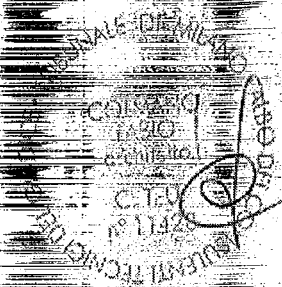


CONTRO



TRIBUNALE di MILANO
III SEZIONE CIVILE - ESECUCIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
RGE n° 3653 / 2013

contro

Giudice: Dott.sa Rita Bottiglieri
Tecnico Incaricato: Arch. Fabio Colmano
Custode: SIVAG

ELABORATO PERITALE
beni immobili (quattro lotti)
sub 771; sub 772; sub 775; sub 798)
siti in Milano - In Via Oreste Salomone n° 51

Giudice: Dott.sa Rita Bottiglieri
Custode: SIVAG
Perito : Architetto Fabio Colmano
collaboratore Architetto Michele Bedetta
Via Zurigo 14, 2014 Milano tel./fax 024121324
Ordine Architetti Milano n.4604
Albo Consulenti del Tribunale di Milano n. 11428
architetto@colmano.com



DATI RIEPILOGATIVI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Le unità immobiliari oggetto del presente procedimento sono tutte ubicate nel complesso immobiliare ubicato a in Milano in Via O. Salomone n. 51.

Lotto 1 - Laboratorio / Loft sub 771

Identificazione catastale: Milano Via O. Salomone n° 51; fg. 535; part. 349; sub. 771

Categoria: C/3; classe: 12; consistenza: 32 mq; rendita: 213,19 € (allegato 9.1)

coerenze:

- del laboratorio/loft e giardino uso esclusivo - (da nord in senso orario) altra unità immobiliare parti comuni, altrui proprietà mappale 11; altra unità immobiliare.

- della cantina (da nord in senso orario) altra unità immobiliare, corridoio parti comuni, area di manovra parti comuni.

- consistenza: di mq 32,00 sito al piano terreno del fabbricato, composto da un locale oltre ingresso, bagno e piccolo giardino e annesso vano cantina (nel 1° piano sotterraneo)

- proprietà: intestazione e quote di possesso: [redacted] piena proprietà pari alla quota di 1/1 (allegato 9.1) classe D = 43 kWh/mqa

- superficie commerciale: sviluppa una superficie lorda di 40,50 mq circa (comprensiva della superficie del giardino e degli accessori valutati in relazione al coefficiente di stima rispetto alla superficie della destinazione funzionale e degli incrementi relativi all'incidenza delle parti comuni.)

- classe energetica: APE (allegato 9.4) classe D = 38,52 kW/mqa

- stato di occupazione: Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle entrate (allegato 5) non risultano registrati contratti di locazione a [redacted]

- Al momento dell'accesso per le operazioni peritali l'unità immobiliare risultava libera da cose e persone

- valore dell'immobile considerato libero/occupati e decurtato delle detrazioni:

o valore unitario €/mq: l'esperto nominato, considerate le peculiari caratteristiche dei beni pignorati oltre il contesto urbanistico ed edilizio nel quale sono ubicati, ha

determinato il valore unitario di: €/mqe 1.250,00 (milleduecentocinquanta/00 €/metro quadrato equivalente);

o valore complessivo unità immobiliare:

valore dell'immobile considerato libero (arrotondato) € 50.600,00

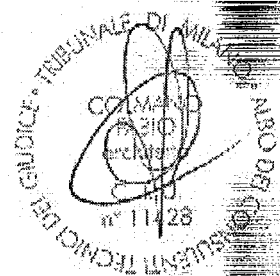
valore dell'immobile considerato occupato (arrotondato) € 35.600,00

PREZZO BASE d'ASTA al netto delle decurtazioni (LIBERO) € 43.000,00

PREZZO BASE d'ASTA al netto delle decurtazioni (OCCUPATO) € 30.000,00

Giudice: Dott.ssa Rita Bottiglieri
Custode: SIVAG

Perito: Architetto Fabio Colmano
collaboratore Architetto Michele Bedetta
Via Zurigo 14, 2014 Milano tel./fax 024121324
Ordine Architetti Milano n.4604
Albo Consulenti del Tribunale di Milano n. 11428
architetto@colmano.com



CONTRO

Lotto 3 - Laboratorio / Loft sub 775

Identificazione catastale: Milano Via O. Salomone n° 51; fg. 535; part. 349; sub. 775; categ. C/3; classe 12; consistenza 77 mq; rendita 513,00 € (allegato 11.2)

coerenze:

del laboratorio/loft e giardino uso esclusivo - (da nord in senso orario) altra unità, cortile altrui proprietà mappale 13; cortile altrui proprietà mappale 231; altra unità immobiliare; corso pedonale; parti comuni (allegato 11.3)

della cantina - l'unità immobiliare non è dotata di cantina

consistenza: mq 77,00 sito al piano terreno del fabbricato, composto da 4 locali oltre locale archivio, due bagni e ampio giardino privato.

l'unità immobiliare non è dotata di vano cantina.

proprietà; intestazione e quote di possesso: [redacted] e per la piena proprietà pari alla quota di 1/1

superficie commerciale: sviluppa una superficie lorda di 116,00 mq circa (comprensiva della superficie del giardino e degli accessori valutati in relazione al coefficiente di stima rispetto alla superficie della destinazione funzionale e degli incrementi relativi all'incidenza delle parti comuni.)

classe energetica: APE (allegato 11.4) classe G = 65,18 kWh/mq

stato di occupazione: Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle entrate (allegato 5) non risultano registrati contratti di locazione a nome di [redacted]

Al momento dell'accesso per le operazioni peritali l'unità immobiliare risultava occupata dal "promissario acquirente" (allegato 11,6)

valore dell'immobile considerato libero/occupati e decurtato delle detrazioni:

valore unitario €/mq: l'esperto nominato, considerate le peculiari caratteristiche dei beni pignorati oltre il contesto urbanistico ed edilizio nel quale sono ubicati, ha determinato il valore unitario di: €/mqe 1.250,00 (milleduecentocinquanta/00 €/metro quadrato equivalente);

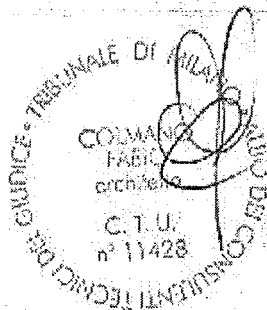
valore complessivo unità immobiliare:

valore dell'immobile considerato libero (arrotondato) € 145.000,00

valore dell'immobile considerato occupato (arrotondato) € 102.000,00

PREZZO BASE d'ASTA al netto delle decurtazioni (LIBERO) € 110.000,00

PREZZO BASE d'ASTA al netto delle decurtazioni (OCCUPATO) € 73.000,00



Giudice: Dott.ssa Rita Bottiglieri

Custode: SIVAG

Perito: Architetto Fabio Colmano

collaboratore Architetto Michele Badetta

Via Zurigo 14, 2014 Milano tel./fax 024121324

Ordine Architetti Milano n.4604

Albo Consulenti del Tribunale di Milano n. 11428

architetto@colmano.com



CONTRATTO
CONTRO

Lotto 4 - Laboratorio / Loft sub 798

Identificazione catastale: Milano Via O. Salomone n° 51; fg. 535; part. 349; sub. 798
cated. C/3; classe 12; consistenza 42 mq; rendita 279,82 € (allegato 12.2)

CoerENZE:

- del laboratorio/loft al 1° piano- (da nord in senso orario) cortile parti comuni di cui al
mappale 343; altra unità immobiliare, parti comuni corridoio; parti comuni vano scala;
altra unità immobiliare.

- della cantina (da nord in senso orario) corridoio parti comuni e altra unità
immobiliare, terrapieno; altra unità immobiliare (allegato 12,3)

- consistenza: mq 42,00 sito al primo piano del fabbricato, è composto da due locali
locale oltre bagno e balcone e annesso vano cantina (nel 1° piano sotterraneo)

- proprietà: intestazione e quote di possesso: [redacted] per la piena
proprietà pari alla quota di 1/1 (allegato 12.2)

- superficie commerciale: sviluppa una superficie lorda di 51,60. mq circa
(comprensiva della superficie del giardino e degli accessori valutati in relazione al
coefficiente di stima rispetto alla superficie della destinazione funzionale e degli
incrementi relativi all'incidenza delle parti comuni.)

- classe energetica: APE (allegato 12.4) classe G = 65,18 kWh/mqa

- stato di occupazione: Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle entrate
(allegato 5) non risultano registrati contratti di locazione a [redacted]

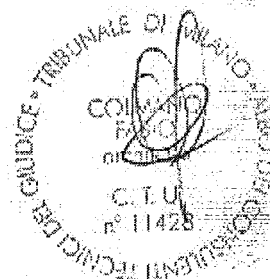
Al momento dell'accesso per le operazioni peritali l'unità immobiliare risultava
occupata dal "promissario acquirente" (allegato 12,5)

valore dell'immobile considerato libero/occupati e decurtato delle detrazioni:

- valore unitario €/mq: l'esperto nominato, considerate le peculiari caratteristiche dei
beni pignorati oltre il contesto urbanistico ed edilizio nel quale sono ubicati, ha
determinato il valore unitario di: €/mqe 1.250,00 (milleduecentocinquanta/00
€/metro quadrato equivalente);

- valore complessivo unità immobiliare:

| | |
|--|--------------------|
| valore dell'immobile considerato libero (arrotondato) | € 65.500,00 |
| valore dell'immobile considerato occupato (arrotondato) | € 46.000,00 |
| PREZZO BASE d'ASTA al netto delle decurtazioni (LIBERO) | € 54.000,00 |
| PREZZO BASE d'ASTA al netto delle decurtazioni (OCCUPATO) | € 37.000,00 |



Giudice: Dott.ssa Rita Bottiglieri
Custode: SIVAG
Perito: Architetto Fabio Colmano
collaboratore Architetto Michele Bedetta
Via Zurigo 14, 2014 Milano tel./fax 024121324
Ordine Architetti Milano n.4604
Albo Consulenti del Tribunale di Milano n. 11428
architetto@colmano.com



CONTRO

RELAZIONE PERITALE e STIMA

2. INFORMAZIONI GENERALI e DESCRIZIONE SOMMARIA:

2.1 - Caratteristiche della zona:

Via Oreste Salomone è un strada di ampia dimensione ubicata nella zona periferica est del comune di Milano.

La zona è stata caratterizzata, per diversi decenni del secolo scorso, dall'insediamento di strutture industriali che, soprattutto per effetto del fenomeno della delocalizzazione delle fabbriche, hanno assistito alla progressiva dismissione delle attività produttive e al progressivo degrado urbanistico, delle strutture esistenti e dell'"ambiente" urbano.

La zona però a partire dagli ultimi anni del XX secolo è stata oggetto di un progressivo interesse edilizio e della conseguente trasformazione urbana. Si sono insediati importanti attività commerciali, aziende del settore Terziario ecc, che stanno modificando le aspettative urbane e sociali.

Negli ultimi anni la zona è stata oggetto di importanti interventi di ristrutturazione urbanistica con l'insediamento di nuovi comparti residenziali, che la stanno radicalmente trasformando e riqualificando.

Il complesso condominiale, derivante da un intervento di ristrutturazione urbanistica di un pre-esistente complesso industriale, ha accesso direttamente da Via Salomone.

La zona è ubicata in posizione strategicamente utile per l'accesso alle principali vie di comunicazioni, quali Via Mecenate e Viale Forlanini che si collegano alla Tangenziale e all'Aeroporto di Linate.

2.2 - Servizi offerti dalla zona:

La zona è ampiamente dotata di tutti i servizi; scuole per l'infanzia, elementari, medie inferiori e superiori; servizi sanitari di base e ospedali. Sono presenti negozi per la vendita al dettaglio e all'ingrosso oltre centri commerciali. La zona è inoltre dotata di spazi per lo svago e il tempo libero.

2.3 - Collegamenti pubblici:

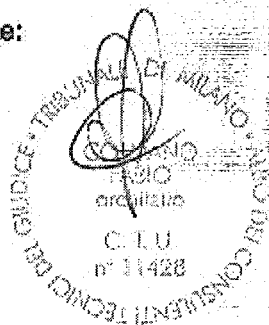
La zona è molto ben servita dai mezzi pubblici di superficie di collegamento al centro città. Sono in corso i lavori di costruzione della nuova linea metropolitana 4 che transiterà nelle vicinanze.

2.4 - Caratteristiche zone limitrofe:

La zona è interessata da interventi di ristrutturazione urbanistica e si caratterizza, oggi, come zona mista residenziale/terziario

2.5 - Caratteristiche del complesso immobiliare/condominiale:

Giudice: Dott.ssa Rita Boffigieri
Custode: SIVAG
Perito : Architetto Fabio Colmano
collaboratore Architetto Michele Bedetta
Via Zurigo 14, 2014 Milano tel./fax 024121324
Ordine Architetti Milano n.4604
Albo Consulenti del Tribunale di Milano n. 11428
architetto@colmano.com



C. [REDACTED] 1

CONTRO

S. [REDACTED]

Le unità immobiliari oggetto della presente stima, fanno parte di un complesso condominiale, oggetto di un intervento di "ristrutturazione edilizia" iniziato con pratiche edilizie a partire dal 2004.

Il progetto prevedeva la demolizione di alcuni edifici industriali con successiva ricostruzione e la ristrutturazione di un edificio prospiciente la via Salomone.

Nel proseguo dell'intervento di ristrutturazione edilizia la Società Immobiliare proprietaria degli immobili, provvedeva, tramite pratiche edilizie di variante, alla modifica del progetto originale procedendo alla realizzazione di un complesso immobiliare costituito da una serie di edifici pluri-piano per la realizzazione di laboratori e box al piano interrato.

Il complesso immobiliare, nel suo insieme, al di là della sua definizione edilizia ed urbanistica (laboratori), si presenta come un gradevole intervento di edilizia residenziale che a partire dal fronte strada si estende e si sviluppa all'interno del lotto con la realizzazione di spazi comuni di distribuzione ai vari ambiti e spazi privati. Le singole unità immobiliari che, come è possibile osservare nei vari atti di promessa di acquisto, sono state messe in vendita con destinazione funzionale "laboratorio" e che nelle attuali abitudini commerciali di vendita vengono definiti "loft", presentano caratteristiche tipologiche, dei vari componenti edilizi, di pregio.

Tutto il complesso immobiliare, infatti, risulta essere stato realizzato con buona tecnica costruttiva riferita soprattutto ad una tipologia "diversa" nei fatti, rispetto a quella usualmente usata per la realizzazione di strutture industriali/laboratori. Il complesso condominiale si presenta, ad eccezione di alcune limitate parti edilizie (intradosso balconi privati che necessitano di interventi di ripristino delle impermeabilizzazioni poste all'intradosso -pavimenti- della superficie dei balconi stessi) in ottime condizioni di conservazione manutenzione e ben curato. In particolare: facciate con rivestimento costituito da mattoncino faccia a vista; serramenti privati e comuni di buona qualità; ascensori di ottimo livello; materiali di finitura delle parti comuni di buona qualità.

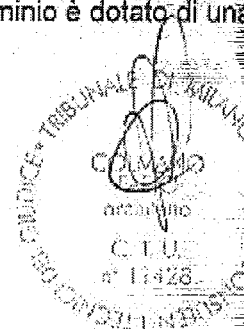
In generale quindi il complesso immobiliare ancorché realizzato con destinazione "laboratorio" è stato realizzato con ottime finiture e finalizzate ad una clientela consapevole dell'uso di un "loft" che nelle abitudini attuali configura una destinazione residenziale, anche se le destinazioni urbanistiche e le classificazioni catastali allo stato attuale ed in assenza di pratiche edilizie per il cambio della destinazione d'uso, non lo consentono.

Dalla strada, Via Salomone, si accede ad uno spazio comune di distribuzione ai singoli ambiti / spazi comuni che si succedono nella profondità del lotto. Detti spazi comuni, a loro volta distribuiscono e conducono ai corpi scala di distribuzione dei vari corpi di fabbrica.

Il Condominio, per quanto riguarda le parti comuni, androni, facciate, tetto, spazio cortile ecc. si presenta in ottime condizioni di conservazione/manutenzione.

Il corpo scala di ogni singolo blocco, è dotato di ascensore che distribuisce i singoli piani oltre che il piano box dove sono ubicate anche le cantine. Il Condominio è dotato di una

Giudice: Dott.ssa Rita Bottiglieri
Custode: SIVAG
Perito: Architetto Fabio Colmano
collaboratore Architetto Michele Bedetta
Via Zurigo 14, 2014 Milano tel./fax 024121324
Ordine Architetti Milano n.4604
Albo Consulenti del Tribunale di Milano n. 11428
architetto@colmano.com



CONTRO

centrale termica che viene utilizzata per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria con distribuzione alle singole unità.

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia, vista la possibilità di vendita separata, saranno identificate da n° 4 distinti lotti, ed in particolare:

lotto 1 corrispondente al sub. 771;

lotto 2 corrispondente al sub. [redacted];

lotto 3 corrispondente al sub. 775;

lotto 4 corrispondente al sub. 798.

2.6 - Pratiche edilizie

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Visure dell'Ufficio Tecnico del Comune di Milano si rileva che l'attuale complesso immobiliare è stato edificato sul sito nel quale era pre-esistente un complesso immobiliare con destinazione funzionale industriale. Dette strutture industriali erano state realizzate con pratiche edilizie (allegato 8.1) in atti 255769/26140/1963 del 16/12/1963; atti 121268/2712/1964 del 1/7/1964; atti 100485/1819/1965 del 6/7/1965; licenza di occupazione atti 107735/11475/77 del 26/12/1977.

Il comparto edilizio, come si presenta oggi, deriva da un intervento edilizio realizzato con:

Pratica 1656/2004 PG 291237/2004-0 del 16/3/2004 (allegato 8,2);

VARIANTE ESSENZIALE wf 5588/2004 PG 763974/2004 del 9/7/2004 (allegato 8,3) per "opere di traslazione dell'intero corpo di fabbrica con destinazione produttiva, terziaria, ed eliminazione di un piano interrato", nella quale al punto 17 si dichiara che "le opere comportando le opere interventi compresi nel campo di applicazione dell'art.95, 1° comma, si allega la dichiarazione asseverata dimostrante il rispetto dei limiti di cui all'allegato 1 del DM 471/1999, prevista dal comma 2 del medesimo articolo". Nel merito di detta dichiarazione si informa che, nello specifico fascicolo/pratica, non è stata trovata copia della dichiarazione asseverata.

INTEGRAZIONE alla pratica 1856/2004 (allegato 8.7) Ad integrazione della pratica il progettista ha depositato comunicazione Progr. 446/2007 PG 790123/2007 del 19/9/2007 recante la data del 5/5/2004.

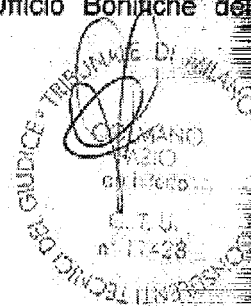
La relazione asseverata, redatta in data 21/4/2004 dichiara (pag. 13) la corrispondenza dei valori di contaminazione dei terreni ai disposti della tabella 1 colonna A (destinazione residenziali) del DM 25/10/1999 n.471

Detta condizione viene successivamente confermata nella documentazione allegata alla pratica di cambio di destinazione d'uso (allegato 8,9) "autocertificazione esiti indagini ambientali preliminari" alla quale vengono allegate le copie dei verbali dell'ARPA redatti dall'ente stesso nel febbraio 2008.

Al fine di verificare la congruità delle certificazioni in relazione ai disposti dei regolamenti comunali, in riferimento alle destinazioni funzionali degli immobili realizzati, il sottoscritto tecnico incaricato ha provveduto ad inoltrare al competente Ufficio Bonifiche del

Giudice: Dott.ssa Rita Bottiglieri
Custode: SIVAG

Perito : Architetto Fabio Colmano
collaboratore Architetto Michele Bedetta
Via Zurigo 14, 2014 Milano tel./fax 024121324
Ordine Architetti Milano n.4604
Albo Consulenti del Tribunale di Milano n. 11428
architetto@colmano.com



CONTRO

Comune di Milano, richiesta della copia della relazione stessa nella quale si evidenziano: tipologia di verifica, parametri di riferimento, valori di concentrazione di sostanze inquinanti. Al momento del deposito della presente perizia nessuna informazione è pervenuta dell'Ufficio Bonifiche. Qualora dovessero pervenire informazioni sarà compito del sottoscritto provvedere alle relative integrazioni.

VARIANTE ESSENZIALE wf 2599/2005 PG 281022/2005 del 22/3/2005 (allegato 8,4)
per ampliamento per la creazione di un fabbricato di tre piani fuori terra più volumi tecnici

FINE LAVORI PG 49869/2007-0 del 17/1/2007 (allegato 8,8).

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO: al fine di fornire indicazioni circa la possibilità di ottenere il "cambio di destinazione d'uso" si informa che è stata reperita una pratica edilizia (allegato 8,9) in atti PG 58028/2013 del 23/01/2013. Detta pratica ha ottenuto il "cambio di destinazione d'uso" a seguito del pagamento dell'integrazione degli oneri di urbanizzazione. Il cambio di destinazione d'uso, nonostante fosse avvenuto "senza opere", è stato del tipo "oneroso" in quanto operato prima dello scadere dieci anni.

Detta condizione risulta di fondamentale importanza al fine di stabilire che è stato possibile ottenere il cambio di destinazione d'uso da laboratorio a residenza, per una unità immobiliare ubicata all'interno dello stesso complesso immobiliare. Lo strumento urbanistico Vigente consente il cambio di destinazione, permesso che devono essere verificate lo stato di inquinamento del terreno. E' stato appurato anche attraverso delle verifiche operate dall'ARPA che le condizioni del terreno soddisfano i requisiti di cui alla Tabella 1 (residenziale) del DM 25/10/1999 n. 471 in materia concentrazione delle sostanze inquinanti nei terreni e nelle acque (allegato 7 e 8.9).

2.5 - Criterio di stima e valore unitario di stima

Premesso che la stima si riferisce alla data odierna, avuto riguardo alla natura e destinazione dei beni, il sottoscritto perito estimatore ha individuato con meticolosità tutti gli elementi che possono influire sul valore venale dello stesso, svolgendo apposite ricerche presso operatori economici/commerciali del settore della zona interessata, attraverso i mezzi di informazione disponibili, mediante consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia - 2° semestre 2014", Borsa Immobiliare/Camera di Commercio di Milano, dalla consultazione del bollettino Agenzia del Territorio-OMI, 2° semestre 2014, nonché da conoscenze personali nel settore, onde avere a disposizione ampie ed attendibili elementi di confronto.

Nelle valutazioni tecniche si sono attentamente considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile, oltre le condizioni generali del comparto edilizio e quelle specificatamente riferite all'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

Giudice: Dott.ssa Rita Bottiglieri
Custode: SIVAG

Perito : Architetto Fabio Colmano
collaboratore Architetto Michele Bedetta
Via Zurligo 14, 2014 Milano tel./fax 024121324
Ordine Architetti Milano n.4604
Albo Consulenti del Tribunale di Milano n. 11428
architetto@colmano.com

COLMANO
FABIO
architetto
C.T.U.
n. 11428



██████████
CONTRO
██████████

In funzione dello scopo della richiesta di stima, si sono presi in considerazione alcuni metodi estimativi. Considerate le richieste del quesito ed i metodi di valutazione disponibili nell'ambito della stima di un immobile, si ritiene che il metodo "comparativo" sia quello più idoneo, in questo specifico caso, ad individuare il più probabile valore commerciale dei beni immobili oggetto della presente procedura. Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare, permettendo di determinare il più probabile valore economico".

Applicando tale metodo ne consegue che la superficie vendibile complessiva, valutata in mqe (metri quadri equivalenti), è stata determinata considerando la sommatoria delle superfici commerciali dei singoli lotti (comprehensive delle superfici di balconi e accessori per l'appartamento e in generale a quelle corrispondenti alla proiezione in pianta delle pareti perimetrali esterne e/o al 50% se a confine con altrui proprietà) di cui sono composte le unità immobiliari. Dette superfici sono state rese equivalenti mediante l'applicazione dei consueti coefficienti di confronto e trasformazione normalmente utilizzati nelle tecniche estimative.

A seguito delle verifiche tecniche ed i rilievi metrici che il sottoscritto tecnico ha potuto effettuare in loco, preso atto degli elementi e i dati raccolti; effettuati gli opportuni confronti con i dati rilevati dagli operatori del settore oltre che con i dati pubblicati sui settimanali bollettini del settore immobiliare; tenuto conto della consistenza commerciale della porzione immobiliare in oggetto i cui valori riferiti alle superfici valutate in metri quadrati equivalenti sono riportati nella tabella che segue; valutati i prezzi di mercato immobiliare in zona per unità immobiliari simili ed in buono stato di conservazione; valutato lo stato di manutenzione delle unità immobiliari oggetto della presente perizia oltre che del comparto edilizio (parti comuni condominiali e di zona accessori e servizi presenti) nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente stima; applicati i relativi coefficienti di correzione, assegna:

Laboratorio/lof: il valore di €/mqe 1.250,00 (milleduecentocinquanta/00 €/metro quadrato equivalente);

2.9 Fonti di informazioni:

Catasto di Milano

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano

Ufficio Tecnico del comune di Milano

Bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia - 2° semestre 2014"

Borsa Immobiliare/Camera di Commercio di Milano, dalla consultazione del bollettino Agenzia del Territorio-OMI, 2° semestre 2014,

Operatori commerciali di settore presenti in zona

Conoscenze ed esperienze personali del settore immobiliare

Giudice: Dott.ssa Rita Bottiglieri

Custode: SIVAG

Perito : Architetto Fabio Colmano

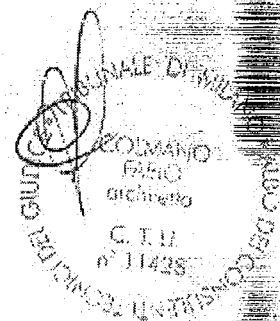
collaboratore Architetto Michele Bedetta

Via Zurigo 14, 2014 Milano tel./fax 024121324

Ordine Architetti Milano n.4604

Albo Consulenti del Tribunale di Milano n. 11428

architetto@colmano.com



[REDACTED]
CONTRO
[REDACTED]

LOTTO 1 - LABORATORIO / LOFT sub. 771

3.1 Descrizione dell'unita' immobiliare:

L'unita' immobiliare oggetto della presente stima è posta al piano terreno ed è costituita da un laboratorio/loft di un locale oltre ingresso e bagno cieco. L'unita' immobiliare è dotata di vano cantina posta al piano interrato.

Dal pianerottolo comune si accede all'appartamento e ci si immette in un piccolo ingresso aperto direttamente su di un ampio monolocale dotato di attacchi per la realizzazione di un angolo cottura. Il monolocale è dotato di ampia porta finestra che dà accesso ad un piccolo giardino di proprietà esclusiva. Dall'ingresso si accede anche al locale igienico che non è dotato di finestra ma di un impianto meccanico per la ventilazione. Il bagno è dotato di WC, bidet, lavabo e vasca.

L'impianto di riscaldamento è a fan-coil serviti da una centrale termica centralizzata. La centrale termica fornisce anche l'acqua calda di uso sanitario.

Il pavimento dell'ingresso e del soggiorno, è costituito da parquet; il pavimento e le pareti del bagno sono in ceramica di tipo corrente; la parete dell'angolo cottura è rivestita in ceramica di tipo corrente. le pareti sono intonacate a civile e a gesso e sono integriate.

Il portoncino di ingresso è del tipo di sicurezza; i serramenti interni sono costituiti da ante tamburate di tipo corrente con finitura laccate in colore bianco; i serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera.

3.2 Stato di possesso:

per la quota di [REDACTED] (1)

3.3 Stato di occupazione:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle entrate (allegato 5.) non risultano registrati contratti di locazione.

Al momento dell'accesso per le operazioni peritali eseguito in presenza del Custode nominato SIVAG, l'immobile risultava libero da cose e persone

3.4 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non note

3.4.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

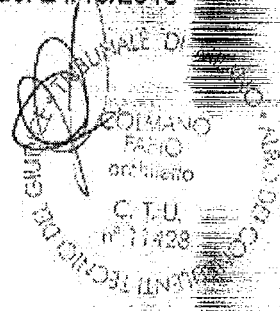
3.4.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno

3.5 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (allegato 9.0)

TRASCRIZIONE - del 18/12/2013 - Registro Particolare 46109 - Registro Generale 62321 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano - Repertorio 19281 del 24/10/2013

Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili

Giudice: Dott.ssa Rita Bottigieri
Custode: SIVAG
Perito : Architetto Fabio Colmano
collaboratore Architetto Michele Bedetta
Via Zurigo 14, 2014 Milano tel./fax 024121324.
Ordine Architetti Milano n.4604
Albo Consulenti del Tribunale di Milano n. 11428
architetto@colmano.com



CONTRO

3.6. Giudizio di conformità urbanistica-edilizia e catastale

3.6.1 Conformità urbanistica:

Lo strumento urbanistico Vigente è il PGT (allegato 6) che individua l'area su cui sorge il complesso immobiliare con destinazione ARU Ambiti di rinnovamento urbano (titolo II capo III). La conformità urbanistica è verificata nell'ambito della destinazione funzionale consentita per l'uso "laboratorio". Lo strumento urbanistico consente il cambio di destinazione d'uso.

3.6.2 Conformità edilizia

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano si rileva che il complesso immobiliare è stato edificato in base (allegato 8):

DIA wf 1656/2004 PG 291237/2004-0 del 16/3/2004 (allegato 8,2)

VARIANTE ESSENZIALE wf 5588/2004 PG 763974/2004 del 9/7/2004 (allegato 8,3)

INTEGRAZIONE alla pratica 1856/2004 (allegato 8.7)

VARIANTE ESSENZIALE wf 2599/2005 PG 281022/2005 del 22/3/2005 (allegato 8,4)

FINE LAVORI PG 49869/2007-0 del 17/1/2007 (allegato 8,8).

È stata verificata la conformità dell'intervento alle pratiche edilizie reperite nel fascicolo fornito dall'Ufficio Visure del Comune di Milano

3.6.3 Conformità catastale: Nel corso del sopralluogo il sottoscritto esperto ha rilevato la corrispondenza tra la scheda catastale e la distribuzione funzionale dell'unità immobiliare (allegati 9,2).

3.7 Altre informazioni per l'acquirente

3.7.1 Spese condominiali: Dalle informazioni pervenute dall'Ufficio dell'Amministratore pro-tempore (allegato 9,4) si deduce che le spese condominiali gestione ordinaria per gestione in corso e per la precedente (2013/2014 e 2014/2015) ammontano a € 276,27 (duecentosettantasei/27)

3.8 Attuali e precedenti proprietari:

3.8.1 Attuali proprietari:

3.8.2 Proprietà e intestazione e quote di possesso: per la quota di [redacted]

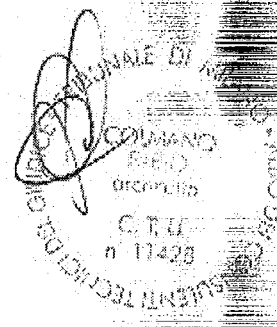
Immobiliare [redacted] (allegato 9,4)

3.8.3 Precedenti proprietari (nel ventennio): l'intero complesso immobiliare deriva, nella conformazione attuale, da un intervento edilizio di ristrutturazione edilizia ed urbanistica. Precedentemente l'area era occupata da immobili con destinazione industriale. I beni immobili sono pervenuti, all' [redacted] acquisto, del [redacted] con atto del Notaio Carlo Biotti del 30/1/2004.

3.9 Descrizione laboratorio (loft)

Giudice: Dott.ssa Rita Bottiglieri
Custode: SIVAG

Perito: Architetto Fabio Colmano
collaboratore Architetto Michele Bedetta
Via Zurigo 14, 2014 Milano tel./fax 024121324
Ordine Architetti Milano n.4804
Albo Consulenti del Tribunale di Milano n. 11428
architetto@colmano.com



CONTRO

Sito in via O-Salomone n° 51, composto da un monolocale oltre servizi, giardino e cantina.

3.9.1 Identificazione catastale:

Rg. n. 535 Part. 349 Sub. 771, Cat. C/3; classe 12 consistenza vari 32 mq. piano T-S1, rendita € 213,79 - variazione nel classamento del 6/10/2008 n. 66502.1/2008 in atti dal 6/10/2008 (protocollo n. MI 0800582)

3.9.2 Coerenze

- *del laboratorio/loft e giardino uso esclusivo - (da nord in senso orario) altra unità immobiliare parti comuni, altrui proprietà mappale 11; altra unità immobiliare della cantina (da nord in senso orario) altra unità immobiliare, corridoio parti comuni, area di manovra parti comuni.*

3.9.3 Anno di costruzione: 2004/2007

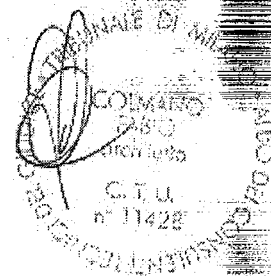
3.9.4 Altezza interna: L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00 m

3.9.5 Caratteristiche descrittive:

- **Travi e pilastri:** in cemento armato
- **Solai:** tipologia: Condizione: non verificata. Si presume struttura tradizionale con solai misti travetti e pignatte
- **Muratura:** tipologia: in laterizio forati, finitura con intonaco
- **Condizioni:** ottimamente conservata nelle facciate
- **Portone di ingresso:** portoncino di sicurezza
- **Infissi interni:** di tipo corrente ante tamburate con finitura noce tanganica
- **Infissi esterni:** tipologia: ante a battente in alluminio con vetro-camera; cassonetti coibentati
- **protezioni esterne:** non presenti
- **Plafoni:** finitura a intonaco pronto tinteggiati
- **Pareti interne:** costituite da laterizio in forati + intonaco pronto + tinteggiatura
- **Rivestimento bagno principale:** ceramica di tipo corrente, in buono stato di conservazione
- **Rivestimento cucina/angolo cottura:** ceramica di tipo corrente in buono stato di conservazione
- **Pavimenti:** ingresso/disimpegno notte, soggiorno - parquet in buono stato di conservazione
- **Antenna collettiva** tipologia: centralizzata; funzionante **Certificazione:** non conosciuta
- **Gas (impianto):** alimentazione: gas metano per cucina certificazione non conosciuta
- **Acqua calda sanitaria** produzione acqua calda uso sanitario da centrale termica centralizzata - certificazioni: non conosciute
- **Impianto Elettrico:** tipologia: sottotraccia, tensione: 220V - Certificazioni: non conosciute
- **Impianto Fognatura** tipologia: separata

13

Giudice: Dott.ssa Rita Bottiglieri
Custode: SIVAG
Perito: Architetto Fabio Colmano
collaboratore Architetto Michele Bedetta
Via Zurigo 14, 2014 Milano tel./fax 024121324
Ordine Architetti Milano n.4804
Albo Consulenti del Tribunale di Milano n. 11428
architetto@colmano.com



CONTRO

- **Prognatura:** comunale.
- **Impianto Telefonico:** tipologia: sottotraccia
- **Impianto Citofonico:** Tipologia: audio - condizioni: funzionante - Certificazioni: non conosciute
- **Impianto Idrico:** alimentazione: lavello cucina e apparecchi sanitari bagno principale e di servizio - Certificazioni: non conosciute
- **Bagno principale:** quattro apparecchi (wc; bidet; lavabo; vasca cm. 170X70)
- **Impianto termico/ climatizzazione:** Riscaldamento/raffrescamento a ventili convettori produzione calore caldaia centralizzata
- **Certificazione energetica:** APE (allegato 9.3) classe D = 38,52 kWh/mq
- **Ascensore (funzionante):** certificazioni e collaudi depositati presso ufficio amministratore condominio.
- **Condizionamento:** non presente

3.10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

3.10.1 Valutazioni superfici commerciali

LOTTO I - LABORATORIO

| Destinazione | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm. |
|------------------------|------------|--------|------------|
| Monolocale laboratorio | 35.60 | 1 | 35.60 |
| giardino | 21.85 | 0,10 | 2.19 |
| Cantina | 9.68 | 0.10 | 0.97 |
| Incidenza parti comuni | | 0.05 | 1.94 |
| Totale | | | 40.68 |

14

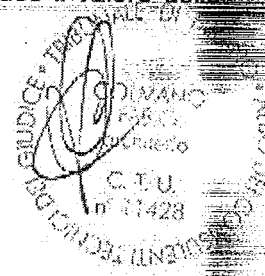
3.10.2 - **STIMA dell'unità immobiliare:** uso laboratorio oltre accessori considerato sia libero che occupato tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione e dello stato di conservazione dell'unità immobiliare oltre che, soprattutto, delle peculiari caratteristiche del complesso immobiliare e degli edifici, il tutto meglio illustrato nell'elaborato fotografico (allegato 1), il sottoscritto Esperto nominato riporta le seguenti valutazioni conclusive riferite alla data odierna:

- **IMMOBILE LIBERO** - stima del valore complessivo dell'unità immobiliare nello stato in cui si trova con destinazione funzionale "laboratorio", considerata libera : € 50.851,24 (cinquantamilaottocentocinquantuno/24)

- **IMMOBILE OCCUPATO** - A seguito di interrogazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 5) non risultano contratti di locazione relativi all'esecutato.

Ai fini della procedura, verificato quanto sopra riportato o, nel caso dovessero sorgere ulteriori elementi per i quali considerare che l'unità immobiliare risulti locata/occupata, il sottoscritto esperto sulla base delle usuali metodologie di calcolo riduce il valore delle

Giudice: Dott.ssa Rita Battigieri
Custode: SIVAG
Perito : Architetto Fabio Colmano
collaboratore Architetto Michele Bedetta
Via Zurigo 14, 2014 Milano tel./fax 024121324
Ordine Architetti Milano n.4604
Albo Consulenti del Tribunale di Milano n. 11428
architetto@colmano.com



CONTRO

unità immobiliari del 30% rispetto al valore dello stesso immobile considerato libero e
libero pertanto il valore dell'immobile occupato: € 35.595,87
(trentacinquemilacinquecentonovantacinque/87)

3.10.3 *Adeguamenti e correzioni della stima*

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale o
reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese
condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita
giudiziarla:

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

NON sono necessarie spese tecniche per adeguamenti e ripristini interni alle unità
immobiliari

Spese condominiali gestione ordinaria per l'anno 2013/2014 E 2014/2015 ; valore
comunicato da Amministratore Condominio (allegato 9.4): sommano a € 276,27
(duecentosettantasei/27)

3.10.4 *Giudizio di comoda divisibilità: l'unità immobiliare non si presta ad essere
frazionata*

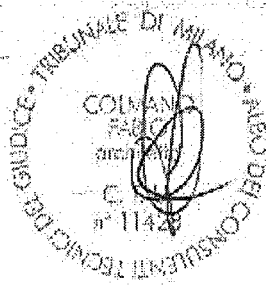
3.10.5 *Riepilogo valori e PREZZO BASE D'ASTA*

Espresso al termine della presente esposizione stima definitivamente gli immobili come
di seguito specificato:

15

LOTTO 1 - LABORATORIO / LOFT sub 771

| | |
|---|-------------|
| - Valore dell'immobile considerato libero (arrotondato) | € 50.600,00 |
| - Valore dell'immobile considerato occupato (arrotondato) | € 35.600,00 |
| - PREZZO BASE d'ASTA al netto delle decurtazioni (LIBERO) | € 43.000,00 |
| - PREZZO BASE d'ASTA al netto delle decurtazioni (OCCUPATO) | € 30.000,00 |



Giudice: Dott.ssa Rita Bottiglieri
Custode: SIVAG

Perito : Architetto Fabio Colmano
collaboratore Architetto Michele Bedetta
Via Zurigo 14, 2014 Milano tel./fax 024121324
Ordine Architetti Milano n.4604
Albo Consulenti del Tribunale di Milano n. 11428
architetto@colmano.com



CONTRO

LOTTO 3 - LABORATORIO/LOFT sub. 775

5.1 Descrizione dell'unità immobiliare:

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è posta al piano terreno ed è attualmente costituita da un laboratorio/loft di 3 locali oltre ampio locale adibito a cucina e accessori quali n° due bagni e un locale archivio adibito a cabina armadio, e da un ampio giardino (allegato 11.7).

Il commissario acquirente, che abita stabilmente nell'unità immobiliare, ha installato una struttura in ferro e vetro per la realizzazione di un'ampia veranda adibita a locale di soggiorno. Detta realizzazione/modifica, risulta essere stata realizzata in assenza di titolo edificatorio e risulta, quindi, essere totalmente abusiva. Ai fini della presente perizia detto spazio (veranda/soggiorno) sarà conteggiato esclusivamente come superficie giardino di cui fa parte.

L'unità immobiliare non è dotata di vano cantina.

Dal corseello pedonale di pertinenza condominiale si accede allo spazio privato del giardino dell'unità immobiliare. Il Giardino, molto curato con alberi piante da fiore e prato all'inglese, dà accesso alle varie parti del Laboratorio/loft. L'accesso principale avviene dalla parte veranda che costituisce un ampio locale di soggiorno. Il riscaldamento di questa parte è fornito da una stufa a pellets. Da questo locale di soggiorno si accede direttamente alla cucina, anch'essa molto ampia, e a un locale "studio" che si collega alla zona notte mediante un disimpegno. Da questo disimpegno si accede ai due bagni e alle due camere da letto. Una delle due camere da letto è dotata di locale (definito a livello catastale "archivio") cabina armadio.

Tutta l'unità immobiliare risulta in ottime condizioni di manutenzione/conservazione. Il pavimento di tutti i locali è costituito da parquet; il pavimento e le pareti del bagno sono in ceramica di qualità; i bagni sono dotati di sanitari di buona qualità; le pareti sono intonacate a civile e a gesso e sono tinteggiate.

Il portoncino di ingresso è del tipo di sicurezza; i serramenti interni sono costituiti da ante tamburate di tipo corrente con finitura laccate in colore bianco; i serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera.

L'impianto di riscaldamento è a fan-coil serviti da una centrale termica centralizzata. La centrale termica fornisce anche l'acqua calda di uso sanitario. L'unità immobiliare è dotata di sistema di climatizzazione estiva a split con motocondensante posta all'esterno.

Il tutto è meglio evidenziato nell'elaborato fotografico (allegato 1)

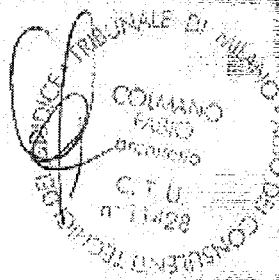
5.2 Stato di possesso:

per la quota di 1/4 con sede in Milano (allegato 11.2)

5.3 Stato di occupazione:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle entrate (allegato 5.) non risultano registrati contratti di locazione.

Giudice: Dott.ssa Rita Battigieri
Custode: SIVAG
Perito: Architetto Fabio Colmano
collaboratore Architetto Michele Bedetta
Via Zurigo 14, 2014 Milano tel./fax 024121324
Ordine Architetti Milano n.4604
Albo Consulenti del Tribunale di Milano n. 11428
architetto@colmano.com



CONTRO

Al momento dell'accesso per le operazioni peritali eseguito in presenza del Custode nominato SIVAG, l'immobile risultava occupato dal promissario acquirente che abita nello stesso.

5.4 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non note

5.4.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

5.4.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

5.5 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (allegato 11.1)

- TRASCRIZIONE - del 2/03/2009 - Registro Particolare 6217 - Registro Generale 9960 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano - Repertorio 0 del 25/2/2009
- Domanda giudiziale esecuzione in forma specifica

- TRASCRIZIONE - del 18/12/2013 - Registro Particolare 46109 - Registro Generale 62321 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano - Repertorio 19281 del 24/10/2013 -
- Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili

5.6 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

5.6.1. Conformità urbanistico:

Lo strumento urbanistico Vigente è il PGT (allegato 6) che individua l'area su cui sorge il complesso immobiliare con destinazione ARU Ambiti di rinnovamento urbano (titolo II capo III). La conformità urbanistica è verificata nell'ambito della destinazione funzionale consentita per l'uso "laboratorio". Lo strumento urbanistico consente il cambio di destinazione d'uso.

5.6.2. Conformità edilizia

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano si rileva che il complesso immobiliare è stato edificato in base (allegato 8):

- DIA wf.1656/2004 PG 291237/2004-0 del 16/3/2004 (allegato 8,2)

- VARIANTE ESSENZIALE wf 5588/2004 PG 763974/2004 del 9/7/2004 (allegato 8,3)

- INTEGRAZIONE alla pratica 1856/2004 (allegato 8.7)

- VARIANTE ESSENZIALE wf 2599/2005 PG 281022/2005 del 22/3/2005 (allegato 8.4)

- FINE LAVORI PG 49869/2007-0 del 17/1/2007 (allegato 8.8).

È stata verificata la conformità dell'intervento alle pratiche edilizie reperite nei fascicoli forniti dall'Ufficio Visure del Comune di Milano

Si rileva che la distribuzione funzionale degli ambienti è completamente diversa da quanto osservato nelle pratiche edilizie e dalla planimetria catastale. Si rileva anche la realizzazione di una struttura vetrata, veranda, che non è stata autorizzata da titoli

Giudice: Dott.ssa Rita Bottiglieri
Custode: SIVAG

Perito: Architetto Fabio Colmano
collaboratore Architetto Michele Bedetta
Via Zurigo 14, 2014 Milano tel./fax 024121324
Ordine Architetti Milano n.4804
Albo Consulenti del Tribunale di Milano n. 11428
architetto@colmano.com



CONTRO

edilizi e non compare neppure sulla scheda catastale. Detta struttura che delimita una particella di circa 30,00 mq è da ritenersi completamente abusiva e deve essere, allo stato dei regolamenti comunali vigenti, rimossa.

5.8.3. Conformità catastale: Nel corso del sopralluogo il sottoscritto esperto ha rilevato la NON corrispondenza tra la scheda catastale e la distribuzione funzionale dell'unità immobiliare (allegati 11.3).

5.9. Altre informazioni per l'acquirente

5.9.1. Spese condominiali: Dalle informazioni pervenute dall'Ufficio dell'Amministratore pro tempore (allegato 101.8) si deduce che le spese condominiali gestione ordinaria per gestione in corso e per la precedente (2013/2014 e 2014/2015) ammontano a € 5.103,08 (cinquemilacentotré/08).

5.9. Attuali e precedenti proprietari:

5.9.1. Attuali proprietari: San Diego Immobiliare

5.9.2. Proprietà e intestazione e quote di possesso: per la quota di 1/1 [redacted] immobiliare [redacted] (allegato 11.2)

5.9.3. Precedenti proprietari (nel ventennio): l'intero complesso immobiliare deriva, nella conformazione attuale, da un intervento edilizio di ristrutturazione edilizia ed urbanistica. Precedentemente l'area era occupata da immobili con destinazione industriale. I beni immobili sono pervenuti, alla San Diego Immobiliare con atto di acquisto, dalla S. [redacted] con atto del Notaio Carlo Biotti dal 30/1/2004.

23

5.9. Descrizione laboratorio (loft)

Sito in via O-Salomone n° 51; attualmente costituito da 3 locali oltre ampio locale adibito a cucina e accessori quali n° due bagni e un locale archivio adibito a cabina armadio; da un ampio giardino (allegato 11.7).

5.9.1. Identificazione catastale:

Ed. n. 535 Part. 349 Sub. 775, Cat. C/3; classe 12 consistenza vani 77 mq, piano T rendita € 513,00239,84 - variazione nel classamento del 6/10/2008 n 66502.1/2008 in attuazione del 6/10/2008 (protocollo n. MI 0800582) (allegato 11.2)

5.9.2. Coerenze

- del laboratorio/loft e giardino uso esclusivo - (da nord in senso orario) altra unità immobiliare; mappale 13; mappale 231; altre unità immobiliari

5.9.3 Anno di costruzione: 2004/2007

5.9.4 Altezza interna: L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00 m

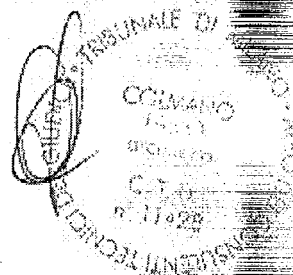
5.9.5 Caratteristiche descrittive:

- Travi e pilastri in cemento armato

- Solai: tipologia: Condizione: non verificata. Si presume struttura tradizionale con solai misti travetti e pignatte.

Giudice: Dott.ssa Rita Bottiglieri
Custode: SIVAG

Perito: Architetto Fabio Colmano
collaboratore Architetto Michele Bedetta
Via Zurigo 14, 2014 Milano tel./fax 024121324
Ordine Architetti Milano n.4604
Albo Consulenti del Tribunale di Milano n. 11428
architetto@colmano.com



CONTRÒ

- **Muratura:** tipologia: in laterizio forati, finitura con intonaco
- **Condizioni:** ottimamente conservata nelle facciate
- **Portone di ingresso:** ingresso dalla veranda e dalle varie porte finestre
- **Infissi interni:** di tipo corrente ante tamburate con finitura laccatura bianca
- **Infissi esterni:** tipologia: ante a battente in alluminio con vetro-camera; cassonetti coibentati
- **protezioni esterne:** non presenti
- **Platoni:** finitura a intonaco pronto tinteggiati
- **Pareti interne:** costituite da laterizio in forati + intonaco pronto + tinteggiatura
- **Rivestimento bagno principale e di servizio:** ceramica di qualità, in ottimo stato di conservazione
- **Pavimenti:** soggiorno (veranda) cucina, studio, disimpegno, bagni, camere letto e cabina armadio - parquet in buono stato di conservazione
- **Antenna collettiva** tipologia: centralizzata; funzionante **Certificazione:** non conosciuta
- **Gas (impianto):** alimentazione: gas metano per cucina **certificazione** non conosciuta
- **Acqua calda sanitaria** produzione acqua calda uso sanitario da centrale termica centralizzata - **certificazioni:** non conosciute
- **Impianto Elettrico:** tipologia: sottotraccia, tensione: 220V - **Certificazioni:** non conosciute
- **Impianto Fognatura** tipologia: separata
- **Fognatura:** comunale.
- **Impianto Telefonico:** tipologia: sottotraccia
- **Impianto Citofonico:** Tipologia: audio - condizioni: funzionante - **Certificazioni:** non conosciute
- **Impianto Idrico:** alimentazione: lavello cucina e apparecchi sanitari bagno principale e di servizio - **Certificazioni:** non conosciute
- **Bagno principale:** quattro apparecchi (wc; bidet; lavabo; vasca cm. 170X70)
- **Impianto termico/ climatizzazione:** Riscaldamento ventil convettori produzione calore caldaia centralizzata - raffrescamento unità interne tipologia a split
- **Certificazione energetica:** APE (allegato 11.4) classe G = 65,18 kWh/mq

24



Giudice: Dott.ssa Rita Bottiglieri
Custode: SIVAG
Perito : Architetto Fabio Colmano
collaboratore Architetto Michele Bedetta
Via Zurigo 14, 2014 Milano tel./fax 024121324
Ordine Architetti Milano n.4604
Albo Consulenti del Tribunale di Milano n. 11428
architetto@colmano.com



CONTRO

5.10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

5.10.1. Valutazioni superfici commerciali

LOTTO 3 - LABORATORIO

| Destinazione | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm. |
|------------------------|------------|--------|------------|
| Trilocale laboratorio | 87,61 | 1 | 87,61 |
| giardino | 230,00 | 0,10 | 23,00 |
| cantina | 3,85 | 0,10 | 0,38 |
| Incidenza parti comuni | | 0,05 | 5,53 |
| Totale | | | 116,14 |

5.10.2 - **STIMA dell'unità immobiliare: uso laboratorio** oltre accessori considerato libero che occupato tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione e dello stato di conservazione dell'unità immobiliare oltre che, soprattutto, delle peculiari caratteristiche del complesso immobiliare e degli edifici, il tutto meglio illustrato nell'elaborato fotografico (allegato 1), il sottoscritto Esperto nominato riporta le seguenti valutazioni conclusive riferite alla data odierna:

IMMOBILE LIBERO - stima del valore complessivo dell'unità immobiliare nello stato in cui si trova con destinazione funzionale "laboratorio", considerata libera : € 145.176,81 (centoquarantacinquemilacentosettantasei/81)

IMMOBILE OCCUPATO - A seguito di interrogazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 5) non risultano contratti di locazione relativi all'esecutato.

Ai fini della procedura, verificato quanto sopra riportato o, nel caso dovessero sorgere ulteriori elementi per i quali considerare che l'unità immobiliare risulti locata/occupata, il sottoscritto esperto sulla base delle usuali metodologie di calcolo riduce il valore delle unità immobiliari del 30% rispetto al valore dello stesso immobile considerato libero e stima pertanto il valore dell'immobile occupato: € 101.623,26 (centounomilaseicentoventitre/20)

5.10.3. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziarìa;
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:
 - per quanto riguarda la Veranda, NON è possibile regolare le posizioni, ma è necessario procedere allo smontaggio della struttura. Per lo smontaggio della struttura e la conseguente fornitura di n° due porte finestre per la chiusura del locale "cucina" e dello "studio" si stima una spesa di circa 8.500,00 €
 - per quanto riguarda l'eventuale modifica/aggiornamento (riferita comunque a una

Giudice: Dott.ssa Rita Bottiglieri

Custode: SIVAG

Perito : Architetto Fabio Colmano

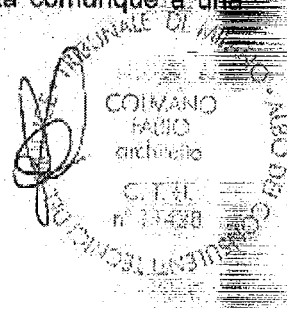
collaboratore Architetto Michele Badetta

Via Zurigo 14, 2014 Milano tel./fax 024121324

Ordine Architetti Milano n.4604

Albo Consulenti del Tribunale di Milano n. 11428

architetto@colmano.com



CONTRO

destinazione funzionale "laboratorio") riferita alla diversa distribuzione funzionale, è necessaria una pratica catastale per la quale si stima una spesa di circa 500,00 €.

- Spese condominiali gestione ordinaria per l'anno 2013/2014 e 2014/2015 : valore comunicato da Amministratore Condominio (allegato 10.7): sommano a € 3.488,17 (tre mila quattrocento ottantotto/17)

5.10.4 Giudizio di comoda divisibilità: l'unità immobiliare si presta ad essere frazionata

5.10.5 Riepilogo valori e PREZZO BASE D'ASTA

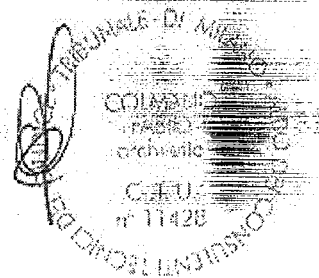
In rispetto al termine della presente esposizione stima definitivamente gli immobili come di seguito specificato:

LOTTO 3 - LABORATORIO / LOFT sub 775

| | |
|--|---------------------|
| Valore dell'immobile considerato libero (arrotondato) | € 145.000,00 |
| Valore dell'immobile considerato occupato (arrotondato) | € 102.000,00 |
| PREZZO BASE d'ASTA al netto delle decurtazioni (LIBERO) | € 110.000,00 |
| PREZZO BASE d'ASTA al netto delle decurtazioni (OCCUPATO) | € 73.000,00 |

26

Giudice: Dott.ssa Rita Bottiglieri
Custode: SIVAG
Perito : Architetto Fabio Colmano
collaboratore Architetto Michele Badetta
Via Zurigo 14, 2014 Milano tel./fax 024121324
Ordine Architetti Milano n.4604
Albo Consulenti del Tribunale di Milano n. 11428
architetto@colmano.com



CONTRO

LOTTO 4 - LABORATORIO/LOFT sub. 798

6.1 Descrizione dell'unita' immobiliare:

L'unita' immobiliare oggetto della presente stima è posta al piano primo ed è costituita da un laboratorio/loft di due locali oltre ingresso e bagno cieco. L'unita' immobiliare è dotata di vano cantina posta al piano interrato.

Dal pianerottolo comune si accede all'appartamento e ci si immette direttamente in un ampio locale dotato di angolo cottura. Il locale è dotato di ampia porta finestra che dà accesso ad un balcone.

dal soggiorno si accede ad un piccolo disimpegno di collegamento al bagno che non è dotato di finestra ma di un impianto meccanico per la ventilazione. Il bagno è dotato di WC, bidet, lavabo e vasca.

L'impianto di riscaldamento è a fan-coil serviti da una centrale termica centralizzata. La centrale termica fornisce anche l'acqua calda di uso sanitario.

Il pavimento dell'ingresso, del soggiorno e della camera da letto, è costituito da parquet; il pavimento e le pareti del bagno sono in ceramica di tipo corrente; la parete dell'angolo cottura è rivestita in ceramica di tipo corrente. Le pareti sono intonacate a gesso e sono tinteggiate.

Il portoncino di ingresso è del tipo di sicurezza; i serramenti interni sono costituiti da porte tamburate di tipo corrente con finitura laccate in colore bianco; i serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera.

27

6.2. Stato di possesso:

per la quota di 1/1 [redacted] con sede in [redacted] allegato 12.0)

6.3. Stato di occupazione:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle entrate (allegato 5.) non risultano registrati contratti di locazione.

Al momento dell'accesso per le operazioni peritali eseguite in presenza del Custode nominato SIVAG, l'immobile risultava occupato dal promissario acquirente che abita nello stesso.

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

6.4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non note

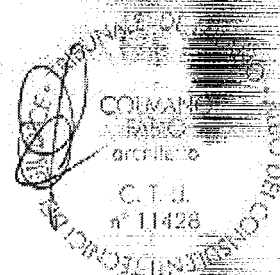
6.4.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

6.4.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno

6.5. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (allegato 12.1)

Giudice: Dott.ssa Rifa Bottiglieri
Custode: SIVAG

Perito: Architetto Fabio Colmano
collaboratore Architetto Michele Bedetta
Via Zurigo 14, 2014 Milano tel./fax 024121324
Ordine Architetti Milano n.4604
Albo Consulenti del Tribunale di Milano n. 11428
architetto@colmano.com



CONTRO

TRASCRIZIONE - del 02/03/2011 - Registro Particolare 9960 - Registro Generale
13869 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano - Repertorio 56576/2010 del
28/07/2010 Domanda giudiziale in forma specifica

TRASCRIZIONE - del 18/12/2013 - Registro Particolare 46109 - Registro Generale
62321 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano - Repertorio 0 (19281) del
24/10/2013 - Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili

6.6 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

6.6.1 Conformità urbanistico:

Lo strumento urbanistico Vigente è il PGT (allegato 6) che individua l'area su cui
sorge il complesso immobiliare con destinazione ARU Ambiti di rinnovamento
urbano (titolo II capo III). La conformità urbanistica è verificata nell'ambito della
destinazione funzionale consentita per l'uso "laboratorio". Lo strumento urbanistico
consente il cambio di destinazione d'uso.

6.6.2. Conformità edilizia

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano si rileva che il
complesso immobiliare è stato edificato in base (allegato 8):

PIA wf 1656/2004 PG 291237/2004-0 del 16/3/2004 (allegato 8,2)

VARIANTE ESSENZIALE wf 5588/2004 PG 763974/2004 del 9/7/2004 (allegato 8,3)

INTEGRAZIONE alla pratica 1856/2004 (allegato 8.7)

VARIANTE ESSENZIALE wf 2599/2005 PG 281022/2005 del 22/3/2005 (allegato
8.4)

LINE LAVORI PG 49869/2007-0 del 17/1/2007 (allegato 8.8).

È stata verificata la conformità dell'intervento alle pratiche edilizie reperite nei fascicoli
forniti dall'Ufficio Visure del Comune di Milano.

6.6.3. Conformità catastale: Nel corso del sopralluogo il sottoscritto esperto ha rilevato
la corrispondenza tra la scheda catastale e la distribuzione funzionale dell'unità
immobiliare (allegati 10.3).

6.7 Altre informazioni per l'acquirente

6.7.1 Spese condominiali: Dalle informazioni pervenute dall'Ufficio dell'Amministratore
pro-tempore (allegato 12.6) si deduce che le spese condominiali gestione ordinaria
per gestione in corso e per la precedente (2013/2014 e 2014/2015) ammontano a €
1.929,24 (millenovecentoventinove/24)

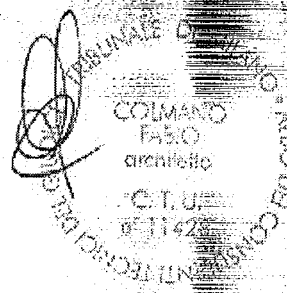
6.8 Attuali e precedenti proprietari:

6.8.1 Attuali proprietari: San Diego Immobiliare

6.8.2 Proprietà e intestazione e quote di possesso: per la quota di 1/1 San Diego
Immobiliare con sede in Milano (allegato 12.2)

Giudice: Dott.ssa Rita Bottiglieri
Custode: SIVAG

Perito: Architetto Fabio Colmano
collaboratore Architetto Michele Bedetta
Via Zurigo 14, 2014 Milano tel./fax 024121324
Ordine Architetti Milano n.4604
Albo Consulenti del Tribunale di Milano n. 11428
architetto@colmano.com



Firmato Da: COLMANO FABIO Emesso Da: ARUBAPEEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12626b31d0c03ddea9f14638d396c2d1



CONTRO

6.8.3 *Precedenti proprietari (nel ventennio): l'intero complesso immobiliare deriva, nella conformazione attuale, da un intervento edilizio di ristrutturazione edilizia ed urbanistica. Precedentemente l'area era occupata da immobili con destinazione industriale. I beni immobili sono pervenuti, alla San Diego Immobiliare con atto di acquisto, dalla Società Insieme SRL, con atto del Notaio Carlo Biotti dal 30/1/2004.*

6.9 Descrizione laboratorio (loft)

Sito in via O-Salomone n° 51; composto da due locali oltre servizi, balcone e cantina.

6.9.1 Identificazione catastale:

Fg. n. 535 Part. 349 Sub. 798, Cat. C/3; classe 12 consistenza vani 42 mq. piano 1° -
SI rendita € 279,82 - variazione nel classamento del 6/10/2008 n 66502.1/2008 in
attu dal 6/10/2008 (protocollo n. MI 0800582)

6.9.2 Coerenze

del laboratorio/loft - (da nord in senso orario) cortile al mappale 349;
altra unità immobiliare; parti comuni corridoio; parti comuni (scala) e altra unità
immobiliare

della cantina (da nord in senso orario) parti comuni e altra unità immobiliare,
terrapieno, altra unità immobiliare

6.9.3 Anno di costruzione: 2004/2007

6.9.4 Altezza interna: L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00 m

6.9.5 Caratteristiche descrittive:

Travi e pilastri in cemento armato

Solai: tipologia: Condizione: non verificata. Si presume struttura tradizionale con
solai misti travetti e pignatte

Muratura: tipologia: in laterizio forati, finitura con intonaco

Condizioni: ottimamente conservata nelle facciate

Portone di ingresso: portoncino di sicurezza

Infissi interni: di tipo corrente ante tamburate con finitura laccatura bianca

Infissi esterni: tipologia: ante a battente in alluminio con vetro-camera; cassonetti
coibentati

protezioni esterne: non presenti

Plafoni: finitura a intonaco pronto tinteggiati

Pareti interne: costituite da laterizio in forati + intonaco pronto + tinteggiatura

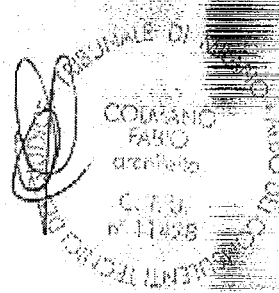
Rivestimento bagno principale: ceramica di tipo corrente, in buono stato di
conservazione

Rivestimento cucina/angolo cottura: ceramica di tipo corrente in buono stato di
conservazione

Pavimenti: soggiorno disimpegno e camera letto - parquet in buono stato di
conservazione

Giudice: Dott.ssa Rita Bottiglieri
Custode: SIVAG

Perito: Architetto Fabio Colmano
collaboratore Architetto Michele Bedetta
Via Zurigo 14, 2014 Milano tel./fax 024121324
Ordine Architetti Milano n.4804
Albo Consulenti del Tribunale di Milano n. 11428
architetto@colmano.com



CONTRO

Antenna collettiva tipologia: centralizzata; funzionante Certificazione: non conosciuta

Gas (impianto): alimentazione: gas metano per cucina certificazione non conosciuta

Acqua calda sanitaria produzione acqua calda uso sanitario da centrale termica centralizzata - certificazioni: non conosciute

Impianto Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V - Certificazioni: non conosciute

Impianto Fognatura tipologia: separata
Fognatura: comunale.

Impianto Telefonico: tipologia: sottotraccia

Impianto Citofonico: Tipologia: audio - condizioni: funzionante - Certificazioni: non conosciute

Impianto idrico: alimentazione: lavello cucina e apparecchi sanitari bagno principale e di servizio - Certificazioni: non conosciute

Bagno principale: quattro apparecchi (wc; bidet; lavabo; vasca cm. 170X70)

Impianto termico/ climatizzazione: Riscaldamento/raffrescamento a ventil convettori produzione calore caldaia centralizzata

Certificazione energetica: APE (allegato 10.4) classe E = 50,11 kWh/mq

Ascensore (funzionante): certificazioni e collaudi depositati presso ufficio amministratore condominio. 30

- Condizionamento: non presente

6.10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

6.10.1 Valutazioni superfici commerciali

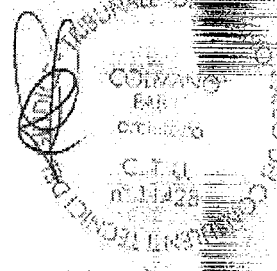
LOTTO 4 - LABORATORIO

| Destinazione | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm. |
|------------------------|------------|--------|------------|
| bilocale laboratorio | 48,33 | 1 | 48,33 |
| balcone | 4,25 | 0,30 | 1,27 |
| cantina | 4,15 | 0,10 | 0,41 |
| Incidenza parti comuni | | 0,05 | 2,50 |
| Totale | | | 52,51 |

6.10.2 - STIMA dell'unità immobiliare: uso laboratorio oltre accessori considerato sia libero che occupato tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione e dello stato di conservazione dell'unità immobiliare oltre che, soprattutto, delle peculiari caratteristiche del complesso immobiliare e degli edifici, il tutto meglio illustrato

Giudice: Dott.ssa Rita Bottiglieri
Custode: SIVAG

Perito: Architetto Fabio Colmano
collaboratore Architetto Michele Bedetta
Via Zurigo 14, 2014 Milano tel./fax 024121324
Ordine Architetti Milano n.4604
Albo Consulenti del Tribunale di Milano n. 11428
architetto@colmano.com



CONTRO

nell'elaborato fotografico (allegato 1), il sottoscritto Esperto nominato riporta le seguenti valutazioni conclusive riferite alla data odierna:

IMMOBILE LIBERO - stima del valore complessivo dell'unità immobiliare nello stato in cui si trova con destinazione funzionale "laboratorio", considerata libera : € **65.640,80** (sessantacinquemilaseicentoquaranta/80)

IMMOBILE OCCUPATO - A seguito di interrogazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 5) non risultano contratti di locazione relativi all'esecutato.

Ad fini della procedura, verificato quanto sopra riportato o, nel caso dovessero sorgere ulteriori elementi per i quali considerare che l'unità immobiliare risulti locata/occupata, il sottoscritto esperto sulla base delle usuali metodologie di calcolo riduce il valore delle unità immobiliari del 30% rispetto al valore dello stesso immobile considerato libero e stima pertanto il valore dell'immobile occupato: € **45.948,56** (quarantacinquemilacentoquarantotto/56)

6.10.3. Adeguamenti e correzioni della stima

• Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria;

• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

NON sono necessarie spese tecniche per adeguamenti e ripristini interni alle unità immobiliari

• Spese condominiali gestione ordinaria per l'anno 2013/2014 e 2014/2015 ; valore comunicato da Amministratore Condominio (allegato 12.6): sommano a € **1924,29** (milenovecentoventiquattro/29)

6.10.4. Giudizio di comoda divisibilità: l'unità immobiliare non si presta ad essere frazionata

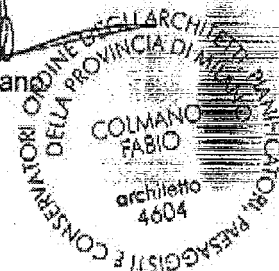
6.10.5. Riepilogo valori e PREZZO BASE D'ASTA

L'esperto al termine della presente esposizione stima definitivamente gli immobili come di seguito specificato:

| | |
|--|--------------------|
| LOTTO 4 - LABORATORIO / LOFT sub 798 | |
| - Valore dell'immobile considerato libero (arrotondato) | € 65.500,00 |
| - Valore dell'immobile considerato occupato (arrotondato) | € 46.000,00 |
| PREZZO BASE d'ASTA al netto delle decurtazioni (LIBERO) | € 54.000,00 |
| - PREZZO BASE d'ASTA al netto delle decurtazioni (OCCUPATO) | € 37.000,00 |

31 agosto 2015

Arch. Fabio Colmano



Giulice: Dott.ssa Rita Bottigieri
Custode: SIVAG
Perito: Architetto Fabio Colmano
collaboratore Architetto Michele Bedetta
Via Zurigo 14, 2014 Milano tel./fax 024121324
Ordine Architetti Milano n.4604
Albo Consulenti del Tribunale di Milano n. 11428
architetto@colmano.com

