune.

PIANO PRIMO:

Via Privata Cardinale Branda Castiglioni, via Michele Pericle Negrotto, mappale 109, terrazzo al sub. 701.

PIANO INTERRATO:

Corridoio comune su tre lati, proprietà stessa ditta (terrapieno).

- Unità immobiliare A/10 – Ufficio, sita ai piani T-1-S1, SUB. 702:

foglio 125, particella 105, sub. 702, zona censuaria 2, categoria A/10, classe 6, consistenza vani 12,5, superficie catastale totale: mq. 268, Rendita Catastale Euro 8.844,32, Via Privata Cardinale Branda Castiglioni n. 1, piano: T-1-S1;

- in forza di variazione della destinazione del 16/06/2004 prot. n. MI0410806 in atti dal 16/06/2004 – abitazione – ufficio (n. 51193.1/2004) (con contestuale soppressione del precedente sub. 7 – Cat. A/2)

COERENZE IN CONTORNO DA NORD IN SENSO ORARIO:

PIANO TERRA:

Via Privata Cardinale Branda Castiglioni, androne comune, proprietà stessa ditta (sub. 501), proprietà stessa ditta (sub. 501).

PIANO PRIMO:

Via Privata Cardinale Branda Castiglioni, proprietà stessa ditta (sub. 501), cortile comune, terrazzo al sub. 701, mappale 109, terrazzo comune, proprietà stessa ditta (sub. 8).

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

PIANO INTERRATO:

Corridoio comune su due lati, mappale 109, proprietà stessa ditta (terrapieno).

- Unità immobiliare A/10 – Ufficio, sita al piano 1, SUB. 8:

foglio 125, particella 105, sub. 8, zona censuaria 2, categoria A/10, classe 4, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale: mq. 76, Rendita Catastale Euro 1.825,68, Via Privata Cardinale Branda Castiglioni n. 1, piano: 1;

- in forza di variazione del 31/01/1992 prot. n. MI0417681 in atti dal 18/06/2004 – abitazione – ufficio – istanza n. 399810/2004 (n. 101664.1/1992)

COERENZE IN CONTORNO DA NORD IN SENSO ORARIO:

Via Privata Cardinale Branda Castiglioni, proprietà stessa ditta (sub. 702), terrazzo comune, corridoio comune.

12.2) DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO ESTERNO, INTERNO ED ENTI COMUNI - LOTTO 2

La descrizione seguente comprende le caratteristiche generali del fabbricato all'esterno, all'interno e delle parti comuni, **ai relativi piani e subalterni appartenenti al LOTTO 2:**

DESCRIZIONE FABBRICATO - ESTERNO - ACCESSI PEDONALI E CARRAI:

Le unità immobiliari del suddetto LOTTO 2 sono parte di un intero fabbricato da cielo a terra, edificato all'inizio degli anni '50 e successivamente ristrutturato; l'edificio è costituito da n. 2 piani fuori terra, con una destinazione prevalente ad uffici ed altre destinazioni d'uso (residenziale - custode), oltre al piano interrato di cui alle porzioni catastali e con una destinazione d'uso a cantine e depositi;

il fabbricato al suo interno dispone di un'area cortilizia comune al piano terra, altresì, varie porzioni/scale comuni di accesso ai relativi fabbricati di cui ai subalterni appartenenti al LOTTO 2, nonché, dispone di 2 terrazzi praticabili posti al piano primo; le coperture ispezionate sono piane e costituite da impermeabilizzazione in guaina bituminosa (semipraticabili); nella porzione di fabbricato sulla Via Branda Castiglioni, si rileva una copertura (bassa) a capriata, costituita da una struttura in legno e manto di tegole marsigliesi, la stessa risulta ispezionale all'interno.

- **La struttura** in elevazione del fabbricato è in cemento armato; i solai sono a struttura mista in c.a. e laterizio; le murature perimetrali sono a cassa vuota in laterizio.

- **La facciata** sulla Via Privata Branda Castiglioni, dal limite del mappale 253 (Lotto 1) e sino al civico n. 1, è costituita da un rivestimento in intonaco civile/plastico di colore tendente al beige rosato; la stessa presenta una zoccolatura in lastre di granito e cemento.

La porzione di facciata tra l'ingresso del portone pedonale e l'ingresso del portone carraio del civico n. 1, realizzati in legno, è costituita da un rivestimento in mattoni paramano, sino al limite della copertura del piano primo; la facciata a seguire dal civico n. 1, sulla Via Branda Castiglioni

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

e sulla Via Pericle Negrotto, è costituita da un rivestimento in mattoni paramano sino all'intradosso del piano primo e in intonaco civile/plastico nella parte superiore.

- **I serramenti** esterni al piano terra sulle facciate sopra esposte (eccetto i portoni di ingresso sopra esposti), sono in ferro originali ad apertura basculante e con griglie di protezione sempre in ferro, nella parte superiore sono in legno con avvolgibili in pvc.

Come sopra esposto e di seguito in dettaglio, il fabbricato sulla Via Branda Castiglioni al piano terra **dispone di vari accessi esterni**: il primo accesso pedonale, dal limite del fabbricato a confine del mappale 253 (Lotto 1), è costituito da un portone in legno, all'interno e mediante una scala, conduce al piano del sub. 501 destinato ad uffici, dal quale si accede ai vari subalterni sempre con una destinazione prevalente ad uffici e di cui ai subb. 8, 701, 702 e 504, e conseguentemente ai subalterni del piano terra; dallo stesso livello del LOTTO 2, si accede al mappale 253 (Lotto 1) mediante due accessi, oggetto di chiusura in relazione alla suddetta divisione dei due LOTTI 1 e 2.

Il secondo portone carraio adiacente conduce ad un locale di servizio al piano terra, il quale conduce al piano terra e alla stessa scala di collegamento al piano primo di cui sopra.

Il portone pedonale al civico n. 1, realizzato in legno, conduce all'atrio interno, il quale conduce mediante un corpo scale, sia al piano terra dei subb. 702 e 501, sia al piano primo del sub. 702.

Il portone carrabile adiacente al civico n. 1, conduce mediante un androne di passaggio all'area cortilizia comune e di accesso alle unità immobiliari di cui ai subalterni sopra esposti e alla residenza del custode al sub. 503.

Il portone sulla Via Pericle Negrotto (attualmente non utilizzato), realizzato in legno, conduce all'unità immobiliare di cui al sub. 701 e di collegamento ai subalterni sopra esposti.

La pavimentazione dell'area cortilizia comune è costituita da battuto di cemento liscio, il quale presenta delle spaccature, e pertanto, necessita di una manutenzione.

La pavimentazione dell'androne di passaggio è costituita da palladiana ai bordi e da tesserine di marmo nella parte centrale.

Le facciate dei corpi di fabbrica all'interno dell'area cortilizia, corrispondenti al piano terra e in parte al piano primo, sono costituite da intonaco civile di colore chiaro con una zoccolatura alla base in cemento, le stesse facciate risultano in alcune parti deteriorate.

La maggior parte dei serramenti esterni che prospettano nell'area cortilizia, è dell'epoca di edificazione del fabbricato, realizzati prevalentemente in ferro e vetro, **eccetto**, i serramenti dell'unità residenziale di cui al sub. 503, realizzati in legno, i portoni di accesso ai subb. 701 e 502, realizzati in legno e/o legno/vetro (al piano terra), nonché, la porta d'ingresso dall'androne al sub. 702, costituita da alluminio termo laccato di colore nero, e la porta d'ingresso diretta al

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

corridoio degli uffici al sub. 501, costituita da alluminio anodizzato naturale e vetro; si rilevano all'interno dell'area cortilizia, una copertura estesa in c.a. sul lato est e due parziali coperture precarie adiacenti all'abitazione del custode e sul fronte del sub. 501, costituite da una struttura in ferro e ondulux.

Unità immobiliare - Mappale 105 - Sub. 501

Categoria A/10 - Ufficio, sita al piano T-S1, pari ad una consistenza di 22 vani e superficie catastale totale di 613 mq.

SUB. 501 - DESCRIZIONE INTERNO - FINITURE - PIANO T-S1

Il subalterno 501, destinato prevalentemente ad uffici (non utilizzato), comprende una parte consistente del piano terra del LOTTO 2; lo stesso risulta collegato ai vari accessi dei rispettivi subalterni di cui sopra, altresì, risulta annesso il locale con una destinazione attuale a ripostiglio; allo stesso subalterno sono annessi i locali al piano interrato destinati alle cantine e agli impianti.

PIANO TERRA E PIANO INTERRATO:

- **pavimentazione piano terra:** la pavimentazione nella maggior parte dei locali ad uso uffici e nel corridoio al piano terra è del tipo galleggiante ed è costituita da piastre quadre in legno composito con finitura in melaminico, appoggiate su una struttura in metallo; in alcune zone la pavimentazione è rivestita da diversi materiali;

- **altre pavimentazioni e rivestimenti:** la pavimentazione e i rivestimenti del gruppo di servizi all'interno dello spazio uffici sono costituiti da piastrelle in ceramica;

la pavimentazione del locale utilizzato come ripostiglio e con accesso dal cortile è costituita da massetto in cemento e le **pareti** sono intonacate a civile di colore bianco;

- **pavimentazione, pareti e plafoni piano interrato:** la pavimentazione dell'intero piano interrato è costituita da battuto in cemento e le pareti sono intonacate a civile di colore bianco; si descrive inoltre che nei suddetti locali si rilevano gli impianti originali e che gli stessi locali sono utilizzati in parte a deposito;

- **pareti e plafoni:** le pareti in **muratura, come indicato nella planimetria catastale, e i plafoni**, in assenza del controsoffitto, sono costituiti da intonaco civile e successiva idropittura di colore bianco;

- **controsoffitti:** nell'intera zona uffici si rilevano prevalentemente **controsoffitti** costituiti da pannelli in fibra minerale;

- **i serramenti esterni**, come sopra esposto nella descrizione generale del fabbricato, sono in ferro originali ad apertura basculante e con griglie di protezione sempre in ferro;

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

- **serramenti interni:** si descrive che i relativi locali con la destinazione ad uso uffici sono costituiti prevalentemente da pareti mobili realizzate con una struttura in alluminio, pannelli e vetro; i serramenti del gruppo servizi sono in legno;

- **impianti:** i relativi impianti generali: elettrico e riscaldamento, sono quelli originali, **non sono certificati e risultano privi del riscaldamento originario**, l'intero piano è privo di impianto di climatizzazione.

CONDIZIONI MANUTENTIVE - PIANO TERRA E INTERRATO - SUB. 501:

Attualmente, come si evince dalla documentazione fotografica, si descrive che lo stato generale di manutenzione al piano terra **risulta discreto**; si descrive inoltre che la maggior parte dei locali a questo livello si presenta priva di umidità, ad eccezione del locale posto adiacente al cortile, e che i serramenti esterni ed interni risultano discreti, tenuto in considerazione la vetustà degli stessi e che quasi tutto l'intero livello risulta inutilizzato da tempo per la destinazione d'uso attuale;

in merito agli impianti generali: elettrico e riscaldamento, come sopra esposto, si descrive che **non sono certificati e risultano privi del riscaldamento originario centralizzato (si rilevano i canali degli impianti in disuso)**;

riguardo i locali al piano interrato, si attesta che i locali risultano discreti, tenuto conto della destinazione d'uso.

SUB. 501 - CONSISTENZA E SUPERFICIE - PIANO T-S1

La superficie lorda commerciale complessiva dell'unità immobiliare (eccetto gli enti comuni), è stata computata dall'interpolazione tra la planimetria catastale e il rilievo effettuato in data sopralluogo, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii 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:

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Uffici	mq.	531,73	100%	531,73
Locali tecnici - Cantina	mq.	227,46	25%	56,87
Totale	mq.	759,19		588,60
Totale arrotondato	mq.			589,00

Unità immobiliare - Mappale 105 - Sub. 502

Categoria A/10 - Ufficio, sita al piano T, pari ad una consistenza di 1,5 vani e superficie catastale totale di 40 mq.

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

SUB. 502 - DESCRIZIONE INTERNO - FINITURE - PIANO T

Il subalterno 502, destinato ad ufficio (non utilizzato), comprende una piccola porzione del piano terra posta ad angolo tra la Via Branda Castiglioni e la Via Pericle Negrotto ed avente accesso dall'area cortilizia e da un corridoio comuni; la stessa risulta collegata mediante una scala in muratura al piano interrato, di cui al corridoio comune e alla cantina del sub. 701, altresì, alla porzione al piano terra del sub. 701;

- **pavimentazione:** la pavimentazione del corridoio è in gres rosso e il locale è rivestito in moquette;

- **pareti e plafoni:** le pareti in muratura e i plafoni sono costituiti da intonaco civile e successiva idropittura di colore bianco; si rileva una porzione di parete nel corridoio comune costituita da un rivestimento in piastrelle di ceramica;

- **serramenti interni:** i serramenti del locale ufficio sono in legno e la porta di accesso alla cantina nel corridoio comune è in ferro;

- **impianti:** i relativi impianti generali: elettrico e riscaldamento, sono quelli originali, e risultano privi del riscaldamento originario, l'ufficio è attualmente privo di impianto di climatizzazione.

CONDIZIONI MANUTENTIVE - PIANO TERRA - SUB. 502:

Attualmente, come si evince dalla documentazione fotografica, si descrive che lo stato generale di manutenzione a questo livello **risulta discreto**, non si rilevano danni ai fini di una manutenzione straordinaria, certamente necessita di un restauro generale.

In merito agli impianti generali: elettrico e riscaldamento, come sopra esposto, si descrive che **non sono certificati e risultano privi del riscaldamento originario, gli stessi sono in disuso da tempo.**

SUB. 502 - CONSISTENZA E SUPERFICIE - PIANO TERRA

La superficie lorda commerciale complessiva dell'unità immobiliare (eccetto gli enti comuni), è stata computata dall'interpolazione tra la planimetria catastale e il rilievo effettuato in data sopralluogo, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii 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:

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Uffici	mq.	36,65	100%	36,65
Totale	mq.	36,65		36,65
Totale arrotondato	mq.			37,00

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

Unità immobiliare - Mappale 105 - Sub. 503 (abitazione custode)

Categoria A/3 - Appartamento, sita al piano T, pari ad una consistenza di vani 4,5, superficie catastale totale: 83 mq., totale escluse aree scoperte: 83 mq.

SUB. 503 - DESCRIZIONE INTERNO - FINITURE - PIANO T

Il subalterno 503, destinato ad abitazione, (abitazione del custode), è posto sul fronte della Via Branda Castiglioni, avente accesso dall'androne di passaggio carrabile al civico n.1, posto al piano terra a sinistra, ed è composto da: **ingresso e locale cucina, antibagno e bagno, un locale soggiorno e due locali camera;**

- **pavimentazione e rivestimenti:** la pavimentazione di tutti i locali è costituita da piastrelle in ceramica di diversa fattura e colori; i rivestimenti della cucina, del bagno e dell'antibagno sono costituiti da piastrelle in ceramica rispettivamente di colore beige e bianco;

- **pareti e plafoni:** le pareti in **muratura e i plafoni** sono costituiti da intonaco civile e successiva idropittura di colore bianco; si rileva una porzione di parete nel corridoio comune costituita da un rivestimento in piastrelle di ceramica;

- **serramenti interni:** i serramenti interni sono in legno di colore bianco e la porta di accesso è in legno e vetro di colore marrone.

CONDIZIONI MANUTENTIVE - PIANO TERRA - SUB. 503:

Attualmente, come si evince dalla documentazione fotografica, si descrive che lo stato generale di manutenzione dell'abitazione al piano terra **risulta buono**, non si rilevano danni ai fini di una manutenzione straordinaria;

in merito agli impianti generali: elettrico e riscaldamento, come sopra esposto, si descrive che **non sono certificati**; si rileva un impianto di condizionamento parziale tipo split con unità centrale posta sulla parete esterna sul cortile.

SUB. 503 - CONSISTENZA E SUPERFICIE - PIANO TERRA

La superficie lorda commerciale complessiva dell'unità immobiliare (eccetto gli enti comuni), è stata computata dall'interpolazione tra la planimetria catastale e il rilievo effettuato in data sopralluogo, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii 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:

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Abitazione	mq.	82,77	100%	82,77
Totale	mq.	82,77		82,77
Totale arrotondato	mq.			83,00

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

Unità immobiliare - Mappale 105 - Sub. 504

Categoria C/2 - Deposito, sita al piano 1, pari ad una consistenza di 33 mq. e superficie catastale totale di 38 mq.

SUB. 504 - DESCRIZIONE INTERNO - FINITURE - PIANO PRIMO

Il subalterno 504 con una destinazione d'uso catastale C/2 (Deposito) risulta attualmente utilizzato ad uso ufficio con servizio interno; all'unità immobiliare si accede mediante la scala proveniente dal piano terra al sub. 501, altresì, dal sub. 8 al piano primo e risulta collegata al mappale 253 del Lotto 1 (oggetto di divisione); si descrive inoltre che il corridoio comune di accesso conduce mediante una porta al terrazzo comune;

- **pavimentazione:** la pavimentazione del locale utilizzato ad uso ufficio è rivestita da moquette;
- **pareti e plafoni:** le pareti in **muratura e i plafoni** sono costituiti da intonaco civile e successiva idropittura di colore bianco;
- **serramenti interni:** i serramenti di accesso e all'interno del locale sono in legno di colore bianco;
- **impianti:** i relativi impianti generali: elettrico e riscaldamento, sono quelli originali, **e risultano privi del riscaldamento originario**, l'ufficio risulta dotato di impianto di riscaldamento con termoconvettori e di impianto di climatizzazione.

CONDIZIONI MANUTENTIVE - PIANO PRIMO - SUB. 504:

Attualmente, come si evince dalla documentazione fotografica, si descrive che lo stato generale di manutenzione a questo livello **risulta ottimo**;
in merito agli impianti generali: elettrico e riscaldamento, come sopra esposto, si descrive che **non sono certificati**.

SUB. 504 - CONSISTENZA E SUPERFICIE - PIANO PRIMO

La superficie lorda commerciale complessiva dell'unità immobiliare (eccetto gli enti comuni), è stata computata dall'interpolazione tra la planimetria catastale e il rilievo effettuato in data sopralluogo, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii 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:

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Uffici	mq.	36,84	100%	36,84
Totale	mq.	36,84		36,84
Totale arrotondato	mq.			37,00

*

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

Unità immobiliare - Mappale 105 - Sub. 701

Categoria A/10 – Ufficio, sita ai piani T-1-S1, pari ad una consistenza di 10 vani e superficie catastale totale di 248 mq.

SUB. 701 - DESCRIZIONE INTERNO - FINITURE - PIANO T-1-S1

Il subalterno 701, destinato prevalentemente ad uffici (non utilizzato), comprende un'altra parte consistente del piano primo, una porzione del piano terra e una parte destinata a cantina posta al piano interrato; tutti i locali al piano primo sono ubicati nella porzione di fabbricato tra la Via Branda Castiglioni, Via Pericle Negrotto e il mappale 109 proprietà di terzi.

L'accesso attuale al piano terra avviene dall'area cortilizia comune e dalla porta d'ingresso in legno e vetro, che conduce al primo locale con la presenza di una scala elicoidale realizzata con una struttura in ferro e gradini in marmo, la stessa conduce al piano primo con una destinazione d'uso sempre ad uffici; l'accesso da Via Pericle Negrotto non è utilizzato; l'accesso all'annessa cantina avviene dal corridoio comune adiacente all'area cortilizia e al sub. 502; si descrive inoltre che i locali al piano primo sono collegati ad un terrazzo lato sud, il quale conduce al terrazzo sovrastante (semipraticabile) mediante una scala a chiocciola in ferro, ai locali del sub. 702, e conseguentemente, a tutti i subalterni del Lotto 1.

PIANO TERRA, PIANO PRIMO E PIANO INTERRATO:

- **pavimentazioni:** la pavimentazione nella porzione al piano terra è costituita da moquette; la pavimentazione al piano primo è costituita prevalentemente da moquette, eccetto un locale con presenza di parquet;
- **altre pavimentazioni e rivestimenti:** le pavimentazioni e i rivestimenti dei gruppi servizi al piano terra e piano primo sono costituiti da piastrelle in ceramica; la pavimentazione del terrazzo è costituita da gres rosso e del terrazzo comune in piastre di cemento e graniglia; al piano interrato si rileva pavimento al rustico e porta di accesso alla cantina in legno; le scale in muratura hanno rivestimenti in marmo;
- **pareti e plafoni:** le pareti in **muratura e i plafoni** sono costituiti da intonaco civile e successiva idropittura di colore bianco; si rilevano alcuni controsoffitti al piano primo in gesso con i relativi corpi illuminanti;
- **i serramenti interni**, come sopra esposto nella descrizione generale del fabbricato, sono in legno originali di colore bianco all'interno e di marrone all'esterno;
- **impianti:** i relativi impianti generali: elettrico e riscaldamento, sono quelli originali, **non sono certificati e risultano privi del riscaldamento originario**; in alcuni locali si rileva un impianto di climatizzazione di tipo split.

CONDIZIONI MANUTENTIVE - PIANO T-1-S1 - SUB. 701:

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

Attualmente, come si evince dalla documentazione fotografica, si descrive che lo stato generale di manutenzione **risulta discreto, ad eccezione di alcuni locali con presenza di infiltrazioni dalla copertura**, tenendo in considerazione la vetustà degli stessi e che quasi tutto l'intero livello risulta inutilizzato da tempo per la destinazione d'uso attuale;

in merito agli impianti generali: elettrico e riscaldamento, come sopra esposto, si descrive che **non sono certificati e risultano privi del riscaldamento originario centralizzato**;

riguardo il locale al piano interrato, si descrive che risulta in discrete condizioni, tenuto conto della destinazione d'uso.

SUB. 701 - CONSISTENZA E SUPERFICIE - PIANO T-1-S1

La superficie lorda commerciale complessiva dell'unità immobiliare (eccetto gli enti comuni), è stata computata dall'interpolazione tra la planimetria catastale e il rilievo effettuato in data sopralluogo, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii 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:

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Uffici	mq.	245,23	100%	245,23
Balcone	mq.	1,20	30%	0,36
Terrazzo	mq.	25,00	30%	7,50
Terrazzo	mq.	25,00	10%	2,50
Cantina	mq.	15,87	25%	3,97
Totale	mq.	312,30		259,56
Totale arrotondato	mq.			260,00

Unità immobiliare - Mappale 105 - Sub. 702

Categoria A/10 – Ufficio, sita ai piani T-1-S1, pari ad una consistenza di 12,5 vani e superficie catastale totale di 268 mq.

SUB. 702 - DESCRIZIONE INTERNO - FINITURE - PIANO T-1-S1

Il subalterno 702, destinato prevalentemente ad uffici (non utilizzato), comprende l'altra porzione consistente del piano primo, una porzione del piano terra e una parte destinata a cantina posta al piano interrato in corpo staccato; la maggior parte dei locali al piano primo è posta nella porzione di fabbricato prospiciente alla Via Branda Castiglioni, e gli altri locali ubicati al piano primo con affaccio sul terrazzo del sub. 701, sul cortile al piano terra e sul terrazzo al piano primo comuni; si rileva al piano primo all'esterno, un terrazzino ed un'area a contorno degli uffici posti a sud.

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

L'accesso pedonale principale dal piano terra dalla Via Branda Castiglioni al numero civico 1 è chiuso dall'interno; attualmente l'accesso secondario avviene dall'androne di passaggio mediante una porta in alluminio e vetro; all'interno, l'atrio al piano terra conduce ai locali del subalterno in questione e al sub. 501, nonché, il corpo scale con gradini in marmo, conduce ai locali del piano primo, di collegamento ai subalterni di cui sopra e del LOTTO 2 in questione.

PIANO TERRA, PIANO PRIMO E PIANO INTERRATO:

- **pavimentazioni:** la pavimentazione nella porzione al piano terra è costituita da moquette; la pavimentazione al piano primo è costituita prevalentemente da moquette;

- **altre pavimentazioni e rivestimenti:** le pavimentazioni e i rivestimenti dei gruppi servizi al piano terra e al piano primo sono costituiti da piastrelle in ceramica;

al piano interrato si rileva pavimento al rustico e porta di accesso alla cantina in legno; le scale in muratura hanno rivestimenti in marmo;

- **pareti e plafoni:** le pareti in **muratura e i plafoni**, piano terra e primo, sono costituiti da intonaco civile e successiva idropittura di colore bianco; si rilevano controsoffitti nei corridoi e in alcuni locali, in gesso e pannelli in fibra minerale con i relativi corpi illuminanti;

- **i serramenti interni**, come sopra esposto nella descrizione generale del fabbricato, sono in legno originali di colore bianco;

- **impianti:** i relativi impianti generali: elettrico e riscaldamento, sono quelli originali, **non sono certificati e risultano privi del riscaldamento originario**; in alcuni locali si rileva un impianto di climatizzazione di tipo split.

CONDIZIONI MANUTENTIVE - PIANO T-1-S1 - SUB. 702:

Attualmente, come si evince dalla documentazione fotografica, si descrive che lo stato generale di manutenzione **risulta discreto**, (ad eccezione di alcuni locali con presenza di infiltrazioni dalla copertura), tenendo in considerazione la vetustà degli stessi e che quasi tutto l'intero livello risulta inutilizzato da tempo per la destinazione d'uso attuale;

in merito agli impianti generali: elettrico e riscaldamento, come sopra esposto, si descrive che **non sono certificati e risultano privi del riscaldamento originario centralizzato**;

riguardo il locale al piano interrato, si descrive che risulta in discrete condizioni, tenuto conto della destinazione d'uso e dell'epoca.

SUB. 702 - CONSISTENZA E SUPERFICIE - PIANO T-1-S1

La superficie lorda commerciale complessiva dell'unità immobiliare (eccetto gli enti comuni), è stata computata dall'interpolazione tra la planimetria catastale e il rilievo effettuato in data sopralluogo, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii 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:

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Uffici	mq.	268,41	100%	268,41
Terrazzo	mq.	20,58	25%	5,15
Cantina	mq.	17,23	25%	4,31
Totale	mq.	306,22		277,87
Totale arrotondato	mq.			278,00

Unità immobiliare - Mappale 105 - Sub. 8

Categoria A/10 – Ufficio, sita al piano 1, pari ad una consistenza di 3,5 vani e superficie catastale totale di 76 mq.

SUB. 8 - DESCRIZIONE INTERNO - FINITURE - PIANO PRIMO

Il subalterno 8, destinato prevalentemente ad uffici (non utilizzato), comprende l'altra porzione del piano primo prospiciente alla Via Branda Castiglioni e adiacente al mappale 253; l'accesso pedonale avviene dal piano terra dalla Via Branda Castiglioni mediante il portone adiacente al numero civico 7, altresì, dal piano primo attraverso il passaggio dagli altri subalterni.

- **pavimentazione:** la pavimentazione nella suddetta porzione al piano primo è costituita prevalentemente da moquette;
- **pareti e plafoni:** le pareti in muratura e i plafoni sono costituiti da intonaco civile e successiva idropittura di colore bianco; si rilevano controsoffitti nei corridoi e in alcuni locali, in gesso e pannelli in fibra minerale con i relativi corpi illuminanti;
- **i serramenti interni,** come sopra esposto nella descrizione generale del fabbricato, sono in legno originali di colore bianco;
- **impianti:** i relativi impianti generali: elettrico e riscaldamento, sono quelli originali, **non sono certificati e risultano privi del riscaldamento originario;** in alcuni locali si rileva un impianto di climatizzazione di tipo split.

CONDIZIONI MANUTENTIVE - PIANO PRIMO - SUB. 8:

Attualmente, come si evince dalla documentazione fotografica, si descrive che lo stato generale di manutenzione a questo livello **risulta discreto**, tenendo in considerazione la vetustà dei locali e che quasi tutto l'intero livello risulta inutilizzato da tempo per la destinazione d'uso attuale;

in merito agli impianti generali: elettrico e riscaldamento, come sopra esposto, si descrive che **non sono certificati e risultano privi del riscaldamento originario centralizzato.**

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

SUB. 8 - CONSISTENZA E SUPERFICIE - PIANO PRIMO

La superficie lorda commerciale complessiva dell'unità immobiliare (eccetto gli enti comuni), è stata computata dall'interpolazione tra la planimetria catastale e il rilievo effettuato in data sopralluogo, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii 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:

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Uffici	mq.	85,22	100%	85,22
Totale	mq.	85,22		85,22
Totale arrotondato	mq.			85,00

STATO OCCUPATIVO - LOTTO 2

Come già esposto integralmente al Capitolo "Stato occupativo - Contratti di locazione registrati", l'esperto descrive nuovamente lo stato occupativo e il contratto di locazione registrato di cui al **LOTTO 2** in esame, con la stessa numerazione dei contratti, omettendo le unità immobiliari appartenenti ai rispettivi contratti, ma assegnate ad altri Lotti:

CONTRATTO DI LOCAZIONE 1

Contratto di locazione uso diverso da abitativo n. _____ registrato il 22/02/2018 presso Ag. Entrate Milano - UT Milano 6:

il contratto di locazione è stato stipulato in Milano in data 15/12/2015 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano – UT Milano 6 in data 22/02/2018

con scrittura privata, la Società proprietaria, premesso che

in sintesi, le seguenti unità immobiliari pignorate:

3) Via Cardinale Branda Castiglioni n. 1 - Foglio 125 – Mapp. 105 – Sub. 503, appartamento A/3, p. T, 4,5 vani – LOCATO 1 (abitazione custode)

la durata della locazione viene fissata e stabilita in anni 6 (sei), con decorrenza dal 01/01/2016 e scadenza 31/12/2021;

Il canone annuo è convenuto in Euro 60.000,00 + iva.

Di conseguenza, in ottemperanza al quesito formulato dal G.E. al punto 4):

l'esperto dà atto che la data di registrazione del suddetto contratto (22/02/2018) è posteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare in Conservatoria (21/11/2017).

Come da quesito del G.E., l'esperto ritiene di esporre che il canone di locazione annuo indicato **risulta congruo rispetto agli attuali valori di mercato.**

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

In relazione invece a tutte le altre unità immobiliari di cui al LOTTO 2, non oggetto del contratto di locazione di cui sopra, in data sopralluogo, l'esperto dà atto che le stesse non risultano locate, ovvero, risultano occupate dalla Società proprietaria, come confermato altresì

ATTESTATI PRESTAZIONE ENERGETICA - DOCUMENTAZIONE IMPIANTI - LOTTO 2

Come già esposto integralmente al Capitolo "Attestati prestazione energetica - Documentazione impianti", si attesta che tutte le unità immobiliari relative al **LOTTO 2** Non sono fornite della **certificazione energetica**; in merito alla documentazione relativa agli **impianti**, si conferma che non è stata rinvenuta alcuna documentazione.

12.3) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA - LOTTO 2

ATTI DI FABBRICA E SUCCESSIVE MODIFICHE:

Come già descritto al Capitolo 1°, dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica del Comune di Milano, si attesta dapprima **che la costruzione del complesso immobiliare ove sono ubicate tutte le unità immobiliari pignorate è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967**, in forza dei seguenti titoli abitativi/abilitativi, qui enunciati in relazione al **LOTTO 2**:

- **Licenza per opere edilizie n. 2458 del 12/11/1951, atti n. 96952/22241/51**, per le seguenti opere: modifica opere autorizzate con licenza atti n. 82632/10708/50 del 24/08/1950, per lo stabile in via M.P. Negrotto n. 9;
- **Licenza di occupazione n. 578 del 23/05/1952, atti n. 96952/22241/51**, per lo stabile in via M.P. Negrotto n. 9;
- **Licenza per opere edilizie n. 2744 del 12/12/1951, atti n. 175825/39474/51**, per le seguenti opere: ampliamento fabbricato di un piano fuori terra uso industriale, per lo stabile in via M.P. Negrotto n. 11/1;
- **Licenza di occupazione n. 424 del 21/04/1954, atti n. 29956/6819/1952**, per lo stabile in via M.P. Negrotto n. 11/1;
- **Licenza per opere edilizie n. 209 del 03/02/1967, atti n. 5815/66/1965**, per le seguenti opere: demolizione e ricostruzione di tavolati divisorii, opere varie di sistemazione interna, modifiche di facciata, conformemente ai tipi contraddistinti col numero della presente licenza;
- **Autorizzazione per opere edilizie n. 954 del 01/04/1984, atti n. 59289/2451/84**, in via Card. Branda Castiglioni n. 1 e 7, per le seguenti opere: modifiche interne ed esterne al primo piano in locali ad uso uffici;
- **Variazione di destinazione d'uso senza opere n. 641111/2004 del 17/06/2004, da abitazione a ufficio, per l'immobile di via M.P. Negrotto n. 9 ex sub. 5 (ora, sub. 701);**

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

- **Variazione di destinazione d'uso senza opere n. 641073/2004 del 17/06/2004, da abitazione a ufficio, per l'immobile di via Privata Card. Branda Castiglioni n. 1 ex sub. 7 (ora, sub. 702).**

CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE:

Dalla documentazione di cui sopra, in merito alla regolarità edilizia e conformità catastale delle unità immobiliari oggetto di stima, **di cui ai subalterni appartenenti al LOTTO 2**, nonché, dalla comparazione delle planimetrie catastali acquisite con lo stato di fatto, l'esperto può attestare quanto segue:

- Unità immobiliare - SUB. 501 - A/10 - piano T-S1

- piano interrato

All'interno dell'unità immobiliare in oggetto, l'esperto ha rilevato alcune difformità edilizie, altresì, attesta che la planimetria catastale acquisita **non è conforme allo stato di fatto rilevato**, esponendo quanto segue:

le difformità edilizie e catastali riscontrate consistono in un diverso posizionamento di una porzione di parete nel locale condizionamento, ovvero la stessa risulta in linea con la porzione adiacente al muro perimetrale, altresì, ha rilevato la formazione di pareti nel locale adiacente verso sud, evidenziando comunque che l'intero piano risulta parzialmente corrispondente alla scheda catastale.

- piano terra/rialzato

All'interno dell'unità immobiliare in oggetto, l'esperto ha rilevato alcune difformità edilizie, altresì, attesta che la planimetria catastale acquisita **non è conforme allo stato di fatto rilevato**, esponendo quanto segue:

le difformità edilizie e catastali riscontrate consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni, altresì, ha rilevato la formazione di aperture per il collegamento agli altri subalterni, evidenziando comunque che l'intero piano risulta parzialmente corrispondente alla scheda catastale.

- Unità immobiliare - SUB. 502 - A/10 – piano terra

In merito all'unità immobiliare in oggetto, l'esperto può attestare che la planimetria catastale acquisita **è conforme allo stato di fatto rilevato.**

- Unità immobiliare - SUB. 503 - A/3 – piano terra (Abitazione custode)

In merito all'unità immobiliare in oggetto, l'esperto può attestare che la planimetria catastale acquisita **è conforme allo stato di fatto rilevato.**

- Unità immobiliare - SUB. 504 - C/2 – piano primo

All'interno dell'unità immobiliare in oggetto, l'esperto ha rilevato alcune difformità edilizie, altresì, attesta che la planimetria catastale acquisita **non è conforme allo stato rilevato**, altresì, ha

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

rilevato che la suddetta unità con una destinazione d'uso catastale C/2, allo stato attuale risulta utilizzata come ufficio, esponendo quanto segue:

Le difformità edilizie e catastali riscontrate consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni, ovvero, si rileva la formazione di un servizio.

- Unità immobiliare - SUB. 701 - A/10 - piano T-1-S1

- piano interrato

In merito al locale cantina, l'esperto può attestare che la planimetria catastale acquisita **è conforme allo stato di fatto rilevato**.

- piano terra

In merito alla porzione posta al piano terra, l'esperto ha rilevato alcune difformità edilizie, altresì, attesta che la planimetria catastale acquisita **non è conforme allo stato rilevato**, evidenziando comunque che i locali risultano corrispondenti alla scheda catastale.

- piano primo

All'interno dell'unità immobiliare in oggetto, l'esperto ha rilevato alcune difformità edilizie, altresì, attesta che la planimetria catastale acquisita **non è conforme allo stato di fatto rilevato**, esponendo quanto segue:

Le difformità edilizie e catastali riscontrate consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni, altresì, ha rilevato la formazione di aperture per il collegamento agli altri subalterni, evidenziando comunque che l'intero piano risulta parzialmente corrispondente alla scheda catastale.

- Unità immobiliare - SUB. 702 - A/10 - piano T-1-S1

- piano interrato

In merito al locale cantina, l'esperto può attestare che la planimetria catastale acquisita **è conforme allo stato di fatto rilevato**.

- piano terra

In merito alla porzione posta al piano terra, l'esperto ha rilevato alcune difformità edilizie, altresì, attesta che la planimetria catastale acquisita **non è conforme allo stato rilevato**, esponendo quanto segue:

Le difformità edilizie e catastali riscontrate consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni, altresì, ha rilevato la formazione di aperture per il collegamento agli altri subalterni, evidenziando comunque che la porzione al piano terra risulta parzialmente corrispondente alla scheda catastale.

- piano primo

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

All'interno dell'unità immobiliare in oggetto, l'esperto ha rilevato alcune difformità edilizie, altresì, attesta che la planimetria catastale acquisita **non è conforme allo stato di fatto rilevato**, esponendo quanto segue:

le difformità edilizie e catastali riscontrate consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni, altresì, ha rilevato la formazione di aperture per il collegamento agli altri subalterni, evidenziando comunque che l'intero piano risulta parzialmente corrispondente alla scheda catastale.

- Unità immobiliare - SUB. 8 - A/10 - piano primo

All'interno dell'unità immobiliare in oggetto, l'esperto ha rilevato alcune difformità edilizie, altresì, attesta che la planimetria catastale acquisita **non è conforme allo stato di fatto rilevato**, esponendo quanto segue:

le difformità edilizie e catastali riscontrate consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni, altresì, ha rilevato la formazione di aperture per il collegamento agli altri subalterni, evidenziando comunque che l'intero piano risulta parzialmente corrispondente alla scheda catastale.

REGOLARIZZAZIONI E COSTI:

Per tali difformità, l'esperto ritiene necessario indicare i costi per l'eventuale pratica edilizia onerosa a sanatoria, e/o la pratica richiesta dalle autorità competenti del predetto Comune, da predisporre in ordine alle normative edilizie vigenti e contestuale aggiornamento delle visure e rettifica della planimetria catastale.

I costi medi professionali per la redazione della pratica edilizia in questione e per limitati interventi di opere interne, possono essere preventivabili in € 3.000,00; 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 (variabile in ordine al numero di pratiche), e per la rettifica della documentazione catastale, i costi possono essere preventivabili in € 1.000,00, **per un totale in € 5.000,00** (inseriti negli adeguamenti e correzioni di stima).

12.4) CONSIDERAZIONI, CRITERI DI STIMA E VALORE DEI BENI IMMOBILI - LOTTO 2

CONSIDERAZIONI:

Per quanto concerne l'ubicazione dei beni immobili di cui al **LOTTO 2**, come già esposto al Capitolo 9° (stessa ubicazione del Lotto 1), l'esperto considera la stessa, "strategica", ovvero, di richiamo alle comunicazioni viarie di collegamento alle grandi arterie autostradali, nonché, considerate le varie destinazioni polifunzionali insistenti nelle immediate vicinanze e di supporto alle stesse, ritiene di affermare con certezza che le unità immobiliari del suddetto **LOTTO 2**, con l'attuale destinazione prevalentemente terziaria in questione, possiedono sostanzialmente tutte le caratteristiche per un giudizio positivo alla qualificazione dei beni immobili.

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

In merito allo stato di manutenzione generale del fabbricato all'esterno, delle parti comuni di accesso e dei materiali impiegati, l'esperto si è già espresso in precedenza, descrivendolo in un discreto stato di manutenzione.

In merito allo stato generale di manutenzione delle unità immobiliari ai relativi subalterni e piani di appartenenza, altresì, ai relativi enti comuni e pertinenze, lo scrivente ritiene di assegnare un giudizio discreto, confermando quanto già descritto in merito ai materiali impiegati, alla manutenzione e all'impiantistica generale.

CRITERI DI STIMA:

Sulla base delle considerazioni di cui sopra, l'esperto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale i beni possano essere alienati, 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 dei beni distintamente e in funzione del successivo più probabile e meritevole valore di mercato relazionato al contesto storico degli squilibri reali immobiliari finanziari.**

Le citate caratteristiche peculiari della zona di appartenenza e dei beni immobili appartenenti al **LOTTO 2**, ovviamente, saranno gli elementi essenziali per la seguente valutazione, che sarà necessariamente correlata all'esame di immobili comparabili, presenti in zona, con simili caratteristiche tipologiche/manutentive allo stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili in questione, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nella zona di appartenenza, ovvero, tali analisi saranno la risultanza del valore dei beni immobili.

FONTI DI INFORMAZIONI:

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Comune di Milano: Ufficio Visure e Ufficio Condoni
- Agenzia delle Entrate di Milano e Saronno (VA)
- CEER Catasto Energetico Edifici Regionale

PARAMETRI ESTIMATIVI:

- Borsini immobiliari ed osservatori del mercato - Comune di Milano
- Analisi approfondita dei borsini ed agenzie immobiliari - competenze personali
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2018

VALORE DEI BENI IMMOBILI - PIENA PROPRIETA' - LOTTO 2

Da tali dati e dalle considerazioni sopraesposte, si ritiene che alla data della presente consulenza si possano stimare i valori attuali dei beni immobili, **già decurtati delle loro**

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

consistenze (omogeneizzate), i quali vengono valutati distinti per LOTTI, e come di seguito calcolati analiticamente, evidenziando che nella valutazione complessiva è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni e delle relative pertinenze graffate al mappale 253;

si espone inoltre, che il valore dei beni come di seguito definiti, può essere considerato il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento:

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Sub. 501	Piano terra/S1	589,00	€ 1.200,00	€ 706.800,00
Sub. 502	Piano terra	37,00	€ 900,00	€ 33.300,00
Sub. 503	Piano terra	83,00	€ 1.400,00	€ 116.200,00
Sub. 504	Piano primo	37,00	€ 1.200,00	€ 44.400,00
Sub. 701	Piano terra/1/S1	260,00	€ 1.100,00	€ 286.000,00
Sub. 702	Piano terra/1/S1	278,00	€ 1.200,00	€ 333.600,00
Sub. 8	Piano primo	85,00	€ 1.200,00	€ 102.000,00
Totale		1369,00		€ 1.622.300,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA - LOTTO 2

In osservanza al quesito del G.E. (punto 9), 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 l'immediatezza della vendita giudiziaria, per la regolarità edilizia e catastale delle unità immobiliari esposte al capitolo specifico; avendo così, come di seguito, il calcolo analitico:

Valore dei beni immobili	€ 1.622.300,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 81.115,00
Spese regolarità edilizia e catastale	-€ 5.000,00
Totale al netto delle decurtazioni	€ 1.536.185,00

Q

VALORE DEI BENI IMMOBILI CONSIDERATI OCCUPATI - LOTTO 2

Richiamando l'attenzione a quanto descritto in dettaglio al Capitolo "Stato occupativo - LOTTO 2", l'esperto, in ottemperanza al quesito del G.E., determinerà il valore dell'unica unità immobiliare locata e considerandola occupata di cui al sub. 503 (abitazione custode), in riferimento al contratto di locazione registrato, e **pertanto**, l'esperto determinerà il valore

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato dell'immobile locato al netto degli adeguamenti e correzioni di stima (escluso spese regolarità edilizia e catastale), e come di seguito analiticamente esposto:

Immobile locato: totale € 116.200,00 - 5% (come sopra esposto) = € 110.390,00.

Valore dei beni immobili al netto delle decurtazioni	€ 1.536.185,00
Riduzione del valore del 15% di Euro 110.390,00 (arr.)	-€ 16.600,00
Totale	€ 1.519.585,00
Totale arrotondato - considerati occupati	€ 1.520.000,00

VALORE DEI BENI IMMOBILI CONSIDERATI LIBERI - PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 2

Totale al netto delle decurtazioni	€ 1.536.185,00
Totale arrotondato PREZZO BASE D'ASTA	€ 1.536.000,00

13) LOTTO N. 3

Via Privata Cardinale Branda Castiglioni N. 2/A

Si identificano dapprima in elenco sintetico i beni immobili del **LOTTO 3 - MAPPALE 74** con i relativi subalterni, attualmente censiti al N.C.E.U. di Milano premettendo che per tutti gli immobili indicati si attesta che i dati identificativi di intestazione risultano attualmente aggiornati:

ELENCO SINTETICO DELLE UNITA' IMMOBILIARI - LOTTO 3:

Via Privata Cardinale Branda Castiglioni N. 2/A

- Foglio 125 – Mapp. 74 – Sub. 36, Cat. C/2 - Piano T-S1
- Foglio 125 – Mapp. 74 – Sub. 37, Cat. C/3 - Piano S1

13.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI - LOTTO 3

- Unità immobiliare C/2 - Deposito, sita ai piani T-S1, SUB. 36:

foglio 125, particella 74, sub. 36, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 8, consistenza mq. 513, superficie catastale totale: mq. 553, Rendita Catastale Euro 1.536,67, Via Privata Cardinale Branda Castiglioni n. 2A, piano: T-S1;

- in forza di variazione del 09/04/1981 in atti dal 29/10/1994 – altre var (n. 2941.900/1981), con la quale è stato originato il sub. 36 e identificato graficamente con la planimetria del 09/04/1981, recante, altresì, annotazione "la presente planimetria annulla e sostituisce l'unità censita alla partita 128858, fg. 125, mapp. 74, sub. 1, porzione A";

- in forza di variazione del 01/04/1981 in atti dal 29/10/1994 – var cons (n. 2770.900/1981), con la quale è stato soppresso il precedente sub. 33 (cat. C/1 - Negozio, piano: T-S1, consistenza

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

mq. 280), con contestuale formazione dell'odierno sub. 36 (ex sub. 1 porzione A), piano T-S1, e dell'odierno sub. 37 (ex sub. 1 porzione B), piano S1.

COERENZE IN CONTORNO DA NORD IN SENSO ORARIO:

PIANO TERRA:

proprietà al mappale 284, cortile comune, vano scala e passaggio comune, Via Cardinale Branda Castiglioni, Via Cretese.

PIANO INTERRATO:

proprietà al mappale 284, cortile comune, enti comuni, Via Cardinale Branda Castiglioni, Via Cretese.

- Unità immobiliare C/3 - Laboratorio, sita al piano S1, SUB. 37:

foglio 125, particella 74, sub. 37, zona censuaria 2, categoria C/3, classe 8, consistenza mq. 60, Rendita Catastale Euro 207,62, Via Privata Cardinale Branda Castiglioni n. 2A, piano: S1;

- in forza di variazione del 09/04/1981 in atti dal 29/10/1994 – altre var (n. 2941.900/1981), con la quale è stato originato il sub. 37 e identificato graficamente con la planimetria del 09/04/1981, recante, altresì, annotazione "la presente planimetria annulla e sostituisce l'unità censita alla partita 128858, fg. 125, mapp. 74, sub. 1, porzione B";

- in forza di variazione del 01/04/1981 in atti dal 29/10/1994 – var cons (n. 2770.900/1981), con la quale è stato soppresso il precedente sub. 33 (cat. C/1 - Negozio, piano: T-S1, consistenza mq. 280), con contestuale formazione dell'odierno sub. 36 (ex sub. 1 porzione A), piano T-S1, e dell'odierno sub. 37 (ex sub. 1 porzione B), piano S1.

COERENZE IN CONTORNO DA NORD IN SENSO ORARIO:

parti comuni, parti comuni, proprietà stessa ditta al sub. 36, Via Demetrio Cretese.

OSSERVAZIONI IMPORTANTI INERENTI I SUBB. 36 E 37 - MAPPAL 74 - LOTTO 3:

Per quanto concerne l'odierno sub. 36 - Cat. C/2 - Deposito, ai piani T-S1, l'esperto fa presente che tale subalterno, come anticipato sopra, deriva da variazione del 09/04/1981 in atti dal 29/10/1994 – altre var (n. 2941.900/1981), con presentazione, in pari data del 09/04/1981, della relativa planimetria;

tuttavia, al N.C.E.U. di Milano, **le stesse porzioni immobiliari** che compongono tale subalterno 36 risultano in atti, alla data della presente relazione di stima, **anche come fg. 125, mapp. 74, subalterno 1, cat. C/1 - Negozio**, consistenza mq. 280, intestazione: precedente proprietario ante ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento immobiliare, identificato graficamente con la **scheda catastale del 20/01/1989 n. 050724;**

altresì, si fa presente che in tale scheda del 20/01/1989 n. 050724 - sub. 1, la porzione di subalterno sita al piano terreno riporta l'annotazione "Negozio", mentre, al piano S1, la porzione di spazio recante annotazione "Autoclave servizi casa" (graficamente, posizionata tra la due

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

porzioni "Deposito" facenti parte del sub. 1) Non fa parte del sub. 1 in questione (dalla rappresentazione grafica sembrerebbe proprio trattarsi di ente comune).

Per quanto concerne l'odierno sub. 37 - Cat. C/3 - Laboratorio, al piano S1, l'esperto fa presente che tale subalterno, intestato alla Società esecutata, è, allo stato di fatto, costituito da un locale Autoclave in uso al Condominio;

pertanto, in relazione alle problematiche esposte e inerenti entrambi i subb. 36 e 37, l'esperto ritiene opportuni e necessari i relativi aggiornamenti catastali tramite presentazione di un foglio di osservazioni agli organi competenti del Catasto di Milano, in ordine, sia al corretto censimento delle stesse porzioni immobiliari che attualmente compongono il sub. 36, ma anche il sub. 1 - mai di fatto soppresso, sia al corretto censimento della porzione di immobile, locale Autoclave in uso al Condominio, che attualmente compone il sub. 37, ma trattasi verosimilmente di beni comuni non censibili, e fatte salve le eventuali determinazioni delle parti in ordine all'esatta intestazione della proprietà del locale stesso.

L'esperto espone inoltre che, sempre in merito al **locale Autoclave in uso al Condominio, che attualmente compone il sub. 37 pignorato**, terrà conto di tale unità immobiliare, già distinta catastalmente, ai fini della presente valutazione tecnico-estimativa.

13.2) DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO ESTERNO, INTERNO ED ENTI COMUNI - LOTTO 3

La descrizione seguente comprende le caratteristiche generali del fabbricato all'esterno, all'interno e delle parti comuni, **ai relativi piani e subalterni appartenenti al LOTTO 3:**

DESCRIZIONE FABBRICATO - ESTERNO - ACCESSI PEDONALI E CARRAI:

Le unità immobiliari del suddetto LOTTO 3 sono parte di un fabbricato condominiale posto ad angolo tra la Via Branda Castiglioni e la Via Cretese, edificato negli anni '60; l'edificio è costituito da n. 6 piani fuori terra, di cui 5 piani con una destinazione residenziale e il piano terra con una destinazione attuale a Laboratori, oltre il piano interrato destinato a cantine, depositi e ad altre destinazioni d'uso.

L'accesso principale pedonale al fabbricato avviene dalla Via Branda Castiglioni dal numero civico 2/A, mediante un cancello in ferro che conduce al cortile comune e al portone d'ingresso in ferro e vetro; all'interno, il corridoio comune e il corpo scale (fornito di elevatore) conducono alle rispettive residenze e alle unità immobiliari oggetto di stima poste al piano terra e piano seminterrato.

L'accesso principale pedonale all'unità immobiliare destinata a laboratorio avviene direttamente dal fronte stradale della Via Cretese e l'altro accesso secondario sempre dalla suddetta Via al numero civico 12.

Gli altri accessi secondari alle unità immobiliari avvengono dalla Via Branda Castiglioni mediante un androne di passaggio che conduce all'area cortilizia, la quale conduce all'accesso

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

secondario del corpo scala del fabbricato, altresì, ai due accessi dei depositi posti al piano seminterrato, utilizzati come box e costituiti da due serrande di tipo basculante in lamiera zincata, di cui una manuale e l'altra automatizzata .

- **La struttura** in elevazione del fabbricato è in cemento armato; i solai sono a struttura mista in c.a. e laterizio; le murature perimetrali sono a cassa vuota in laterizio.

- **La facciata superiore** sulla Via Branda Castiglioni e Via Cretese, è costituita da un rivestimento in intonaco civile/plastico di colore tendente al verde chiaro e di colore tendente al giallo sul cortile;

- La porzione di facciata sempre sul fronte delle suddette Vie, sino all'intradosso del piano primo e per tutta l'estensione del fabbricato, è costituita da mattoni paramano.

- **I serramenti esterni** dell'unità in oggetto al piano terra, sono in alluminio di colore grigio e vetro temperato, gli stessi sono protetti da saracinesche automatizzate.

Unità immobiliare - Mappale 74 - Sub. 36

Categoria C/2 - Deposito, sita ai piani T-S1, pari ad una consistenza di 513 mq. e superficie catastale totale di 553 mq.

SUB. 36 - DESCRIZIONE INTERNO - FINITURE - PIANO T-S1

Il **subalterno 36** comprende una parte consistente del piano terra, ed è costituito da un locale unico **ad uso laboratorio/negozio (totalmente ristrutturato)**, al cui interno si rileva uno spazio delimitato con vetrate, un gruppo servizi e un scala di accesso al piano interrato, costituita da lastre in granito, destinato a deposito, dal quale si accede al sub. 37 e ai depositi utilizzati ad autorimessa al sub. 36 sopra esposti.

PIANO TERRA E PIANO INTERRATO:

- **pavimentazione piano terra:** la pavimentazione dell'intero livello è costituita da piastrelle in ceramica di grande formato e di colore grigio;

- **pavimentazione piano interrato (sottostante):** la pavimentazione del piano interrato è costituita da piastrelle in ceramica di colore marrone;

- **pavimentazione piano interrato (depositi ed autorimessa):** la pavimentazione all'interno è costituita da battuto di cemento;

- **pareti e plafoni piano interrato e piano terra:** le pareti e i plafoni sono costituiti da intonaco civile di colore bianco; si rilevano ai due livelli porzioni di **controsoffitto** di utilizzo per l'impianto di climatizzazione e per i corpi illuminanti;

- **serramenti interni:** i serramenti del gruppo servizi e dei locali accessori sono in legno a battente; la porta al piano interrato è blindata in legno con un rivestimento in laminato;

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

- **impianti:** l'impianto elettrico risulta nella norma ma le certificazioni non sono state rinvenute; l'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con presenza di caloriferi; l'impianto per l'acqua calda sanitaria nel gruppo servizi è alimentato da boiler elettrici.

CONDIZIONI MANUTENTIVE - PIANO TERRA E INTERRATO - SUB. 36:

Attualmente, come si evince dalla documentazione fotografica, si descrive che lo stato generale di manutenzione al piano terra **risulta buono/ottimo**, tenuto conto che tutti i locali **sono stati oggetto di una ristrutturazione generale**; il piano interrato sottostante necessita di una manutenzione ordinaria, così come i locali ad uso autorimessa.

SUB. 36 - CONSISTENZA E SUPERFICIE - PIANO T-S1

La superficie lorda commerciale complessiva dell'unità immobiliare (eccetto gli enti comuni), è stata computata dall'interpolazione tra la planimetria catastale e il rilievo effettuato in data sopralluogo, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii 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:

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Negozio P.T *	mq.	332,98	100%	332,98
Deposito P.S1 *	mq.	75,90	50%	37,95
Deposito/Box P.S1	mq.	126,22	25%	31,56
Totale	mq.	535,10		402,49
Totale arrotondato	mq.			402,00

* Porzioni immobiliari locatate (LOCATO 4)

Unità immobiliare - Mappale 74 - Sub. 37

Categoria C/3 - Laboratorio, sita al piano S1, pari ad una consistenza catastale di 60 mq.

SUB. 37 - DESCRIZIONE - PIANO S1

L'unità immobiliare al subalterno 37 (riferimento: Osservazioni importanti, formulate *supra*), è una porzione del piano interrato, costituita essenzialmente da un locale autoclave di servizio al fabbricato;

l'accesso avviene dal locale ad uso deposito al piano interrato mediante la porta blindata, di cui al sub. 36 (collegato al piano terra mediante la scala interna), nonché, mediante il passaggio comune sempre al piano interrato e di collegamento altresì al deposito/autorimessa di cui al sub. 36.

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

SUB. 37 - CONSISTENZA E SUPERFICIE - PIANO S1

La superficie lorda commerciale complessiva dell'unità immobiliare (eccetto gli enti comuni), è stata computata dall'interpolazione tra la planimetria catastale e il rilievo effettuato in data sopralluogo, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii 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:

N.B. l'unità immobiliare sarà valutata a corpo in relazione alla destinazione d'uso attuale.

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Laboratorio/Deposito P.S1	mq.	17,31	100%	17,31
Totale	mq.	17,31		17,31
Totale arrotondato	mq.			17,00

STATO OCCUPATIVO - LOTTO 3

Come già esposto integralmente al Capitolo "Stato occupativo - Contratti di locazione registrati", l'esperto descrive nuovamente lo stato occupativo e il contratto di locazione registrato di cui al **LOTTO 3** in esame, con la stessa numerazione dei contratti:

CONTRATTO DI LOCAZIONE 4

Contratto di locazione uso diverso da abitativo n. _____ registrato il 29/12/2010 presso Ag. Entrate di Saronno (VA):

il contratto di locazione è stato stipulato in Milano in data 01/11/2010 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Saronno (VA) in data 29/12/2010

con scrittura privata, la Società proprietaria, ha concesso in locazione alla

in sintesi, le seguenti unità immobiliari pignorate:

14) Via Cardinale Branda Castiglioni n. 2/A - Foglio 125 – Mapp. 74 – Sub. 36, deposito C/2, p. T-S1, mq 513 – LOCATO 4

la durata della locazione viene fissata e stabilita in anni 6 (sei), con decorrenza dal 01/11/2010 e scadenza 31/10/2016; con previsione di rinnovo tacito di ulteriori anni 6 (sei) (dal 01/11/2016 al 31/10/2022);

Il canone annuo è convenuto in Euro 29.000,00 + iva per i primi 2 anni, a partire dal 3° anno Euro 32.000,00 + iva.

Di conseguenza, in ottemperanza al quesito formulato dal G.E. al punto 4):

l'esperto dà atto che la data di registrazione del suddetto contratto (29/10/2010), nonché la data del primo rinnovo (01/11/2016) è anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare in Conservatoria (21/11/2017).

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

Come da quesito del G.E., l'esperto ritiene di esporre che il canone di locazione annuo indicato **risulta congruo rispetto agli attuali valori di mercato.**

OSSERVAZIONI:

L'esperto, richiamandosi al contenuto delle "Osservazioni importanti inerenti i subb. 36 e 37, mapp. 74 - LOTTO 3", altresì, dando atto che il contratto di locazione sopracitato riporta nel testo il subalterno 1 - Negozio come porzione immobiliare locata, attesta che tale porzione immobiliare è corrispondente all'odierno subalterno 36 pignorato.

Inoltre, dalle dichiarazioni rese, in data sopralluogo, dall'Amministratore della Società locataria, nonché dal referente per la Proprietà, si precisa che le porzioni immobiliari di cui all'odierno sub. 36 locate sono di riferimento al piano terra e alla sottostante parte del piano interrato, escludendo, al piano interrato, il deposito/box.

In relazione invece all'unità immobiliare di cui al subalterno 37 (piano S1), in data sopralluogo, locale Autoclave in uso al Condominio, l'esperto dà atto che la stessa non risulta locata, e si riporta conseguentemente al contenuto delle "Osservazioni importanti inerenti i subb. 36 e 37, mapp. 74 - LOTTO 3".

ATTESTATI PRESTAZIONE ENERGETICA - DOCUMENTAZIONE IMPIANTI - LOTTO 3

Come già esposto integralmente al Capitolo "Attestati prestazione energetica - Documentazione impianti", si attesta che tutte le unità immobiliari relative al **LOTTO 3** Non sono fornite della certificazione energetica, ad eccezione di:

- Unità immobiliare C/2 - Deposito, sita ai piani T-S1, foglio 125, particella 74, sub. 36, Via Privata Cardinale Branda Castiglioni n. 2A:

fornita di attestato di certificazione energetica, codice identificativo 1514602837810, registrato il 19/11/2010, valido fino al 19/11/2020, la cui visura e la cui copia sono in allegato alla presente. In merito alla documentazione relativa agli **impianti**, si conferma che non è stata rinvenuta alcuna documentazione.

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA - LOTTO 3

ATTI DI FABBRICA E SUCCESSIVE MODIFICHE:

Come già descritto al Capitolo 1°, dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica del Comune di Milano, si attesta dapprima **che la costruzione del complesso immobiliare ove sono ubicate tutte le unità immobiliari pignorate è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967,** in forza dei seguenti titoli abitativi/abilitativi, qui enunciati in relazione al **LOTTO 3:**

- Relazione di terza visita per licenza di occupazione, atti n. 205460/43804/1959;

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

- **Concessione edilizia in sanatoria n. 17014 del 18/07/2003, atti n. 112490.400/1986**, per le seguenti opere: modifiche interne ad uso commerciale al piano terra e in unità ad uso deposito s.p.p. al piano interrato, con formazione di scala interna di collegamento;

- **Certificato di abitabilità/agibilità n. 17014 del 18/07/2003, atti n. 112490.400/1986;**

- **C.I.A.L., P.G. n. 956516/2010 presentata al Consiglio di Zona n. 8 in data 10/12/2010 dalla locataria per conto della Proprietà**, per le seguenti opere: diversa distribuzione spazi interni, adeguamento servizi igienici, adeguamento servizi tecnologici, per l'immobile di cui al mapp. 74 sub. 1.

OSSERVAZIONI:

L'esperto si riporta al contenuto delle "Osservazioni importanti inerenti i subb. 36 e 37, mapp. 74 - LOTTO 3", **dando atto che tutte le pratiche edilizie rinvenute** e sopraccitate sono state presentate nel tempo facendo riferimento alle porzioni immobiliari di cui al fg. 125, mapp. 74, subalterno 1.

CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE:

Dalla documentazione di cui sopra, in merito alla regolarità edilizia e conformità catastale delle unità immobiliari oggetto di stima, **di cui ai subalterni appartenenti al LOTTO 3**, nonché, dalla comparazione delle planimetrie catastali acquisite con lo stato di fatto, l'esperto può attestare quanto segue, **ritenendo nuovamente di evidenziare le problematiche relative alle unità immobiliari in oggetto, inerenti alle pratiche edilizie di cui sopra (sanatoria/condono e CIAL), ovvero, che le stesse sono tutte di riferimento al sub. 1, ATTUALMENTE NON SOPPRESO:**

- Unità immobiliare - SUB. 36 - C/2 - piano T-S1

All'interno delle unità immobiliare in oggetto, in riferimento alle visure e alle planimetrie catastali acquisite, l'esperto attesta che le stesse **NON sono conformi allo stato di fatto rilevato**, esponendo quanto segue:

l'esperto espone nuovamente **che paradossalmente esistono diverse visure e schede catastali che rappresentano le stesse unità immobiliari con destinazioni d'uso diverse dallo stato attuale (sub. 1, sub. 36), altresì, attesta che le relative due schede catastali non sono aggiornate in relazione alle pratiche edilizie di cui sopra;**

in merito alle pratiche edilizie di cui sopra, l'esperto, a seguito del rilievo effettuato dello stato di fatto, ha rilevato alcune difformità edilizie al piano terra, riconducibili al vano ripostiglio adiacente al corpo scala comune e al gruppo servizi, altresì, riconducibili all'annessione di una piccola porzione dell'ente comune all'unità immobiliare in oggetto, evidenziando comunque che l'intero piano risulta parzialmente corrispondente alla pratica edilizia CIAL presentata.

- Unità immobiliare - SUB. 37 – C/3 - piano S1

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

In merito all'unità immobiliare al sub. 37, l'esperto si riporta integralmente al contenuto delle Osservazioni importarti formulate *supra*, confermando che lo stesso risulta costituito essenzialmente da un locale autoclave di servizio al fabbricato.

REGOLARIZZAZIONI E COSTI:

Per tali difformità, l'esperto ritiene necessario indicare i costi per l'eventuale pratica edilizia onerosa a sanatoria, e/o la pratica richiesta dalle autorità competenti del predetto Comune, da predisporre in ordine alle normative edilizie vigenti e contestuale aggiornamento delle visure e rettifiche delle planimetrie catastali in relazione alle "**Osservazioni importanti inerenti i subb. 36 e 37 - mappale 74 - lotto 3**".

I costi medi professionali per la redazione della pratica edilizia in questione e per limitati interventi di opere interne, possono essere preventivabili in € 2.000,00; 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 (variabile in ordine al numero di pratiche), e per le citate rettifiche della documentazione catastale, i costi possono essere preventivabili in € 2.000,00, **per un totale in € 5.000,00** (inseriti negli adeguamenti e correzioni di stima).

13.4) CONSIDERAZIONI, CRITERI DI STIMA E VALORE DEI BENI IMMOBILI - LOTTO 3

CONSIDERAZIONI:

Per quanto concerne l'ubicazione dei beni immobili di cui al **LOTTO 3**, come già esposto al Capitolo 9° (stessa ubicazione dei Lotti 1 e 2), l'esperto considera la stessa, "strategica", ovvero, di richiamo alle comunicazioni viarie di collegamento alle grandi arterie autostradali, nonché, considerate le varie destinazioni polifunzionali insistenti nelle immediate vicinanze e di supporto alle stesse, ritiene di affermare con certezza che le unità immobiliari del suddetto **LOTTO 3**, con l'attuale destinazione d'uso in questione, possiedono sostanzialmente tutte le caratteristiche per un giudizio positivo alla qualificazione dei beni immobili.

In merito allo stato di manutenzione generale del fabbricato all'esterno, delle parti comuni di accesso e dei materiali impiegati, l'esperto si è già espresso in precedenza, descrivendolo in un discreto stato di manutenzione.

In merito allo stato generale di manutenzione delle unità immobiliari ai relativi subalterni e piani di appartenenza, lo scrivente ritiene di confermare **il giudizio buono/ottimo, evidenziando quanto già descritto in merito alla ristrutturazione totale eseguita negli anni 2000, di richiamo** ai materiali impiegati, alla manutenzione e all'impiantistica generale, ad eccezione dei locali ad uso deposito/autorimessa attuale, confermando lo stato manutentivo.

CRITERI DI STIMA:

Sulla base delle considerazioni di cui sopra, l'esperto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale i beni possano essere alienati, debba essere eseguita dapprima applicando il "**Metodo di Stima sintetico Comparativo**" e

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

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 dei beni distintamente e in funzione del successivo più probabile e meritevole valore di mercato relazionato al contesto storico degli squilibri reali immobiliari finanziari.**

Le citate caratteristiche peculiari della zona di appartenenza e dei beni immobili appartenenti al **LOTTO 3**, ovviamente, saranno gli elementi essenziali per la seguente valutazione, che sarà necessariamente correlata all'esame di immobili comparabili, presenti in zona, con simili caratteristiche tipologiche/manutentive allo stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili in questione, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nella zona di appartenenza, ovvero, tali analisi saranno la risultanza del valore dei beni immobili.

FONTI DI INFORMAZIONI:

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Comune di Milano: Ufficio Visure e Ufficio Condoni
- Agenzia delle Entrate di Milano e Saronno (VA)
- CEER Catasto Energetico Edifici Regionale

PARAMETRI ESTIMATIVI:

- Borsini immobiliari ed osservatori del mercato - Comune di Milano
- Analisi approfondita dei borsini ed agenzie immobiliari - competenze personali
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2018

VALORE DEI BENI IMMOBILI - PIENA PROPRIETA' - LOTTO 3

Premessa:

L'esperto ritiene necessario evidenziare nuovamente le problematiche dell'unità immobiliare di cui al subalterno 36, attualmente identificato catastalmente con categoria C/2 (Deposito), ma identificato nello storico catastale con categoria C/1 (Negozio), di cui al subalterno 1, mai soppresso, altresì, ritiene di evidenziare che nella pratica di condono, il provvedimento di concessione è relativo al subalterno 1, unità ad uso commerciale al piano terra, difformemente dalla planimetria del condono in cui il piano terra è rappresentato come laboratorio, nonché, difforme dalla pratica CIAL del 2010 in cui il piano terra è rappresentato ed utilizzato come uffici; conseguentemente, l'esperto, all'analisi della documentazione acquisita, ritiene di valutare la suddetta unità immobiliare, comprensiva della pertinenza, come categoria catastale e destinazione d'uso C/1 (Negozio).

Da tali dati e dalle considerazioni sopraesposte, si ritiene che alla data della presente consulenza si possano stimare i valori attuali dei beni immobili, già decurtati delle loro consistenze (omogeneizzate), i quali vengono valutati per l'attuale destinazione d'uso, e come di seguito calcolati analiticamente, evidenziando che nella valutazione complessiva è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni e delle relative pertinenze;

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

si espone inoltre, che il valore dei beni come di seguito definiti, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento:

conseguentemente, alla data della presente si descrivono i valori attuali a corpo e non a misura, come di seguito;

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Sub. 36	Piano terra/S1	402,00	€ 1.600,00	€ 643.200,00
Sub. 37	Piano S1	17,00	a corpo	€ 6.000,00
Totale		419,00		€ 649.200,00

D

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA - LOTTO 3

In osservanza al quesito del G.E. (punto 9), 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 l'immediatezza della vendita giudiziaria, per la regolarità edilizia e catastale delle unità immobiliari esposte al capitolo specifico; avendo così, come di seguito, il calcolo analitico:

Valore dei beni immobili	€ 649.200,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 32.460,00
Spese regolarità edilizia e catastale	-€ 5.000,00
Totale al netto delle decurtazioni	€ 611.740,00

O

VALORE DEI BENI IMMOBILI CONSIDERATI OCCUPATI - LOTTO 3

Richiamando l'attenzione a quanto descritto in dettaglio al Capitolo "Stato occupativo - LOTTO 3", l'esperto, in ottemperanza al quesito del G.E., determinerà il valore dell'unità immobiliare locata e considerandola occupata di cui al sub. 36, precisando che il contratto di locazione registrato stipulato in relazione alla scheda catastale di cui al sub. 1 è di riferimento alla sola porzione immobiliare del piano terra ad uso negozio e del piano interrato sottostante ad uso deposito, ovvero, la porzione immobiliare del deposito/autorimessa Non è oggetto del suddetto contratto; conseguentemente, l'esperto determinerà il valore operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato dell'immobile locato al netto degli adeguamenti e correzioni di stima (escluso spese regolarità edilizia e catastale), e come di seguito analiticamente esposto (mq. locati 332,98 + 37,95 = tot. 370,93 x 1.600,00/mq):

Immobili locati: totale € 593.488,00 - 5% (come sopra esposto) = € 563.813,00.

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

Valore dei beni immobili al netto delle decurtazioni	€ 611.740,00
Riduzione del valore del 15% di Euro 563.813,00 (arr.)	-€ 84.600,00
Totale - considerati occupati	€ 527.140,00

**VALORE DEI BENI IMMOBILI CONSIDERATI OCCUPATI - PREZZO BASE D'ASTA -
LOTTO 3**

Totale - considerati occupati	€ 527.140,00
Totale arrotondato PREZZO BASE D'ASTA	€ 527.000,00

*

14) LOTTO N. 4

Via Privata Cardinale Branda Castiglioni N. 2

Si identifica dapprima in elenco sintetico il bene immobile del **LOTTO 4 - MAPPALE 104** con il relativo subalterno, attualmente censito al N.C.E.U. di Milano premettendo che per l'immobile indicato si attesta che i dati identificativi di intestazione risultano attualmente aggiornati:

ELENCO SINTETICO DELL'UNITA' IMMOBILIARE - LOTTO 4:

Via Privata Cardinale Branda Castiglioni N. 2/A

- Foglio 125 – Mapp. 104 – Sub. 36, Cat. C/2 - Piano S1

14.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE - LOTTO 4

- Unità immobiliare C/2 - Deposito, sita al piano S1, SUB. 36:

foglio 125, particella 104, sub. 36, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 8, consistenza mq. 191, superficie catastale totale: mq. 208, Rendita Catastale Euro 572,13, Via Privata Cardinale Branda Castiglioni n. 2, piano: S1;

COERENZE IN CONTORNO DA NORD IN SENSO ORARIO:

cortile comune, enti comuni al mappale 74, cortile comune al mappale 291, androne di passaggio comune.

14.2) DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO ESTERNO, INTERNO ED ENTI COMUNI - LOTTO 4

La descrizione seguente comprende le caratteristiche generali del fabbricato all'esterno, all'interno e delle parti comuni, **al relativo livello e subalterno appartenente al LOTTO 4:**

DESCRIZIONE FABBRICATO - ESTERNO - ACCESSI PEDONALI E CARRAI:

L'unità immobiliare del suddetto LOTTO 4 è parte integrante di un fabbricato condominiale posto sulla Via Branda Castiglioni in arretrato, edificato negli anni '60; l'edificio è costituito da n.

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

7 piani fuori terra, con una destinazione residenziale e il piano seminterrato con una destinazione attuale a Deposito ed oggetto di stima.

L'accesso pedonale e carraio al fabbricato avviene dalla Via Branda Castiglioni dal numero civico 2, mediante un cancello in ferro che conduce all'androne di passaggio e al cortile comune, dal quale si accede all'unità immobiliare in oggetto mediante un ampio portone principale a due ante realizzato in ferro e vetro, altresì, si accede ad un altro portone dello stesso materiale, nonché, si accede alle due piccole latrine (servizi) con accesso dall'esterno e mediante scale.

- **La struttura** in elevazione del fabbricato è in cemento armato; i solai sono a struttura mista in c.a. e laterizio; le murature perimetrali sono a cassa vuota in laterizio.

- **Facciate: la facciata superiore** sulla Via Branda Castiglioni è costituita da un rivestimento in intonaco civile/plastico di colore tendente al giallo ocra e la porzione superiore è costituita da un rivestimento in mattoni;

- **la facciata interna** sul cortile è costituita da un rivestimento in intonaco civile/plastico di colore tendente al giallo ocra con una zoccolatura in cemento di colore grigio;

- **i serramenti esterni** dell'unità immobiliare in oggetto e su due fronti, sono in ferro di colore nero e vetro; sul fronte esterno (Via Castiglioni) sono protetti da griglie in ferro, **evidenziando che i serramenti sul fronte interno sono di recente realizzazione.**

CONDIZIONI MANUTENTIVE:

Attualmente, come si evince dalla documentazione fotografica, si descrive che lo stato generale di manutenzione del fabbricato all'esterno e delle parti comuni risulta discreto/buono.

Unità immobiliare - Mappale 104 - Sub. 36

Categoria C/2 - Deposito, sita al piano S1, pari ad una consistenza di 191 mq. e superficie catastale totale di 208 mq.

SUB. 36 - DESCRIZIONE INTERNO - FINITURE - PIANO S1

Il **subalterno 36** è costituito da un ampio locale ad uso deposito e da un altro locale con porte di accesso in ferro ed utilizzato per impianti tecnici; all'interno, si rilevano piccoli vani aperti adiacenti al corpo scale condominiale; come sopra esposto, all'unità immobiliare sono annesse due piccole latrine;

- **pavimentazione:** la pavimentazione dell'intero livello è costituita da piastrelle in graniglia riconducibili all'epoca di edificazione del fabbricato;

- **pareti e plafoni:** le pareti e i plafoni sono costituiti da intonaco civile di colore bianco;

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

- **impianti:** l'impianto elettrico risulta parzialmente realizzato e le certificazioni non sono state rinvenute; l'impianto di riscaldamento è del tipo a "porcellino" centralizzato; si rilevano inoltre le canaline e l'impianto di illuminazione ancora in fase di ultimazione.

CONDIZIONI MANUTENTIVE - PIANO S1 - SUB. 36:

Attualmente, come si evince dalla documentazione fotografica, si descrive che lo stato generale di manutenzione a questo livello **risulta discreto**, tenuto conto che tutti i locali **sono stati oggetto di un restauro parziale, ovvero, i locali si presentano ancora in fase di ultimazione, in quanto si rilevano anche porzioni di pavimento e pareti da restaurare.**

SUB. 36 - CONSISTENZA E SUPERFICIE – PIANO S1

La superficie lorda commerciale complessiva dell'unità immobiliare (eccetto gli enti comuni), è stata computata dall'interpolazione tra la planimetria catastale e il rilievo effettuato in data sopralluogo, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq. per difetto o per eccesso. La superficie è stata calcolata in ordine al "DPR n. 138 del 23/03/1998", come di seguito descritta:

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Deposito P.S1	mq.	222,78	100%	222,78
Totale	mq.	222,78		222,78
Totale arrotondato	mq.			223,00

STATO OCCUPATIVO - LOTTO 4

Come già esposto integralmente al Capitolo "Stato occupativo - Contratti di locazione registrati", l'esperto descrive nuovamente lo stato occupativo e il contratto di locazione registrato di cui al **LOTTO 4** in esame, con la stessa numerazione dei contratti:

CONTRATTO DI LOCAZIONE 2

Contratto di locazione uso diverso da abitativo n. _____ registrato il 05/04/2018

presso Ag. Entrate Milano - UT Milano 6:

il contratto di locazione è stato stipulato in Milano in data 01/03/2018 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano – UT Milano 6 in data 05/04/2018

con scrittura privata, la Società proprietaria, ha concesso in locazione alla Società

in sintesi, la seguente unità immobiliare pignorata:

13) Via Cardinale Branda Castiglioni n. 2 - Foglio 125 – Mapp. 104 – Sub. 36, deposito C/2 p. S1, mq 191 – LOCATO 2

la durata della locazione viene fissata e stabilita in 4 anni e 7 mesi, con decorrenza dal 01/03/2018 e scadenza 31/10/2022;

Il canone annuo è convenuto in Euro 6.000,00 + iva.

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

Di conseguenza, in ottemperanza al quesito formulato dal G.E. al punto 4):

l'esperto dà atto che la data di registrazione del suddetto contratto (05/04/2018) è posteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare in Conservatoria (21/11/2017).

Come da quesito del G.E., l'esperto ritiene di esporre che il canone di locazione annuo indicato **risulta congruo rispetto agli attuali valori di mercato.**

ATTESTATI PRESTAZIONE ENERGETICA - DOCUMENTAZIONE IMPIANTI - LOTTO 4

Come già esposto integralmente al Capitolo "Attestati prestazione energetica - Documentazione impianti", si attesta che l'unità immobiliare relativa al **LOTTO 4:**

- Unità immobiliare C/2 - Deposito, sita al piano S1, foglio 125, particella 104, sub. 36, Via Privata Cardinale Branda Castiglioni n. 2:

è fornita di attestato di **certificazione energetica**, codice identificativo 1514601425609, registrato il 14/10/2009, valido fino al 14/10/2019, la cui visura è in allegato alla presente.

In merito alla documentazione relativa agli **impianti**, si conferma che non è stata rinvenuta alcuna documentazione.

14.3) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA - LOTTO 4

ATTI DI FABBRICA E SUCCESSIVE MODIFICHE:

Come già descritto al Capitolo 1°, dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica del Comune di Milano, si attesta dapprima **che la costruzione del complesso immobiliare ove è ubicata l'unità immobiliare pignorata è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967;** in forza dei seguenti titoli abitativi/abilitativi, qui enunciati in relazione al **LOTTO 4:**

- Non sono stati rinvenuti gli atti di fabbrica.

CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE:

In merito alla regolarità edilizia e conformità catastale **dell'unità immobiliare appartenente al LOTTO 4**, preso atto che gli atti di fabbrica, sino alla data della presente, non sono stati rinvenuti, l'esperto può solo pronunciarsi in merito alla conformità catastale, in riferimento alla comparazione della planimetria catastale acquisita con lo stato di fatto, conseguentemente, può attestare quanto segue:

- Unità immobiliare - SUB. 36 - C/2 - piano interrato

All'interno dell'unità immobiliare in oggetto, in riferimento a quanto sopra esposto, l'esperto attesta che la stessa **NON è conforme allo stato di fatto rilevato**, esponendo quanto segue:

l'esperto ha rilevato alcune difformità all'interno, riconducibili al locale descritto come vano tecnico e di nuova formazione, in quanto non risulta nella planimetria catastale.

REGOLARIZZAZIONI E COSTI:

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

Per tali difformità, in assenza di pratiche edilizie, l'esperto ritiene necessario indicare i costi per l'eventuale pratica edilizia onerosa a sanatoria, e/o la pratica richiesta dalle autorità competenti del predetto Comune, da predisporre in ordine alle normative edilizie vigenti e contestuale aggiornamento delle visure e rettifiche delle planimetrie catastali.

I costi medi professionali per la redazione della pratica edilizia in questione e per limitati interventi di opere interne, possono essere preventivabili in € 1.000,00; 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 (variabile in ordine al numero di pratiche), e per le citate rettifiche della documentazione catastale, i costi possono essere preventivabili in € 500,00, **per un totale in € 2.500,00** (inseriti negli adeguamenti e correzioni di stima).

14.4) CONSIDERAZIONI, CRITERI DI STIMA E VALORE DEL BENE IMMOBILE - LOTTO 4

CONSIDERAZIONI:

Per quanto concerne l'ubicazione del bene immobile di cui al **LOTTO 4**, come già esposto al Capitolo 9° (stessa ubicazione dei Lotti 1, 2 e 3), l'esperto considera la stessa, "strategica", ovvero, di richiamo alle comunicazioni viarie di collegamento alle grandi arterie autostradali, nonché, considerate le varie destinazioni polifunzionali insistenti nelle immediate vicinanze e di supporto alle stesse, ritiene di affermare con certezza che l'unità immobiliare del suddetto **LOTTO 4**, con l'attuale destinazione d'uso in questione (Deposito), possiede sostanzialmente tutte le caratteristiche per un giudizio positivo alla qualificazione del bene immobile.

In merito allo stato di manutenzione generale del fabbricato all'esterno, delle parti comuni di accesso e dei materiali impiegati, l'esperto si è già espresso in precedenza, descrivendolo in un buono stato di manutenzione.

In merito allo stato generale di manutenzione dell'unità immobiliare, lo scrivente ritiene di confermare **il giudizio discreto, evidenziando quanto già descritto in merito al restauro parziale eseguito**, in relazione ai materiali dell'epoca, alla manutenzione e all'impiantistica generale, confermando quanto già esposto nella descrizione; per quanto concerne l'unità immobiliare in relazione alla buona consistenza, all'altezza interna, all'esposizione e allo spazio di manovra antistante all'ingresso principale, l'esperto ritiene di dare un giudizio positivo, precisando che per la valutazione terrà conto delle specifiche caratteristiche peculiari dell'unità immobiliare, in relazione alla parziale ristrutturazione eseguita, all'ampia consistenza e all'accesso facilitato.

CRITERI DI STIMA:

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

Sulla base delle considerazioni di cui sopra, l'esperto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale i beni possano essere alienati, 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 distintamente e in funzione del successivo più probabile e meritevole valore di mercato relazionato al contesto storico degli squilibri reali immobiliari finanziari.**

Le citate caratteristiche peculiari della zona di appartenenza e del bene immobile appartenente al **LOTTO 4**, ovviamente, saranno gli elementi essenziali per la seguente valutazione, che sarà necessariamente correlata all'esame di immobili comparabili, presenti in zona, con simili caratteristiche tipologiche/manutentive allo stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili in questione, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nella zona di appartenenza, ovvero, tali analisi saranno la risultanza del valore del bene immobile.

FONTI DI INFORMAZIONI:

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Comune di Milano: Ufficio Visure e Ufficio Condoni
- Agenzia delle Entrate di Milano e Saronno (VA)
- CEER Catasto Energetico Edifici Regionale

PARAMETRI ESTIMATIVI:

- Borsini immobiliari ed osservatori del mercato - Comune di Milano
- Analisi approfondita dei borsini ed agenzie immobiliari - competenze personali
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2018

VALORE DEL BENE IMMOBILE - PIENA PROPRIETA' - LOTTO 4

Da tali dati e dalle considerazioni sopraesposte, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale del bene immobile, **il quale viene valutato per l'attuale destinazione d'uso**, e come di seguito calcolato analiticamente, evidenziando che nella valutazione complessiva è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni e delle relative pertinenze;

si espone inoltre, che il valore del bene come di seguito definito, può essere considerato il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento:

conseguentemente, alla data della presente si descrivono i valori attuali a corpo e non a misura, come di seguito;

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Sub. 36	Piano S1	223,00	€ 600,00	€ 133.800,00
Totale		223,00		€ 133.800,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA - LOTTO 4

In osservanza al quesito del G.E. (punto 9), viene determinato il valore del bene immobile, 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 l'immediatezza della vendita giudiziaria, per la regolarità edilizia e catastale dell'unità immobiliare esposta al capitolo specifico, per il rimborso delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita; avendo così, come di seguito, il calcolo analitico:

Valore del bene immobile	€ 133.800,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 6.690,00
Spese regolarità edilizia e catastale	-€ 2.500,00
Debiti condominiali	-€ 5.524,13
Totale al netto delle decurtazioni	€ 119.085,87

VALORE DEL BENE IMMOBILE CONSIDERATO OCCUPATO - LOTTO 4

Richiamando l'attenzione a quanto descritto in dettaglio al Capitolo "Stato occupativo - LOTTO 4", l'esperto, in ottemperanza al quesito del G.E., determinerà il valore dell'unità immobiliare locata e considerandola occupata, in riferimento al contratto di locazione registrato, e pertanto, l'esperto determinerà il valore operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato dell'immobile locato al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Valore del bene immobile al netto delle decurtazioni	€ 119.085,87
Riduzione del valore del 15%	-€ 17.862,88
Totale	€ 101.222,99
Totale arrotondato - considerato occupato	€ 101.000,00

VALORE DEI BENI IMMOBILI CONSIDERATI LIBERI - PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 4

Totale al netto delle decurtazioni	€ 119.085,87
Totale arrotondato PREZZO BASE D'ASTA	€ 119.000,00

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

15) LOTTO N. 5

Via Demetrio Cretese N. 14

Si identifica dapprima in elenco sintetico il bene immobile del **LOTTO 5 - MAPPALE 284** con il relativo subalterno, attualmente censito al N.C.E.U. di Milano premettendo che per l'immobile indicato si attesta che i dati identificativi di intestazione risultano attualmente aggiornati:

ELENCO SINTETICO DELL'UNITA' IMMOBILIARE - LOTTO 5:

Via Demetrio Cretese n. 14

- Foglio 125 – Mapp. 284 – Sub. 26, Cat. C/2 - Piano S1

15.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE - LOTTO 5

- Unità immobiliare C/2 - Deposito, sita al piano S1, SUB. 26:

foglio 125, particella 284, sub. 26, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 12, consistenza mq. 198, superficie catastale totale: mq. 233, Rendita Catastale Euro 1.124,84, Via Demetrio Cretese n. 14, piano: S1;

COERENZE IN CONTORNO DA NORD IN SENSO ORARIO:

mappale 90, cortile comune al mappale 285, enti comuni, via Demetrio Cretese.

15.2) DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO

ESTERNO, INTERNO ED ENTI COMUNI - LOTTO 5

La descrizione seguente comprende le caratteristiche generali del fabbricato all'esterno, all'interno e delle parti comuni, **al relativo livello e subalterno appartenente al LOTTO 5:**

DESCRIZIONE FABBRICATO - ESTERNO - ACCESSI PEDONALI E CARRAI:

L'unità immobiliare del suddetto LOTTO 5 è parte integrante di un fabbricato condominiale posto sulla Via Branda Castiglioni in arretrato, edificato negli anni '50; l'edificio è costituito da n. 5 piani con una destinazione residenziale, oltre il piano seminterrato con una destinazione d'uso attuale a deposito e ad altre destinazioni d'uso.

L'accesso principale pedonale al fabbricato avviene dalla Via Cretese dal numero civico 14 e carraio dalla Via Branda Castiglioni dal numero civico 2, mediante un cancello in ferro che conduce all'androne di passaggio e al cortile comune, dal quale si accede all'unità immobiliare in oggetto.

L'accesso principale all'unità immobiliare in oggetto avviene dall'area cortilizia e mediante il portone del corpo scala comune, il quale conduce ai due locali separati mediante le rispettive porte di accesso, di cui una blindata; gli altri accessi avvengono direttamente dall'area cortilizia mediante porte in ferro e vetro protette da saracinesche.

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

- **La struttura** in elevazione del fabbricato è in cemento armato; i solai sono a struttura mista in c.a. e laterizio; le murature perimetrali sono a cassa vuota in laterizio.

- **La facciata** sulla Via Cretese è costituita da un rivestimento in mattoncini e nella parte inferiore da lastre in travertino; **la facciata interna** sul cortile è costituita da un rivestimento in intonaco civile/plastico di colore tendente al giallo e di colore grigio nella parte inferiore.

- **I serramenti esterni** dell'unità immobiliare in oggetto e su due fronti sono in ferro di colore nero e vetro; sul fronte esterno (Via Cretese) sono protetti da griglie in ferro e nell'area cortilizia da saracinesche.

CONDIZIONI MANUTENTIVE:

Attualmente, come si evince dalla documentazione fotografica, si descrive che lo stato generale di manutenzione del fabbricato all'esterno e delle parti comuni risulta discreto/buono.

Unità immobiliare - Mappale 284 - Sub. 26

Categoria C/2 - Deposito, sita al piano S1, pari ad una consistenza di 198 mq. e superficie catastale totale di 233 mq.

SUB. 26 - DESCRIZIONE INTERNO - FINITURE - PIANO S1

Il subalterno 26 con una destinazione d'uso deposito è costituito da due locali separati dal corpo scala comune, ovvero, il locale posto a nord risulta di ampia consistenza;

- **pavimentazione:** la pavimentazione dei due locali è costituita da piastrelle in graniglia riconducibili all'epoca di edificazione del fabbricato;

- **pareti e plafoni:** le pareti e i plafoni sono costituiti da intonaco civile di colore bianco;

- **impianti:** l'impianto elettrico non risulta a norma e le certificazioni non sono state rinvenute; l'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con presenza di caloriferi..

CONDIZIONI MANUTENTIVE - PIANO S1 - SUB. 26:

Attualmente, come si evince dalla documentazione fotografica, si descrive che lo stato generale di manutenzione a questo livello **risulta discreto**, tenuto conto che i locali si presentano con materiali e finiture riconducibili all'epoca di costruzione dell'edificio, e pertanto, necessitano di un restauro generale manutentivo.

SUB. 26 - CONSISTENZA E SUPERFICIE - PIANO S1

La superficie lorda commerciale complessiva dell'unità immobiliare (eccetto gli enti comuni), è stata computata dall'interpolazione tra la planimetria catastale e il rilievo effettuato in data sopralluogo, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

calcolati per la metà ed arrotondate al mq. per difetto o per eccesso. La superficie è stata calcolata in ordine al "DPR n. 138 del 23/03/1998", come di seguito descritta:

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Deposito P.S1	mq.	231,00	100%	231,00
Totale	mq.	231,00		231,00
Totale arrotondato	mq.			231,00

STATO OCCUPATIVO - LOTTO 5

Come già esposto integralmente al Capitolo "Stato occupativo - Contratti di locazione registrati", l'esperto descrive nuovamente lo stato occupativo, confermando che il bene immobile di cui al LOTTO 5 **non risulta locato e che lo stesso risulta occupato dalla Società proprietaria.**

ATTESTATI PRESTAZIONE ENERGETICA - DOCUMENTAZIONE IMPIANTI - LOTTO 5

Come già esposto integralmente al Capitolo "Attestati prestazione energetica - Documentazione impianti", si attesta che l'unità immobiliare relativa al **LOTTO 5** Non è fornita di attestato di **certificazione energetica.**

In merito alla documentazione relativa agli **impianti**, si conferma che non è stata rinvenuta alcuna documentazione

15.3) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA - LOTTO 5

ATTI DI FABBRICA E SUCCESSIVE MODIFICHE:

Come già descritto al Capitolo 1°, dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica del Comune di Milano, si attesta dapprima **che la costruzione del complesso immobiliare ove sono ubicate tutte le unità immobiliari pignorate è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967**, in forza dei seguenti titoli abitativi/abilitativi, qui enunciati in relazione al **LOTTO 5**:

- **Licenza per opere edilizie n. 2366 del 24/08/1956, atti n. 90061/20415/1956**, per le seguenti opere: costruzione di fabbricato di sette piani fuori terra ad uso abitazione e negozi, per il fabbricato di via D. Cretese n. 14.

CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE:

In merito alla regolarità edilizia e conformità catastale **dell'unità immobiliare appartenente al LOTTO 5**, preso atto che le planimetrie degli atti di fabbrica, sino alla data della presente, non sono state rinvenute, l'esperto può solo pronunciarsi in merito alla conformità catastale, in riferimento alla comparazione della planimetria catastale acquisita con lo stato di fatto, conseguentemente, può attestare quanto segue:

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

- Unità immobiliare - SUB. 26 - C/2 - piano S1

All'interno dell'unità immobiliare in oggetto, in riferimento a quanto sopra esposto, l'esperto attesta che la stessa **NON è conforme allo stato di fatto rilevato**, esponendo quanto segue: l'esperto ha rilevato alcune difformità all'interno, riconducibili ad una diversa distribuzione degli spazi interni; in dettaglio, descrive che la scheda catastale riporta dei tavolati a formazione di un presunto servizio con antibagno, allo stato di fatto i tavolati sono assenti.

REGOLARIZZAZIONI E COSTI:

Per tali difformità, l'esperto ritiene necessario indicare i costi per l'eventuale pratica edilizia onerosa a sanatoria, e/o la pratica richiesta dalle autorità competenti del predetto Comune, da predisporre in ordine alle normative edilizie vigenti e contestuale aggiornamento delle visure e rettifiche delle planimetrie catastali.

I costi medi professionali per la redazione della pratica edilizia in questione e per limitati interventi di opere interne, possono essere preventivabili in € 1.000,00; 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 (variabile in ordine al numero di pratiche), e per le citate rettifiche della documentazione catastale, i costi possono essere preventivabili in € 500,00, **per un totale in € 2.500,00** (inseriti negli adeguamenti e correzioni di stima).

15.4) CONSIDERAZIONI, CRITERI DI STIMA E VALORE DEL BENE IMMOBILE - LOTTO 5

CONSIDERAZIONI:

Per quanto concerne l'ubicazione del bene immobile di cui al **LOTTO 5**, come già esposto al Capitolo 9° (stessa ubicazione dei Lotti 1, 2, 3 e 4), l'esperto considera la stessa, "strategica", ovvero, di richiamo alle comunicazioni viarie di collegamento alle grandi arterie autostradali, nonché, considerate le varie destinazioni polifunzionali insistenti nelle immediate vicinanze e di supporto alle stesse, ritiene di affermare con certezza che l'unità immobiliare del suddetto LOTTO 5, con l'attuale destinazione d'uso in questione (Deposito), possiede sostanzialmente tutte le caratteristiche per un giudizio positivo alla qualificazione del bene immobile.

In merito allo stato di manutenzione generale del fabbricato all'esterno, delle parti comuni di accesso e dei materiali impiegati, l'esperto si è già espresso in precedenza, descrivendolo in un buono stato di manutenzione.

In merito allo stato generale di manutenzione dell'unità immobiliare, lo scrivente ritiene di confermare **il giudizio discreto, evidenziando quanto già descritto in relazione ai materiali dell'epoca, alla manutenzione e all'impiantistica generale.**

CRITERI DI STIMA:

Sulla base delle considerazioni di cui sopra, l'esperto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale i beni possano essere alienati, debba essere eseguita dapprima applicando il **"Metodo di Stima sintetico Comparativo"** e

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

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 distintamente e in funzione del successivo più probabile e meritevole valore di mercato relazionato al contesto storico degli squilibri reali immobiliari finanziari.**

Le citate caratteristiche peculiari della zona di appartenenza e del bene immobile appartenente al **LOTTO 5**, ovviamente, saranno gli elementi essenziali per la seguente valutazione, che sarà necessariamente correlata all’esame di immobili comparabili, presenti in zona, con simili caratteristiche tipologiche/manutentive allo stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili in questione, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nella zona di appartenenza, ovvero, tali analisi saranno la risultanza del valore del bene immobile.

FONTI DI INFORMAZIONI:

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Comune di Milano: Ufficio Visure e Ufficio Condoni
- Agenzia delle Entrate di Milano e Saronno (VA)
- CEER Catasto Energetico Edifici Regionale

PARAMETRI ESTIMATIVI:

- Borsini immobiliari ed osservatori del mercato - Comune di Milano
- Analisi approfondita dei borsini ed agenzie immobiliari - competenze professionali
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell’Agenzia del Territorio 2° semestre 2018

VALORE DEL BENE IMMOBILE - PIENA PROPRIETA' - LOTTO 5

Da tali dati e dalle considerazioni sopraesposte, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale del bene immobile, il quale viene valutato per l'attuale destinazione d'uso, e come di seguito calcolato analiticamente, evidenziando che nella valutazione complessiva è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni e delle relative pertinenze;

si espone inoltre, che il valore del bene come di seguito definito, può essere considerato il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento:

conseguentemente, alla data della presente si descrivono i valori attuali a corpo e non a misura, come di seguito;

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Sub. 26	Piano S1	231,00	€ 450,00	€ 103.950,00
Totale		231,00		€ 103.950,00

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA - LOTTO 5

In osservanza al quesito del G.E. (punto 9), viene determinato il valore del bene immobile, 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 l'immediatezza della vendita giudiziaria, per la regolarità edilizia e catastale dell'unità immobiliare esposta al capitolo specifico, per il rimborso delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita; avendo così, come di seguito, il calcolo analitico:

Valore del bene immobile	€ 103.950,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 5.197,50
Spese regolarità edilizia e catastale	-€ 2.500,00
Debiti condominiali	-€ 1.754,36
Totale al netto delle decurtazioni	€ 94.498,14

VALORE DEL BENE IMMOBILE CONSIDERATO OCCUPATO – LOTTO 5

Richiamando l'attenzione a quanto descritto in dettaglio al Capitolo "Stato occupativo - LOTTO 5", l'esperto, in ottemperanza al quesito del G.E., determinerà il valore dell'unità immobiliare considerandola occupata, **precisando che Non trattasi del caso specifico**, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato dell'immobile **in caso di regime di locazione** al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Valore del bene immobile al netto delle decurtazioni	€ 94.498,14
Riduzione del valore del 15%	-€ 14.174,72
Totale	€ 80.323,42
Totale arrotondato - considerato occupato	€ 80.000,00

VALORE DEL BENE IMMOBILE CONSIDERATO LIBERO - PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 5

Totale al netto delle decurtazioni	€ 94.498,14
Totale arrotondato PREZZO BASE D'ASTA	€ 94.000,00

16) LOTTO N. 6 Via Demetrio Cretese N. 14

Si identificano dapprima in elenco sintetico i beni immobili del **LOTTO 6 - MAPPALI: 294 senza subalterno, 295 con i relativi subalterni e 296 senza subalterno, corrispondenti ai posti**

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

auto ubicati nell'area cortilizia di cui alla Via Demetrio Cretese n. 14, attualmente censiti al N.C.E.U. di Milano premettendo che per tutti gli immobili indicati si attesta che i dati identificativi di intestazione risultano attualmente aggiornati:

ELENCO SINTETICO DELLE UNITA' IMMOBILIARI - LOTTO 6:

- Foglio 125 – Mapp. 294 – Cat. C/6 - Piano T
- Foglio 125 – Mapp. 295 – Sub. 601, Cat. C/6 - Piano T
- Foglio 125 – Mapp. 295 – Sub. 602, Cat. C/6 - Piano T
- Foglio 125 – Mapp. 295 – Sub. 603, Cat. C/6 - Piano T
- Foglio 125 – Mapp. 295 – Sub. 604, Cat. C/6 - Piano T
- Foglio 125 – Mapp. 295 – Sub. 605, Cat. C/6 - Piano T
- Foglio 125 – Mapp. 295 – Sub. 606, Cat. C/6 - Piano T
- Foglio 125 – Mapp. 296 – Cat. C/6 - Piano T

16.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI - LOTTO 6

- Posto auto C/6, sito al piano T, MAPP. 294:

foglio 125, particella 294, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 10, superficie catastale totale: mq. 10, Rendita Catastale Euro 53,20, Via Demetrio Cretese n. 14, piano: T;

COERENZE IN CONTORNO DA NORD IN SENSO ORARIO:

cortile comune al mappale 285 per due lati, cortile comune al mappale 291, cortile comune al mappale 285.

- Posto auto C/6, sito al piano T, SUB. 601:

foglio 125, particella 295, sub. 601, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 10, superficie catastale totale: mq. 10, Rendita Catastale Euro 53,20, Via Demetrio Cretese n. 14, piano: T;

COERENZE IN CONTORNO DA NORD IN SENSO ORARIO:

posto auto al sub. 602 stessa proprietà, altra proprietà al mappale 341, cortile comune al mappale 291, cortile comune al mappale 285.

- Posto auto C/6, sito al piano T, SUB. 602:

foglio 125, particella 295, sub. 602, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 10, superficie catastale totale: mq. 10, Rendita Catastale Euro 53,20, Via Demetrio Cretese n. 14, piano: T;

COERENZE IN CONTORNO DA NORD IN SENSO ORARIO:

posto auto al sub. 603 stessa proprietà, altra proprietà al mappale 341, posto auto al sub. 601 stessa proprietà, cortile comune al mappale 285.

- Posto auto C/6, sito al piano T, SUB. 603:

foglio 125, particella 295, sub. 603, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 10, superficie catastale totale: mq. 10, Rendita Catastale Euro 53,20, Via Demetrio Cretese n. 14, piano: T;

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

COERENZE IN CONTORNO DA NORD IN SENSO ORARIO:

posto auto al sub. 604 stessa proprietà, altra proprietà al mappale 341, posto auto al sub. 602 stessa proprietà, cortile comune al mappale 285.

- Posto auto C/6, sito al piano T, SUB. 604:

foglio 125, particella 295, sub. 604, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 10, superficie catastale totale: mq. 10, Rendita Catastale Euro 53,20, Via Demetrio Cretese n. 14, piano: T;

COERENZE IN CONTORNO DA NORD IN SENSO ORARIO:

posto auto al sub. 605 stessa proprietà, altra proprietà al mappale 341, posto auto al sub. 603 stessa proprietà, cortile comune al mappale 285.

- Posto auto C/6, sito al piano T, SUB. 605:

foglio 125, particella 295, sub. 605, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 10, superficie catastale totale: mq. 10, Rendita Catastale Euro 53,20, Via Demetrio Cretese n. 14, piano: T;

COERENZE IN CONTORNO DA NORD IN SENSO ORARIO:

posto auto al sub. 606 stessa proprietà, altra proprietà al mappale 341, posto auto al sub. 604 stessa proprietà, cortile comune al mappale 285.

- Posto auto C/6, sito al piano T, SUB. 606:

foglio 125, particella 295, sub. 606, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 9, superficie catastale totale: mq. 9, Rendita Catastale Euro 47,88, Via Demetrio Cretese n. 14, piano: T;

COERENZE IN CONTORNO DA NORD IN SENSO ORARIO:

cortile comune al mappale 285, altra proprietà al mappale 341, posto auto al sub. 605 stessa proprietà, cortile comune al mappale 285.

- Posto auto C/6, sito al piano T, MAPP. 296:

foglio 125, particella 296, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 18, superficie catastale totale: mq. 18, Rendita Catastale Euro 95,75, Via Demetrio Cretese n. 14, piano: T;

COERENZE IN CONTORNO DA NORD IN SENSO ORARIO:

altra proprietà al mappale 87, altra proprietà al mappale 341, cortile comune al mappale 285, altra proprietà al mappale 160.

16.2) DESCRIZIONE GENERALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI - POSTI AUTO - LOTTO 6

La descrizione seguente descrive le unità immobiliari di cui sopra al LOTTO 6, inserite all'interno dell'ampia area cortilizia comune ed aventi accesso dalla Via Branda Castiglioni n. 2, mediante il cancello carraio realizzato in ferro, il quale conduce all'androne di passaggio e all'area cortilizia in questione, costituita da cemento in fase di degrado.

In dettaglio, le unità immobiliari sono costituite da otto posti auto esterni e non protetti, e risultano ubicati all'interno dell'area cortilizia comune di cui al mappale 285, precisando che gli stessi, allo stato di fatto in data sopralluogo, non hanno una delimitazione, ad eccezione del posto auto di cui al mappale 296 (senza subalterno), posto a nord, racchiuso su tre lati da muri

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

di confine costituiti in c.a.. e che lo stesso risulta di difficile accesso, tenuto conto della vicinanza del sub. 606.

Si descrive inoltre che la porzione dell'area cortilizia dei posti auto ai subb. 601, 602 e del posto auto al mappale 294 **risulta in pendenza**; gli stessi sono posizionati verso l'area cortilizia al mappale 291 e delimitata in parte da paletti.

Si espone infine che i posti auto sono individuabili con l'estratto di mappa e in riferimento ai mappali e meglio identificati con le schede catastali e relativi subalterni.

CONDIZIONI MANUTENTIVE DELL'AREA CORTILIZIA:

Attualmente, come sopra esposto e come si evince dalla documentazione fotografica, si descrive che l'area cortilizia costituita da cemento è in fase di degrado, e pertanto, necessita di una manutenzione.

CONSISTENZA E SUPERFICIE - PIANO T

Come sopra esposto, la superficie lorda commerciale complessiva delle unità immobiliari, posti auto C/6, è stata computata dall'interpolazione tra le planimetrie catastali e il rilievo effettuato in data sopralluogo, al lordo delle murature esterne (esistenti), comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq. per difetto o per eccesso. La superficie è stata calcolata in ordine al "DPR n. 138 del 23/03/1998", come di seguito descritta:

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Posto auto - Map. 294 P.T.	mq.	10,00	100%	10,00
Posto auto - Sub. 601 P.T.	mq.	10,00	100%	10,00
Posto auto - Sub. 602 P.T.	mq.	10,00	100%	10,00
Posto auto - Sub. 603 P.T.	mq.	10,00	100%	10,00
Posto auto - Sub. 604 P.T.	mq.	10,00	100%	10,00
Posto auto - Sub. 605 P.T.	mq.	10,00	100%	10,00
Posto auto - Sub. 606 P.T.	mq.	9,00	100%	9,00
Posto auto - Map. 296 P.T.	mq.	21,00	100%	21,00
Totale	mq.	90,00		90,00

STATO OCCUPATIVO - LOTTO 6

Come già esposto integralmente al Capitolo "Stato occupativo - Contratti di locazione registrati", l'esperto descrive nuovamente lo stato occupativo, confermando che i beni immobili di cui al LOTTO 6 **non risultano locati e che gli stessi risultano occupati dalla Società proprietaria.**

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

ATTESTATI PRESTAZIONE ENERGETICA - DOCUMENTAZIONE IMPIANTI - LOTTO 6

Come già esposto integralmente al Capitolo "Attestati prestazione energetica - Documentazione impianti", si attesta che tutte le unità immobiliari relative al **LOTTO 6, trattandosi di posti auto Cat. C/6**, sono escluse dall'ambito di applicazione della normativa in materia di **certificazione energetica**.

In merito alla documentazione relativa agli **impianti**, si conferma quanto sopra.

16.3) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA - LOTTO 6

ATTI DI FABBRICA E SUCCESSIVE MODIFICHE:

Come già descritto al Capitolo 1°, dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica del Comune di Milano, si attesta dapprima **che la costruzione del complesso immobiliare ove sono ubicate tutte le unità immobiliari pignorate è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967**, in forza dei seguenti titoli abitativi/abilitativi, qui enunciati in relazione al **LOTTO 6**:

- **Licenza per opere edilizie n. 2366 del 24/08/1956, atti n. 90061/20415/1956**, per le seguenti opere: costruzione di fabbricato di sette piani fuori terra ad uso abitazione e negozi, per il fabbricato di via D. Cretese n. 14.

CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE:

In merito alla regolarità edilizia e conformità catastale **delle unità immobiliari appartenenti al LOTTO 6**, preso atto che le planimetrie degli atti di fabbrica, sino alla data della presente, non sono state rinvenute, l'esperto può solo pronunciarsi in merito alla conformità catastale, in riferimento alla comparazione delle planimetrie catastali acquisite con lo stato di fatto, conseguentemente, può attestare quanto segue:

Per le unità immobiliari con la destinazione d'uso C/6 (posti auto), dal sub. 601 al sub. 606 al mapp. 295, e al mapp. 294 (senza subalterno), **l'esperto non ha riscontrato difformità catastali in merito alle superfici**; in merito al posto auto di cui al mapp. 296 (senza subalterno), l'esperto ha riscontrato una superficie maggiore in lunghezza di circa 90 cm. allo stato di fatto, tenendo conto della scheda catastale.

16.4) CONSIDERAZIONI, CRITERI DI STIMA E VALORE DEI BENI IMMOBILI - LOTTO 6

CONSIDERAZIONI:

Per quanto concerne l'ubicazione dei beni immobili di cui al **LOTTO 6**, come già esposto al Capitolo 9° (stessa ubicazione dei Lotti 1, 2, 3, 4 e 5), l'esperto considera la stessa, "strategica", ovvero, di richiamo alle comunicazioni viarie di collegamento alle grandi arterie autostradali, nonché, considerate le varie destinazioni polifunzionali insistenti nelle immediate vicinanze e di supporto alle stesse, ritiene di affermare con certezza che le unità immobiliari del suddetto **LOTTO 6**, con l'attuale destinazione d'uso in questione (posti auto), possiedono sostanzialmente tutte le caratteristiche per un giudizio positivo alla qualificazione dei beni immobili.

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

Tale giudizio positivo si esprime anche in merito alla possibile alienazione separata e/o annessione ai Lotti designati dall'esperto, in relazione alla possibile carenza dei posti auto nella zona di appartenenza, e pertanto, giudica positivamente la collocazione in relazione alla vicinanza a tutti i Lotti stabiliti dall'esperto, ma anche in relazione all'utenza condominiale di appartenenza al LOTTO in questione.

CRITERI DI STIMA:

Sulla base delle considerazioni di cui sopra, l'esperto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale i beni possano essere alienati, 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 distintamente e in funzione del successivo più probabile e meritevole valore di mercato relazionato al contesto storico degli squilibri reali immobiliari finanziari.**

Le citate caratteristiche peculiari della zona di appartenenza e dei beni immobili con la caratteristica specifica della destinazione d'uso (posti auto) appartenente al **LOTTO 6**, ovviamente, saranno gli elementi essenziali per la seguente valutazione, che sarà necessariamente correlata all'esame di unità immobiliari (posti auto) comparabili, presenti in zona, con simili caratteristiche come di seguito esposte: accesso dalla Via Branda Castiglioni n. 2, protetto da cancello automatizzato, capacità dello spazio di manovra, consistenza dei posti auto e distanza tra gli stessi; tali caratteristiche saranno correlate in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nella zona di appartenenza, ovvero, tali analisi saranno la risultanza del valore del bene immobile.

FONTI DI INFORMAZIONI:

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Comune di Milano: Ufficio Visure e Ufficio Condoni
- Agenzia delle Entrate di Milano e Saronno (VA)
- CEER Catasto Energetico Edifici Regionale

PARAMETRI ESTIMATIVI:

- Borsini immobiliari ed osservatori del mercato - Comune di Milano
- Analisi approfondita dei borsini ed agenzie immobiliari - competenze personali
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2018

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

VALORE DEI BENI IMMOBILI - PIENA PROPRIETA' - LOTTO 6

Da tali dati e dalle considerazioni sopraesposte, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale dei beni immobili, **i quali vengono valutati A CORPO per l'attuale destinazione d'uso C/6 – posti auto**, e come di seguito calcolati analiticamente, evidenziando che nella valutazione complessiva è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni e delle relative pertinenze;

si espone inoltre, che il valore dei beni come di seguito definito, può essere considerato il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento:

N.B.: Tutte le unità immobiliari (posti auto) saranno valutate a corpo e non a misura, in relazione alla destinazione d'uso attuale C/6.

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Map. 294	Piano terra	10,00	a corpo	€ 5.500,00
Sub. 601	Piano terra	10,00	a corpo	€ 5.000,00
Sub. 602	Piano terra	10,00	a corpo	€ 5.500,00
Sub. 603	Piano terra	10,00	a corpo	€ 6.000,00
Sub. 604	Piano terra	10,00	a corpo	€ 6.000,00
Sub. 605	Piano terra	10,00	a corpo	€ 6.000,00
Sub. 606	Piano terra	9,00	a corpo	€ 6.000,00
Map. 296	Piano terra	21,00	a corpo	€ 8.000,00
Totale		90,00		€ 48.000,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA - LOTTO 6

In osservanza al quesito del G.E. (punto 9), 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 l'immediatezza della vendita giudiziaria delle unità immobiliari esposte al capitolo specifico; avendo così, come di seguito, il calcolo analitico:

Valore dei beni immobili	€ 48.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 2.400,00
Totale al netto delle decurtazioni	€ 45.600,00

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

VALORE DEI BENI IMMOBILI CONSIDERATI OCCUPATI – LOTTO 6

Richiamando l'attenzione a quanto descritto in dettaglio al Capitolo "Stato occupativo - LOTTO 6", l'esperto, in ottemperanza al quesito del G.E., determinerà il valore delle unità immobiliari considerandole occupate, **precisando che Non trattasi del caso specifico**, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili **in caso di regime di locazione** al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Valore dei beni immobili al netto delle decurtazioni	€ 45.600,00
Riduzione del valore del 15%	-€ 6.840,00
Totale	€ 38.760,00
Totale arrotondato - considerati occupati	€ 39.000,00

VALORE DEI BENI IMMOBILI CONSIDERATI LIBERI - PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 6

Totale al netto delle decurtazioni	€ 45.600,00
Totale arrotondato PREZZO BASE D'ASTA	€ 46.000,00

**17) VALORI COMPLESSIVI DEI BENI IMMOBILI - PREZZO BASE D'ASTA
LOTTI: 1, 2, 3, 4, 5 e 6**

In osservanza al quesito del G.E. (punto 9), in ordine ad una lettura immediata, si riporta il riepilogo dei valori complessivi dei beni immobili appartenenti ai vari LOTTI, considerati liberi e occupati - prezzo base d'asta, in riferimento alle unità immobiliari locate (intere unità immobiliari e/o porzioni delle stesse) in ordine agli attuali contratti regolari di locazione, appartenenti ai LOTTI assegnati dall'esperto e come di seguito esposti in sintesi:

VALORI COMPLESSIVI DEI LOTTI - PREZZO BASE D'ASTA	
LOTTO 1	€ 1.988.000,00
LOTTO 2	€ 1.536.000,00
LOTTO 3	€ 527.000,00
LOTTO 4	€ 119.000,00
LOTTO 5	€ 94.000,00
LOTTO 6	€ 46.000,00
TOTALE VALORE - LOTTI: 1+2+3+4+5+6	€ 4.310.000,00

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente trasmette tramite invio telematico la presente relazione composta da 83 pagine, oltre gli allegati su file in formato pdf.

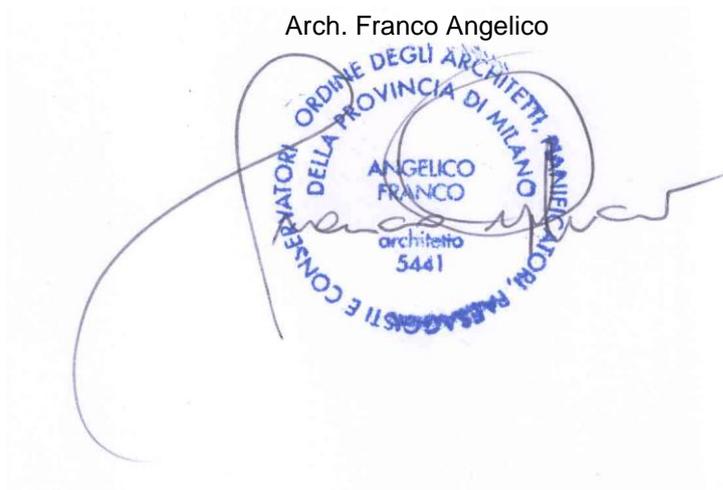
SI ALLEGANO I SEGUENTI DOCUMENTI:

- COPIA ATTO DI PROVENIENZA
- COPIA N. 4 ISTANZE ACCESSO ATTI - COMUNE MILANO
- COPIA MAIL - RICHIESTA AGENZIA DELLE ENTRATE MILANO E RISCONTRO
- COPIA MAIL - RICHIESTA AGENZIA DELLE ENTRATE SARONNO E RISCONTRO
- COPIA MAIL - RICHIESTA AGENZIA DELLE ENTRATE MILANO 5 E RISCONTRO
- COPIA LETTERA E RICEVUTA RACCOMANDATA A.R. ALLA SOC. DEBITRICE
- COPIA N. 2 VISURE PRESTAZIONE ENERGETICA
- VISURA STORICA CATASTALE E PLANIMETRIA SUB. 1 NON SOPPRESSO
- VISURA STORICA CATASTALE SUB. 33 SOPPRESSO
- PROFORMA COLLABORATORE CTU
- ALLEGATI - LOTTO 1
- ALLEGATI - LOTTO 2
- ALLEGATI - LOTTO 3
- ALLEGATI - LOTTO 4
- ALLEGATI - LOTTO 5
- ALLEGATI - LOTTO 6

Basiglio (MI), li 01 Aprile 2019

il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Franco Angelico



Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri 323 – 20080 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Fax n. 02 / 93664076 – Cellulare 335 / 6020974 – Mail: architettoangelico@gmail.com

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it