

TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
G.E.: Dott.ssa Caterina Trentini

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 2182/2016
promossa da: Banca Nazionale del Lavoro S.P.A.
contro: XXXXXXXXXX
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23/01/2020



RELAZIONE DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Fabio Colmano
Codice fiscale: CLMFBA57C07F205A
Partita IVA: 07680380156
Studio in: Via Jacopo Dal Verme 5, Milano
Telefono: 0287380716
Cell.
Email: architetto@colmano.com

ADEMPIMENTI PRELIMINARI ALLA STIMA

Il sottoscritto Architetto Colmano Fabio con studio in Milano in Via Jacopo Dal Verme 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n° 4604 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Milano al n° 11428, con ordinanza del G.E. Dott.ssa Caterina Trentini in data 05/10/2017 veniva nominato esperto per la procedura in epigrafe

*** **

Allo scopo di evadere l'incarico affidato, il sottoscritto consulente nominato, esperiva le necessarie indagini ed ispezioni peritali, provvedendo agli opportuni rilievi in loco, effettuando le visure necessarie e prelevando le schede catastali per gli immobili in oggetto presso gli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio di Milano al fine della completa ed esatta identificazione al N.C.E.U. delle proprietà immobiliari pignorate.

Veniva inoltre esaminata la documentazione storica ipotecaria-catastale depositata in atti, e presso l'Agenzia delle Entrate, allo scopo di verificarne la completezza e la corrispondenza con le risultanze delle indagini effettuate.

Il sottoscritto provvedeva quindi alle opportune verifiche tecnico-urbanistiche ed edilizie presso il competente Ufficio "Direzione urbanistica – area sportello unico per l'edilizia" del Comune di Milano dal quali assumeva le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico.

L'immobile è stato regolarmente visionato in data 27/11/2017 alla presenza del Custode Giudiziario nominato oltre che dal conduttore del contratto d'affitto, che ha consentito l'accesso alle unità immobiliari.

L'esperto operava quindi un'ispezione all'esterno e all'interno degli immobili al fine di assumere gli elementi utili alla individuazione e alla descrizione dei beni.

Sulla base delle risultanze emerse dalle ricognizioni effettuate sul posto, con riferimento agli argomenti riportati nel quesito posto dal G.E. allo scrivente, per agevolare la lettura con la tecnica della puntuazione, si precisa quanto segue:

*** **

Bene in **Milano (MI)**
via Raffaello Lambruschini n. 34

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano in via Lambruschini n. 34: complesso immobiliare costituito da unità immobiliari site ai piani seminterrato, terreno, primo, secondo e terzo (sottotetto) suddivisi nei corpi di fabbrica A-B-C individuati nell'immagine che segue.

Schema di sintesi di "ripartizione" del complesso immobiliare pignorato
Ortofoto con inquadramento della suddivisione in "corpi" di cui al presente elaborato



1.2. Quote e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di [REDACTED]
Con sede in [REDACTED] () Cod. Fiscale: [REDACTED]

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano e coerenze

CORPO DI FABBRICA – A -

- 1.3.1.** dati identificativi: **fg. 93 part. 142 sub. 702** (allegato 8.A.1)
 dati classamento: Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 2,5 vani,
 Superficie Catastale Totale 39 m²,
 Totale escluse aree scoperte 38 m², Rendita € 342,15
 Indirizzo: Milano, via Raffaello Lambruschini n. 34; Piano T

 Coerenze (da nord in senso orario): cortile mappale 142, altra U.I.U., parti comuni (vano scala), cortile mappale 142
- 1.3.2.** dati identificativi: **fg. 93 part. 142 sub. 703** (allegato 8.A.2)
 dati classamento: Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 2,5 vani,
 Superficie Catastale Totale 39 m²,
 Totale escluse aree scoperte 39 m², Rendita € 342,15
 Indirizzo: Milano, via Raffaello Lambruschini n. 34; Piano T

 Coerenze (da nord in senso orario): cortile mappale 142, altra U.I.U., cortile mappale 142, parti comuni (vano scala)
- 1.3.3.** dati identificativi: **fg. 93 part. 142 sub. 704** (allegato 8.A.3)
 dati classamento: Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 2,5 vani,
 Superficie Catastale Totale 39 m²,
 Totale escluse aree scoperte 39 m², Rendita € 342,15
 Indirizzo: Milano, via Raffaello Lambruschini n. 34; Piano 1

 Coerenze (da nord in senso orario): affaccio su cortile mappale 142, altra U.I.U., parti comuni (vano scala), affaccio su cortile mappale 142, cortile mappale 142
- 1.3.4.** dati identificativi: **fg. 93 part. 142 sub. 705** (allegato 8.A.4)
 dati classamento: Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 2,5 vani,
 Superficie Catastale Totale 38 m²,
 Totale escluse aree scoperte 38 m², Rendita € 342,15
 Indirizzo: Milano, via Raffaello Lambruschini n. 34; Piano 1

 Coerenze (da nord in senso orario): affaccio su cortile mappale 142, altra U.I.U., affaccio su cortile mappale 142, parti comuni (vano scala), altra U.I.U.
- 1.3.5.** dati identificativi: **fg. 93 part. 142 sub. 706** (allegato 8.A.5)
 dati classamento: Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 2,5 vani,
 Superficie Catastale Totale 38 m²,
 Totale escluse aree scoperte 38 m², Rendita € 342,15
 Indirizzo: Milano, via Raffaello Lambruschini n. 34; Piano 2

 Coerenze (da nord in senso orario): affaccio su cortile mappale 142, altra U.I.U., parti comuni (vano scala), affaccio su cortile mappale 142, cortile mappale 142
- 1.3.6.** dati identificativi: **fg. 93 part. 142 sub. 707** (allegato 8.A.6)
 dati classamento: Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 2,5 vani,
 Superficie Catastale Totale 38 m²,
 Totale escluse aree scoperte 38 m², Rendita € 342,15
 Indirizzo: Milano, via Raffaello Lambruschini n. 34; Piano 2

 Coerenze (da nord in senso orario): affaccio su cortile mappale 142, altra U.I.U., affaccio su cortile mappale 142, parti comuni (vano scala), altra U.I.U.
- 1.3.7.** dati identificativi: **fg. 93 part. 142 sub. 708** (allegato 8.A.7)

dati classamento: Zona Cens. 2, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 29 m²,
Superficie Catastale Totale 36 m², Rendita € 62,90
Indirizzo: Milano, via Raffaello Lambruschini n. 34; Piano 3

Coerenze (da nord in senso orario): cortile mappale 142, altra U.I.U., parti comuni (vano scala), cortile mappale 142, cortile mappale 142

1.3.8. dati identificativi: **fg. 93 part. 142 sub. 709** (allegato 8.A.8)
dati classamento: Zona Cens. 2, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 29 m²,
Superficie Catastale Totale 37 m², Rendita € 62,90
Indirizzo: Milano, via Raffaello Lambruschini n. 34; Piano 3

Coerenze (da nord in senso orario): cortile mappale 142, altra U.I.U., cortile mappale 142, altra U.I.U.

1.3.9. dati identificativi: **fg. 93 part. 142 sub. 710** (allegato 8.A.9)
dati classamento: Categoria area urbana, Consistenza 280 m²,
Indirizzo: Milano, via Raffaello Lambruschini n. 34; Piano T

Coerenze (da nord in senso orario): mappale 141, mappale 124, mappale 147, via Lambruschini, mappale 141

1.3.10. dati identificativi: **fg. 93 part. 142 sub. 711** (allegato 8.A.10)
dati classamento: Zona Cens. 2, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 4 m²,
Superficie Catastale Totale 7 m², Rendita € 8,68
Indirizzo: Milano, via Raffaello Lambruschini n. 34; Piano S1

Coerenze (da nord in senso orario): altra U.I.U., parti comuni (vano scala), terrapieno, terrapieno

1.3.11. dati identificativi: **fg. 93 part. 142 sub. 712** (allegato 8.A.11)
dati classamento: Zona Cens. 2, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 4 m²,
Superficie Catastale Totale 5 m², Rendita € 8,68
Indirizzo: Milano, via Raffaello Lambruschini n. 34; Piano S1

Coerenze (da nord in senso orario): parti comuni, parti comuni (vano scala), altra U.I.U., terrapieno

| |
|--------------------------------|
| CORPO DI FABBRICA – B - |
|--------------------------------|

1.3.12. dati identificativi: **fg. 93 part. 141 sub. 704** (allegato 8.B.1)
dati classamento: Zona Cens. 2, Categoria C/3, Classe 5, Consistenza 22 m²,
Superficie Catastale Totale 29 m², Rendita € 47,72
Indirizzo: Milano, via Raffaello Lambruschini n. 34; Piano T

Coerenze (da nord in senso orario): altra U.I.U., altra U.I.U. (cortile mappale 142), via Lambruschini, altra U.I.U.

1.3.13. dati identificativi: **fg. 93 part. 141 sub. 705** (allegato 8.B.2)
dati classamento: Zona Cens. 2, Categoria C/3, Classe 5, Consistenza 20 m²,
Superficie Catastale Totale 24 m², Rendita € 43,38
Indirizzo: Milano, via Raffaello Lambruschini n. 34; Piano T

Coerenze (da nord in senso orario): altra U.I.U., altra U.I.U. (cortile mappale 142), altra U.I.U., altra U.I.U.

1.3.14. dati identificativi: **fg. 93 part. 141 sub. 706** (allegato 8.B.3)
dati classamento: Zona Cens. 2, Categoria C/3, Classe 5, Consistenza 23 m²,
Superficie Catastale Totale 27 m², Rendita € 49,89

Indirizzo: Milano, via Raffaello Lambruschini n. 34; Piano T

Coerenze (da nord in senso orario): altra U.I.U., altra U.I.U. (cortile mappale 142),
altra U.I.U., altra U.I.U., altra U.I.U.

- 1.3.15.** dati identificativi: **fg. 93 part. 141 sub. 707** (allegato 8.B.4)
dati classamento: Zona Cens. 2, Categoria C/3, Classe 5, Consistenza 28 m²,
Superficie Catastale Totale 32 m², Rendita € 60,74

Indirizzo: Milano, via Raffaello Lambruschini n. 34; Piano T

Coerenze (da nord in senso orario): altra U.I.U., altra U.I.U., altra U.I.U. (cortile
mappale 142), altra U.I.U.

CORPO DI FABBRICA - C -

- 1.3.16.** dati identificativi: **fg. 93 part. 147 sub. 701** (allegato 8.C.1)
dati classamento: Zona Cens. 2, Categoria C/3, Classe 5, Consistenza 24 m²,
Superficie Catastale Totale 31 m², Rendita € 52,06

Indirizzo: Milano, via Raffaello Lambruschini n. 34; Piano S1

Coerenze (da nord in senso orario): altra U.I.U., altra U.I.U., altra U.I.U. (cortile
mappale 142), altra U.I.U.

- 1.3.17.** dati identificativi: **fg. 93 part. 147 sub. 702** (allegato 8.C.2)
dati classamento: Zona Cens. 2, Categoria C/3, Classe 5, Consistenza 31 m²,
Superficie Catastale Totale 37 m², Rendita € 67,24

Indirizzo: Milano, via Raffaello Lambruschini n. 34; Piano S1

Coerenze (da nord in senso orario): altra U.I.U., altra U.I.U., altra U.I.U., altra U.I.U.
(cortile mappale 142)

- 1.3.18.** dati identificativi: **fg. 93 part. 147 sub. 703** (allegato 8.C.3)
dati classamento: Zona Cens. 2, Categoria C/3, Classe 5, Consistenza 28 m²,
Superficie Catastale Totale 34 m², Rendita € 60,74

Indirizzo: Milano, via Raffaello Lambruschini n. 34; Piano S1

Coerenze (da nord in senso orario): altra U.I.U., altra U.I.U., altra U.I.U., altra U.I.U.
(cortile mappale 142)

- 1.3.19.** dati identificativi: **fg. 93 part. 147 sub. 704** (allegato 8.C.4)
dati classamento: Zona Cens. 2, Categoria C/3, Classe 5, Consistenza 38 m²,
Superficie Catastale Totale 46 m², Rendita € 82,43

Indirizzo: Milano, via Raffaello Lambruschini n. 34; Piano S1

Coerenze (da nord in senso orario): altra U.I.U., altra U.I.U., via Lambruschini, altra
U.I.U. (cortile mappale 142)

- 1.3.20.** dati identificativi: **fg. 93 part. 147 sub. 709** (allegato 8.C.5)
dati classamento: Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 2 vani,
Superficie Catastale Totale 34 m²,
Totale escluse aree scoperte 32 m², Rendita € 273,72

Indirizzo: Milano, via Raffaello Lambruschini n. 34; Piano T

Coerenze (da nord in senso orario): altra U.I.U., altra U.I.U., altra U.I.U., affaccio su
altra U.I.U. (cortile mappale 142)

- 1.3.21.** dati identificativi: **fg. 93 part. 147 sub. 710** (allegato 8.C.6)
dati classamento: Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 3 vani,

Superficie Catastale Totale 39 m²,
Totale escluse aree scoperte 37 m², Rendita € 410,58
Indirizzo: Milano, via Raffaello Lambruschini n. 34; Piano T

Coerenze (da nord in senso orario): altra U.I.U., altra U.I.U., altra U.I.U., affaccio su altra U.I.U. (cortile mappale 142)

1.3.22. dati identificativi: **fg. 93 part. 147 sub. 711** (allegato 8.C.7)
dati classamento: Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 2 vani,
Superficie Catastale Totale 37 m²,
Totale escluse aree scoperte 35 m², Rendita € 273,72
Indirizzo: Milano, via Raffaello Lambruschini n. 34; Piano T

Coerenze (da nord in senso orario): altra U.I.U., altra U.I.U., altra U.I.U., affaccio su altra U.I.U. (cortile mappale 142)

1.3.23. dati identificativi: **fg. 93 part. 147 sub. 712** (allegato 8.C.8)
dati classamento: Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 2,5 vani,
Superficie Catastale Totale 48 m²,
Totale escluse aree scoperte 47 m², Rendita € 342,15
Indirizzo: Milano, via Raffaello Lambruschini n. 34; Piano T

Coerenze (da nord in senso orario): altra U.I.U., altra U.I.U., via Lambruschini, affaccio su altra U.I.U. (cortile mappale 142), altra U.I.U.

2. DETENZIONE DEL BENE

2.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 27/11/2017, il bene è stato visionato alla presenza del Custode nominato e dal legale rappresentante pro tempore della società "conduttrice" del contratto di sublocazione.

2.2. Esistenza contratti di locazione (allegati 22 – 23.1 – 23.2 – 23.3)

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate e per quanto merso nel corso del sopralluogo, RISULTA registrato un contratto di locazione a nome della società ██████████ in qualità di dante causa.

LOCAZIONE

Il "contratto di locazione di immobile ad uso commerciale" riguardante gli immobili pignorati, risulta registrato presso **U.T. di Sondrio al n. 1507 serie 3f in data 19/05/2016**.

Di seguito si riportano per estratto i "punti" principali del contratto di locazione.

Il contratto di locazione potrà essere visionabile per intero all'allegato 22

La società ██████████ (locatore) concede in locazione alla società ██████████ (conduttore):

A) Premesso che il Locatore è proprietario delle unità immobiliari costituenti l'intero complesso immobiliare sito in Milano, via Lambruschini 34, con destinazione catastale A/3 abitazioni di tipo economico, C/2 e C/3 Laboratori per arti e mestieri, così come di seguito individuate:

- Fg. 93, Mapp. 147:
 - Sub 701 piano S1 ZC 2 cat. C/3 cl. 5 mq 24
 - Sub 702 piano S1 ZC 2 cat. C/3 cl. 5 mq 31
 - Sub 703 piano S1 ZC 2 cat. C/3 cl. 5 mq 28
 - Sub 704 piano S1 ZC 2 cat. C/3 cl. 5 mq 38
 - Sub 709 piano T ZC 2 cat. A/3 cl. 4 vani 2
 - Sub 710 piano T ZC 2 cat. A/3 cl. 4 vani 3
 - Sub 711 piano T ZC 2 cat. A/3 cl. 4 vani 2
 - Sub 712 piano T ZC 2 cat. A/3 cl. 4 vani 2,5

- Fg. 93, Mapp. 141:
 - Sub 704 piano T ZC 2 cat. C/3 cl. 5 mq 22
 - Sub 705 piano T ZC 2 cat. C/3 cl. 5 mq 20
 - Sub 706 piano T ZC 2 cat. C/3 cl. 5 mq 23
 - Sub 707 piano T ZC 2 cat. C/3 cl. 5 mq 28
- Fg. 93, Mapp. 142:
 - Sub 702 piano T ZC 2 cat. A/3 cl. 4 vani 2,5
 - Sub 703 piano T ZC 2 cat. A/3 cl. 4 vani 2,5
 - Sub 704 piano 1 ZC 2 cat. C/3 cl. 4 vani 2,5
 - Sub 705 piano 1 ZC 2 cat. C/3 cl. 4 vani 2,5
 - Sub 706 piano 2 ZC 2 cat. C/3 cl. 4 vani 2,5
 - Sub 707 piano 2 ZC 2 cat. C/3 cl. 4 vani 2,5
 - Sub 708 piano 3 ZC 2 cat. C/2 cl. 6 mq 29
 - Sub 709 piano 3 ZC 2 cat. C/2 cl. 6 mq 29

Si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 2 – Durata

La locazione ha la durata di anni nove con inizio dal giorno 1° maggio 2016 e scadenza il 30 aprile 2025.

Qualora 12 mesi prima della scadenza non verrà data da una delle Parti disdetta mediante raccomandata A.R., esso s'intende rinnovato per la stessa durata... omissis

Art. 3 – Stato dell'immobile

In considerazione delle modifiche strutturali, degli adempimenti progettuali, catastali ed urbanistici-amministrativi, nessuno escluso, necessari a permettere lo svolgimento all'interno del Complesso dell'attività di cui al punto C, ... il Locatore autorizza il Conduttore e/o conferisce al medesimo mandato di procedere, per conto del primo ed in nome del secondo, a tutto quanto di necessità per la trasformazione e l'approntamento del Complesso e l'ottenimento di tutte le autorizzazioni richieste, nulla escluso, dando fin d'ora per rato e valido il suo operato in piena e totale discrezionalità e senza riserve.

Tutti i costi, corrispettivi, spese ed oneri (inclusi quelli urbanistici), compensi ed ogni genere di adempimento saranno a carico esclusivo del Conduttore, con espressa esenzione del Locatore da ogni responsabilità in merito ad essi ... omissis

Art. 6 – Canone di locazione

In considerazione e quale corrispettivo degli adempimenti di cui al superiore punto 3, delle spese ed oneri necessarie a rendere il Complesso idoneo alla destinazione contrattualizzata, dell'aver previsto a carico del Conduttore tutte le spese di manutenzione anche straordinaria, della ritenzione delle addizioni e migliorie e dell'interesse del Locatore all'esecuzione degli interventi concordati al fine di proseguire, a locazione spirata, l'esercizio dell'attività medesima le Parti convengono il diritto del Conduttore di utilizzare pienamente ed esclusivamente il Complesso in forma totalmente gratuita – e quindi senza canoni, indennità o altro sino alla data del 30 aprile 2025.

A decorrere dal 1° maggio 2025 – escludendo, salvo diverso accordo scritto, possibili proroghe, neppure se conseguenti ad eventuali ritardi nell'ultimazione dei lavori a qualunque causa siano dovuti – il canone per la locazione è convenuto in € 180.000,00 (centottantamila/00) oltre ad IVA, nonché una somma aggiuntiva calcolata nella misura del 15% del fatturato globale lordo del Conduttore risultante dall'ultimo bilancio approvato, oltre ad oneri fiscali, se dovuti.

Art. 12 – Sublocazione

Il Conduttore viene fin d'ora autorizzato alla sublocazione dell'immobile.

Segnalazioni e osservazioni al contratto di locazione

Come rilevato dal sottoscritto PE e indicato nel verbale di primo accesso del Custode nominato, si evidenzia quanto segue:

1) La registrazione del contratto è anteriore al pignoramento motivo per il quale il contratto risulta essere opponibile formalmente alla procedura

2) GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Analizzando il contratto di locazione attraverso un approccio finanziario con la metodologia della stima per capitalizzazione dei redditi, si è riscontrato che l'importo indicato nel contratto di locazione "A decorrere dal 1° maggio 2025 ...omissis... il canone per la

locazione è convenuto complessivamente in una stima minima annua di **Euro 180.000,00** oltre ad IVA, nonché in una somma aggiuntiva calcolata nella misura del 15% del fatturato globale lordo del Conduttore..." può essere considerato congruo.

Prendendo in considerazione e analizzando la destinazione funzionale del comparto pignorato, che risulta essere destinato in parte ad uso residenziale ed in parte ad uso produttiva laboratorio; l'importo del canone di locazione potrebbe essere considerato addirittura superiore ai valori medi di locazione per analoghi segmenti di mercato.

- 3) Le specifiche contrattuali non consentono di giustificare la gratuità dello stesso: non viene cristallizzata la condizione degli immobili al momento della locazione e non vengono indicati, nemmeno per sommi capi, i costi, gli oneri e le spese che il conduttore dovrebbe sostenere per effettuare la destinazione turistico alberghiera.

Nel corso di ulteriori approfondimenti effettuati dal sottoscritto P.E., in data 25/09/2018, la società [REDACTED] inviava all'Esperto, a mezzo mail ordinaria, copia della "relazione tecnica" e del solo frontespizio del "computo metrico estimativo" relativo alle opere da realizzare per la trasformazione degli immobili da uso abitativo ad alberghiero-residence.

Analizzando i documenti pervenuti si osserva che nella relazione tecnica viene indicato, per detti lavori, un importo di € 460.000,00 + IVA per le opere di trasformazione che però non può essere verificato nelle voci di dettaglio in quanto del Computo Metrico Estimativo è stato fornito solamente il frontespizio.

Nella copertina del computo, datato 01/03/2016, viene riportata la seguente dicitura: "documento unico di cinque pagine". Tale indicazione, anche sulla base di esperienze personali dell'Esperto in materia di redazione di computi metrici estimativi, lascia alcuni dubbi in quanto appare improbabile che un computo metrico estimativo riferito ad un importo di € 460.000,00 sia composto di sole 5 pagine.

Si precisa inoltre che, nonostante ripetuti solleciti, la società [REDACTED] e la società [REDACTED] non hanno mai fatto pervenire al sottoscritto PE, copia di fatture di pagamento e/o bolle di consegna per poter giustificare i lavori eseguiti

- 4) Dalla lettura del contratto di locazione, si evidenzia che non vengono indicati come oggetto della locazione gli immobili di cui al foglio 93, mapp. 142 sub. 710 (area urbana), sub. 711 (magazzino) e sub. 712 (magazzino)
- 5) Il contratto di locazione di durata ultranovennale, non risulta trascritto nei Pubblici Registri Immobiliari (art. 2643 comma 8 c.c.)

SUBLOCAZIONE

Durante il sopralluogo effettuato in data 27/11/2017, come indicato anche nel verbale di primo accesso, è stata fornita copia dei contratti di locazione relativi alla gestione del complesso immobiliare.

Dalla lettura dell'ultimo contratto di sublocazione del 06/06/2017 registrato all'Agenzia delle entrate U.T. Milano 6 in data 13/06/2017 al n. 2824 serie 3 (in essere al momento del sopralluogo) è emerso che la società [REDACTED] (concedente) con "contratto di gestione di complesso immobiliare" ha concesso in gestione il compendio pignorato alla società [REDACTED] (gestore)

Di seguito si riportano per estratto i "punti" principali del contratto di locazione del quale si potrà prendere visione per intero all'allegato 23.1

- Premesso che la società [REDACTED], ha la disponibilità e il potere di concedere in gestione n. 20 unità immobiliari costituenti l'intero complesso immobiliare sito in Milano via Lambruschini 34, così catastalmente individuati:

- Fg. 93, Part 147:
 - Sub 701, piano S1, ZC 2, Cat. C/3, cl. 5, mq 24, RC € 52,06
 - Sub 702, piano S1, ZC 2, Cat. C/3, cl. 5, mq 31, RC € 67,24
 - Sub 703, piano S1, ZC 2, Cat. C/3, cl. 5, mq 28, RC € 60,74
 - Sub 704, piano S1, ZC 2, Cat. C/3, cl. 5, mq 38, RC € 82,43
 - Sub 709, piano T, ZC 2, Cat. A/3, cl. 4, vani 2, RC € 273,72
 - Sub 710, piano T, ZC 2, Cat. A/3, cl. 4, vani 3, RC € 410,58
 - Sub 711, piano T, ZC 2, Cat. C/3, cl. 4, vani 2, RC € 273,72
 - Sub 712, piano T, ZC 2, Cat. A/3, cl. 4, vani 2,5, RC € 342,15

- Fg. 93, Part 141:
 - Sub 704, piano T, ZC 2, Cat. C/3, cl. 5, mq 22, RC € 47,72
 - Sub 705, piano T, ZC 2, Cat. C/3, cl. 5, mq 20, RC € 47,38
 - Sub 706, piano T, ZC 2, Cat. C/3, cl. 5, mq 23, RC € 49,89
 - Sub 707, piano T, ZC 2, Cat. C/3, cl. 5, mq 28, RC € 60,74
 - Fg. 93, Part 142:
 - Sub 702, piano T, ZC 2, Cat. A/3, cl. 4, vani 2,5, RC € 342,15
 - Sub 703, piano T, ZC 2, Cat. A/3, cl. 4, vani 2,5, RC € 342,15
 - Sub 704, piano 1, ZC 2, Cat. A/3, cl. 4, vani 2,5, RC € 342,15
 - Sub 705, piano 1, ZC 2, Cat. A/3, cl. 4, vani 2,5, RC € 342,15
 - Sub 706, piano 2, ZC 2, Cat. A/3, cl. 4, vani 2,5, RC € 342,15
 - Sub 707, piano 2, ZC 2, Cat. A/3, cl. 4, vani 2,5, RC € 342,15
 - Sub 708, piano 3, ZC 2, Cat. C/2, cl. 6, mq 29, RC € 62,90
 - Sub 709, piano 3, ZC 2, Cat. C/2, cl. 6, mq 29, RC € 62,90
- Che la concedente intende concedere al gestore la gestione del descritto complesso immobiliare,
- che il gestore [REDACTED], ha manifestato intenzione di utilizzare il complesso immobiliare anche come Residenza Turistico Alberghiera ovvero per locazioni di natura transitoria, compatibili con la durata del presente contratto di gestione e le caratteristiche urbanistiche amministrative delle unità detenute in gestione;

Ciò premesso si conviene e stipula quanto segue:

1. Con il presente accordo, di natura atipica ex art. 1322 c.c., il proprietario conferisce al gestore che accetta la gestione dell'intero complesso immobiliare descritto in premessa perché provveda ad utilizzarlo con le forme e modalità che egli riterrà opportune, in totale autonomia e libertà, nei limiti e nel rispetto delle forme di legge, esclusa qualsiasi forma di locazione ad uso abitativo e/o commerciale, se ed in quanto incompatibili con le pattuizioni seguenti del presente accordo.
... omissis ...
4. La durata del presente contratto è fissata in 11 mesi con decorrenza dal 01/06/2017 al 01/05/2018; qualora entro 60 giorni dalla scadenza nessuna delle parti proceda ad inviare disdetta a mezzo raccomandata o PEC, il contratto si rinnoverà per un periodo di ulteriori due anni e così via per ulteriori rinnovi biennali in mancanza di disdetta inoltrata per raccomandata o PEC entro 60 giorni dalla scadenza,
5. Il corrispettivo in favore della concedente per il periodo contrattuale qui concordato (01/06/2017 al 01/05/2018) viene determinato in € 55.000,00 (oltre IVA del 22% applicata solo sulle unità di tipo C) per un totale di € 59.840,00;
6. esso verrà corrisposto come segue:
 - € 14.960,00 al 30/07/2017
 - € 14.960,00 al 15/09/2017
 - € 14.960,00 al 31/10/2017
 - € 14.960,00 al 15/01/2017
7. In caso di eventuale rinnovo, dopo il periodo contrattuale qui concordato (ovvero undici mesi dal 01/06/2017 al 01/05/2018), il corrispettivo su base annua viene pattuito in € 100.000,00 oltre IVA applicata solo sulle unità di tipo C, per un totale di € 108.800,00
8. La manutenzione ordinaria sarà a carico esclusivo del gestore. Per ciò che concerne le opere di manutenzione straordinaria si pattuisce che saranno a carico del concedente tutte le opere relative al tetto, agli infissi e alle facciate. Eventuali altre opere straordinarie non saranno a carico di parte concedente.

Segnalazioni e osservazioni alla sub-locazione

Come rilevato dal sottoscritto PE e indicato nel verbale di primo accesso del Custode nominato, si evidenzia quanto segue:

- 1) La validità di questo contratto di locazione, chiaramente successivo alla data del pignoramento, è strettamente connessa alla validità del primo contratto sottoscritto tra la società [REDACTED] e [REDACTED]

- 2) Come già evidenziato in precedenza, si riscontra anche in questo caso, che dalla lettura del contratto di locazione tra la società [REDACTED] e [REDACTED], non vengono indicati come oggetto della locazione gli immobili di cui al foglio 93, mapp. 142 sub. 710 (area urbana), sub. 711 (magazzino) e sub. 712 (magazzino)

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto Esperto, ai fini della presente stima, indicherà i valori delle unità immobiliari sia allo stato "libero" che "occupato" ritenendo che eventuali ulteriori decisioni saranno oggetto di disposizioni da parte del Giudice.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate per immobili e per soggetto e verificato dalla lettura del certificato notarile in atti nonché dalla lettura dell'atto di provenienza, si evince quanto segue:

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

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

TRASCRIZIONE del 18/03/1998 – Registro Particolare 7183 Registro Generale 10295
Pubblico ufficiale BRAMBILLA FERRUCCIO Repertorio 150056/13846 del 20/02/1998
ATTO TRA VIVI – ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCOGLIMENTO DI SOCIETA'

A favore: [REDACTED] (per la quota di 1/2 in regime di [REDACTED])
[REDACTED] (per la quota di 1/2 in regime di [REDACTED])

Contro: [REDACTED] (per la quota di 1/1)

Immobili: Foglio 93, Particella 141, Subb. 701, 702, 703
Foglio 93, Particella 142, Subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6
Foglio 93, Particella 147, Sub.1

Sezione D – Ulteriori informazioni

Si dà atto che la sig. [REDACTED] è coniugata in regime di [REDACTED] con il sig. [REDACTED] e la sig. [REDACTED] coniugata in regime di [REDACTED] con il sig. [REDACTED]
(allegato 5.1)

TRASCRIZIONE del 13/01/2006 – Registro Particolare 1718 Registro Generale 2803
Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Repertorio 162426/29745 del 28/12/2005
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

A favore: [REDACTED] (per la quota di 1/1)

Contro: [REDACTED] (per la quota di 1/4 in regime di [REDACTED])
[REDACTED] (per la quota di 1/4 in regime di [REDACTED])

[REDACTED] (quota di 1/4 in regime di [REDACTED])
[REDACTED] (per la quota di 1/4 in regime di [REDACTED])

Immobili: Foglio 93, Particella 141, Subb. 701, 702, 703
Foglio 93, Particella 147, Sub.1
Foglio 93, Particella 142, Subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6

(allegato 5.2)

TRASCRIZIONE del 23/05/2007 – Registro Particolare 21108 Registro Generale 37672
Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Repertorio 166542/32587 del 10/05/2007
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

A favore: [redacted] (per la quota di 1/1)
 Contro: [redacted] (per la quota di 1/1)
 Immobili: Foglio 93, Particella 141, Subb. 701, 702, 703
 Foglio 93, Particella 147, Sub.1
 Foglio 93, Particella 142, Subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6

(allegato 5.3)

TRASCRIZIONE del 21/03/2012 – Registro Particolare 10511 Registro Generale 14490
 Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Repertorio 179851/40173 del 02/03/2012
 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

A favore: [redacted] (per la quota di 1/1)
 Contro: [redacted] (per la quota di 1/1)
 Immobili: Foglio 93, Particella 147, Subb. 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 704
 Foglio 93, Particella 141, Subb. 704, 705, 706, 707
 Foglio 93, Particella 142, Sub.702,703,704,705,706,707,708,709,710,711,712

(allegato 5.4)

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 12432 del 03/04/2012

Rettifica a TRASCRIZIONE del 03/04/2012 – Registro Particolare 12432 Registro Generale 17148

Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Repertorio 180048/40274 del 02/04/2012
 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

A favore: [redacted] (per la quota di 1/1)
 Contro: [redacted] (per la quota di 1/1)
 Immobili: Foglio 93, Particella 147, Subb. 701, 702, 703, 709, 710, 711, 712, 704
 Foglio 93, Particella 141, Subb. 704, 705, 706, 707
 Foglio 93, Particella 142, Sub.702,703,704,705,706,707,708,709,710,711,712

Sezione D – Ulteriori informazioni

Il presente è ad integrazione e rettifica dell'atto in data 02/03/2012 n. 179851/40173 di rep. Notaio Enrico Chiodi Daelli, trascritto presso l'Agenzia del Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 nel quale parte delle unità immobiliari indicate nell'in secondo luogo e precisamente le unità immobiliari di cui al foglio 93 mappale 147 sub. 701-702-703-705-706-707 e 708 sono state soppresse a seguito di variazione Docfa presentata all'Agenzia del Territorio di Milano in data 02/03/2012 prot. n. MI0142168/2012 e sono state sostituite con le unità immobiliari di cui al foglio 93, mappale 147, subalterni 801, 802, 803, 804, 805, 806 e 807 ma che con successiva variazione della destinazione presentata in data 07/03/2012 prot. n. MI0153494 l'Agenzia del Territorio di Milano ha definitivamente modificato e sostituito le unità immobiliari di cui sopra con i dati catastali riportati nel quadro "B" della trascrivenda nota.

(allegato 5.4.1)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 10511 del 2012

TRASCRIZIONE del 28/11/2012 – Registro Particolare 43325 Registro Generale 60067
 Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Repertorio 181342/40893 del 12/11/2012
 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

A favore: [redacted] (per la quota di 1/1)
 Contro: [redacted] (per la quota di 1/1)
 Immobili: Foglio 522, Particella 155, sub 813 (NON oggetto di pignoramento)
 Foglio 93, Particella 147, Subb. 701, 702, 703, 709, 710, 711, 712, 704
 Foglio 93, Particella 141, Subb. 704, 705, 706, 707
 Foglio 93, Particella 142, Sub.702,703,704,705,706,707,708,709,710,711,712

(allegato 5.5)

N.B. L'atto di compravendita è visionabile per intero all'allegato 4

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

- ISCRIZIONE del 02/12/2006 – Registro Particolare 21429 Registro Generale 99721
Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Repertorio 165176/31635 del 01/12/2006
IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
A favore: Banca Nazionale Del Lavoro S.p.a.
Contro: ██████████
Capitale: € 1.500.000,00
Totale: € 3.000.000,00
Immobili: Foglio 93, Particella 141, Subb. 701, 702, 703
Foglio 93, Particella 147, Sub.1
Foglio 93, Particella 142, Subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6

(allegato 6)

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

1. ANNOTAZIONE del 26/07/2007 – Registro Particolare 10878 Registro Generale 57881
EROGAZIONE PARZIALE
A favore: Banca Nazionale Del Lavoro S.p.a.
Contro: ██████████
Sezione D – Ulteriori informazioni:
Il "Mutuario" riconosce di ricevere dalla "Banca" quale prima quota del finanziamento concesso con atto in data 1/12/2006 n. 165176/31635 di Rep. Notaio Enrico Chiodi Daelli, la somma di € 1.200.000,00 della quale dà ampia e finale quietanza (allegato 6.1)
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 21429 del 2006
 2. ANNOTAZIONE del 18/09/2007 – Registro Particolare 13055 Registro Generale 71770
QUIETANZA E CONFERMA
A favore: Banca Nazionale Del Lavoro S.p.a.
Contro: ██████████
Sezione D – Ulteriori informazioni:
Si precisa che il "Mutuario" riconosce di ricevere dalla "Banca" in data 23/08/2007, quale quota a saldo del finanziamento concesso con atto in data 1/12/2006 n. 165176/31635 di Rep. Notaio Enrico Chiodi Daelli, la somma di € 300.000,00 della quale dà ampia e finale quietanza (allegato 6.2)
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 21429 del 2006
- TRASCRIZIONE del 25/10/2016 – Registro Particolare 47239 Registro generale 69715
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 37511 del 26/07/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore: Banca Nazionale Del Lavoro S.p.a.
Contro: ██████████
(allegato 7)

Nel merito del pignoramento e per maggiori informazioni si riporta per estratto la relazione iniziale del Custode:

"Nella procedura è presente ██████████ precedente BNL Spa in forza di mutuo fondiario del 1/12/2006 erogato nei confronti di ██████████ (quietanza finanziamento del 27.12.2006 e integrazione della quietanza 23.8.2007).

██████████ ha acquistato tutto il fabbricato e chiede l'accollo del mutuo e, dopo passaggi di proprietà regolarmente trascritti, il 11.11.2012 il compendio passa in proprietà ad ██████████ (esecutata).

*Il credito è azionato con precetto per ██████████
Il pignoramento è notificato il 26.7.2016 e il duplo è del 25.10.2016"*

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale:

Dalle informazioni reperite in loco, il complesso immobiliare non costituisce un condomi-

nio, non risulta pertanto nominato alcun amministratore.

Nell'atto di provenienza viene indicato: "quanto venduto compete una proporzionale quota di comproprietà nelle parti comuni condominiali, tali a norma del regolamento di condominio e dove questo non prevede a norma di legge."

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

- Per completezza d'informazione si precisa che l'unità identificata al foglio 93, particella 142, sub 701, risulta un "bene comune non censibile" in quanto parte comune a servizio dello stabile particella 124 - corpo di fabbrica - A -
- Si rileva che l'area urbana di cui al foglio 13, particella 142, sub 710 risulta catastalmente "graffata" alla particella 142.
Allo stato di fatto, l'area urbana distribuisce anche le unità immobiliari site sugli altri mappali 141 e 147.
Considerato che l'intero comparto edilizio risulta di proprietà di un unico soggetto, si evidenzia che non vi sono riscontri circa eventuali servitù di passo.

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Di seguito, sono riportate le condizioni di accessibilità ai soggetti diversamente abili riferite ai singoli corpi di fabbrica:

CORPO DI FABBRICA - A -

- Foglio 93, particella 142, subb. 702, 703: NO
L'accesso alle U.I. è subordinato al superamento di n° 2 gradini
- Foglio 93, particella 142, subb. 704, 705, 706, 707, 708, 709: NO
Le U.I. sono poste ai piani primo, secondo e terzo. Il fabbricato non è attualmente dotato di ascensore
- Foglio 93, particella 142, subb. 711, 712: NO
Le U.I. ad uso magazzino sono site al piano seminterrato. Il fabbricato non è attualmente dotato di ascensore

CORPO DI FABBRICA - B -

- Foglio 93, particella 141, sub. 704: NO.
L'accesso all'U.I. è subordinato al superamento di un gradino.
- Foglio 93, particella 141, subb. 705, 706, 707: LIMITATO.
L'accesso alle U.I. è subordinato al superamento della soglia d'ingresso, che risulta rialzata di pochi centimetri rispetto al piano cortile

CORPO DI FABBRICA - C -

- Foglio 93, particella 147, subb. 701, 702, 703, 704: SI
Le U.I. presentano l'accesso direttamente dal piano cortile senza alcun impedimento ai soggetti diversamente abili
- Foglio 93, particella 147, subb. 709, 710, 711, 712: NO
L'accesso alle U.I. è consentito solo attraverso una rampa di scale. Il fabbricato non è attualmente dotato di ascensore

4.4. Attestazione APE:

Dalla ricerca effettuata presso il catasto energetico risultano depositati i seguenti Attestati di Certificazione Energetica:

CORPO DI FABBRICA - A -

- Foglio 93, particella 142, subb. 702, 703, 704, 705, 706, 707: PRESENTE
Attestato di Certificazione Energetica Protocollo n. 15146 - 016964/13 con validità fino al 18/06/2023 in base al quale si certifica che le unità immobiliari (con destinazione

- appartamenti) ai fini del contenimento energetico sono classificate in Classe energetica G con un valore di 299,39 KWh/m²a (allegati 10.A.1 – 10.A.2 – 10.A.3 – 10.A.4 – 10.A.5 – 10.A.6)
- Foglio 93, particella 142, subb. 708, 709: PRESENTE
Attestato di Certificazione Energetica Protocollo n. 15146 – 016966/13 con validità fino al 18/06/2023 in base al quale si certifica che le unità immobiliari (con destinazione magazzini) ai fini del contenimento energetico sono classificate in Classe energetica G con un valore di 95,63 KWh/m³a (allegati 10.A.7 – 10.A.8)
 - Foglio 93, particella 142, subb. 711, 712: NON NECESSITANO
Le unità immobiliari poste al piano seminterrato, a destinazione magazzini, non essendo destinate ad essere riscaldate non necessitano di APE (Attestato di Prestazione Energetica)

CORPO DI FABBRICA – B -

- Foglio 93, particella 141, subb. 704, 705, 706, 707: PRESENTE
Attestato di Certificazione Energetica Protocollo n. 15146 – 016963/13 con validità fino al 18/06/2023 in base al quale si certifica che le unità immobiliari (con destinazione laboratori) ai fini del contenimento energetico sono classificate in Classe energetica G con un valore di 123,05 KWh/m³a (allegati 10.B.1 – 10.B.2 – 10.B.3 – 10.B.4)

CORPO DI FABBRICA – C -

- Foglio 93, particella 147, subb. 701, 702, 703, 704: PRESENTE
Attestato di Certificazione Energetica Protocollo n. 15146 – 016969/13 con validità fino al 18/06/2023 in base al quale si certifica che le unità immobiliari (con destinazione laboratori) ai fini del contenimento energetico sono classificate in Classe energetica G con un valore di 70,92 KWh/m³a (allegati 10.C.1 – 10.C.2 – 10.C.3 – 10.C.4)
- Foglio 93, particella 147, subb. 709, 710, 711, 712: PRESENTE
Attestato di Certificazione Energetica Protocollo n. 15146 – 016967/13 con validità fino al 18/06/2023 in base al quale si certifica che le unità immobiliari (con destinazione appartamenti) ai fini del contenimento energetico sono classificate in Classe energetica G con un valore di 264,27 KWh/m²a (allegati 10.C.5 – 10.C.6 – 10.C.7 – 10.C.8)

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008: NON DISPONIBILI

5. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti del 26/10/2016 a firma del Notaio Giuseppe Dente (allegato 3), dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 4), oltre che dalle ispezioni ipotecarie si evince quanto segue:

5.1. Attuali proprietari

Tutti i beni immobili oggetto della procedura in epigrafe sono pervenuti all'attuale proprietario [REDACTED], sede [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per la quota di 1/1 di piena proprietà, da [REDACTED] sede [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1 il 28/11/2012 al n. 60067 del registro generale e n. 43325 del registro particolare; (allegato 4)

5.2. Precedenti proprietari

Gli immobili sono pervenuti alla [REDACTED] sede [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), da [REDACTED]

██████ sede ██████ (C.F. ██████), per atto di compravendita Notaio Enrico Chiodi Daelli del 02/03/2012 rep. 179851/40173 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1 il 21/03/2012 al n. 14490 del Registro Generale e n. 10511 del Registro Particolare (allegato 5.4)

E successivo atti integrativo, in data 02/04/2012 rep. 180048/40274 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1 il 03/04/2012 al n. 17148 del registro generale e n. 12432 del registro particolare;
(allegato 5.4.1)

Gli immobili stessi sono pervenuti a ██████ e ██████ sede ██████ (C.F. ██████), da ██████ sede ██████ (C.F. ██████) per atto di compravendita, Notaio Enrico Chiodi Daelli del 10/05/2007 rep. 166542/32587 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1 il 23/05/2007 al n. 37672 del registro generale e n. 21108 del registro particolare;
(allegato 5.3)

Gli immobili stessi sono pervenuti a ██████ sede ██████ (C.F. ██████), da ██████, nato a ██████ il ██████, da ██████, nata a ██████ il ██████, da ██████, nato a ██████ il ██████ e da ██████, nata a ██████ il ██████, per atto di compravendita, Notaio Enrico Chiodi Daelli del 28/12/2005 rep. 162426/29745 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1 il 13/01/2006 al n. 2803 del registro generale e n. 1718 del registro particolare;
(allegato 5.2)

Gli immobili stessi sono pervenuti a ██████, nato a ██████ il ██████, a ██████, nata a ██████ il ██████, a ██████, nato a ██████ il ██████, e a ██████, nata a ██████ il ██████, da ██████, sede ██████ (C.F. ██████), per atto di compravendita, Notaio Ferruccio Brambilla del 20/02/1998 rep. 150056/13846 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1 il 18/03/1998 al n. 10295 del registro generale e n. 7183 del registro particolare;
(allegato 5.1)

Anteriormente al ventennio, gli immobili stessi sono pervenuti a ██████ sede ██████ (C.F. ██████), per atto di compravendita, Notaio Nerio Visentini del 09/03/1967 rep. 53344 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 3 il 29/03/1967 al n. 20437 del registro generale e n. 15754 del registro particolare

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

6.1. Pratiche edilizie reperite

- In data 15/11/2017 veniva protocollata presso L'area Sportello Unico per l'Edilizia specifico modulo di "richiesta di visura per visione del fascicolo edilizio" relative agli immobili siti in Milano, via Lambruschini 34 (oggetto di pignoramento) nel quale si chiedeva di prendere visione degli atti di fabbrica oltre che dei fascicoli relativi a modifiche effettuate tra il 2006 e il 2012 ed indicate nell'atto di provenienza.
- In data 13/02/2018, l'area Sportello Unico Per l'Edilizia comunicava a mezzo lettera: *"dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti di fabbrica richiesti risultano irreperibili
Inoltre i fascicoli PG 156152/2012 – PG 1566842/2012 risultano depositati presso il Municipio 9 in via Guerzoni n. 38"*
(allegato 13.1)
- In data 02/03/2019, si è presa visione dei fascicoli edilizi presso il Municipio 9. Nello specifico:
SCIA (zonale - Municipio 9):
 - PG 156842/2012 del 2/3/2012 riguardante l'immobile di cui al foglio 93 mappali 141 e 147 (allegato 18)
 - PG 156152/2012 del 2/3/2012 riguardante l'immobile di cui al foglio 93 mappale 142

(allegato 19)

- In data 14/06/2018, l'Area Sportello Unico per l'Edilizia comunicava a mezzo lettera: *"dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti PG 205966/2006 - PG 365466/2007 - PG 365629/2007 richiesti, risultano irreperibili come da risposta dell'archivio del settore"*

(allegato 13.2)

- L'esperto ha quindi provveduto a contattare direttamente il progettista delle opere di modifica che aveva sottoscritto le pratiche edilizie di cui sopra, il quale si è reso disponibile a fornire copia delle pratiche edilizie e relativa documentazione presentata al Comune di Milano per la realizzazione delle opere di ristrutturazione dello stabile di via Lambruschini attualmente in uso come struttura ricettiva e denominata "XXXXXXXXXX"

In data 12/07/2018 il Progettista forniva copia della documentazione reperita nel suo archivio e relativo alle opere di ristrutturazione del complesso edilizio. Nello specifico:

- DIA (onerosa) - PG 205966/2006 del 02/03/2006 riguardante l'immobile di cui al foglio 93, mappali 141 e 147 (allegato 14)
- DIA (zonale) - PG 477577/2006 del 17/05/2006 riguardante l'immobile di cui al foglio 93 mappale 142 (allegato 15)
- DIA (zonale) - PG 365446/2007 del 17/04/2007 riguardante l'immobile di cui al foglio 93 mappali 141 e 147 (allegato 16)
- DIA (zonale) - PG 365629/2007 del 17/04/2007 riguardante l'immobile di cui al foglio 93 mappale 142 (allegato 17)
- SCIA (zonale - Municipio 9):
 - PG 156842/2012 del 2/3/2012 riguardante l'immobile di cui al foglio 93 mappali 141 e 147 (allegato 18)
 - PG 156152/2012 del 2/3/2012 riguardante l'immobile di cui al foglio 93 mappale 142 (allegato 19)
- Comunicazione per cambio di destinazione d'uso senza opere - PG 164128/2012 del 06/03/2012, riguardante gli immobili di cui al foglio 93, particella 147 sub 709, 710, 711, 712 (ex subb. 705, 706, 707, 708)

(allegato 20)

In data 17/06/2019, l'Area Sportello Unico per l'Edilizia comunicava a mezzo pec: *"dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti PG 164128/2012 richiesti, risultano irreperibili come da risposta dell'Ufficio - Municipio 9"* (allegato 13.3)

Il sottoscritto PE nel merito del **cambio di destinazione d'uso**, nell'impossibilità di ottenere elementi certi che attestino l'avvenuto il regolare cambio di destinazione, il sottoscritto PE ha quindi proceduto ad effettuare un'analisi tecnica, anche mediante colloqui con il competente Ufficio del Comune di Milano circa le condizioni relative alla modifica del cambio di destinazione d'uso dal quale è emerso quanto segue:

- Il modulo di "Comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere" presentato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia in data 06/03/2012 - PG 164128/2012 riporta la seguente dicitura:

"a tale proposito dichiara che: l'unità immobiliare non è stata oggetto di titolo concessorio i cui lavori siano stati completati negli ultimi dieci anni"

La Dichiarazione sopra riportata **NON corrisponde al vero** in quanto risulta agli atti una pratica edilizia presentata in data 02/03/2006 - PG 205966/2006 classificata come **Denuncia di Inizio Attività onerosa (ex regime concessorio)** ai sensi dell'art. 41 della L.R. 12/05.

Considerato l'arco temporale (minore di dieci anni) intercorso tra la presentazione della "DIA onerosa" del 02/03/2006 (allegato 14) e la "comunicazione di mutamento di destinazione d'uso" del 06/03/2012 (allegato 20) si sarebbe dovuto procedere ai seguenti adempimenti:

- Verificare la necessità di provvedere al conguaglio della dotazione di servizi (aree a standard) o eventuale monetizzazione delle aree stesse

- Verificare, ai sensi dell'art. 52 comma 3 della L.R. 12/2005: "Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione"

In conclusione, vista la comunicazione del Progettista, vista l'irreperibilità della pratica, vista la possibilità di rigetto della pratica edilizia in quanto non compatibile con la presenza di pratiche edilizie onerose nel decennio; **il sottoscritto PE, ai fini della stima, prenderà in considerazione l'ultimo titolo edilizio assentito in relazione alla destinazione funzionale autorizzata.**

Per questo motivo, le unità immobiliari di cui al foglio 93, mappale 147, subb. 709, 710, 711 e 712 (ex subb. 705, 706, 707 e 708) saranno stimate ad uso "laboratorio - C/3" e NON ad uso "residenziale - A/3", come attualmente indicate nel Catasto Fabbricati.

Si rileva inoltre che dalla consultazione del portale online del Comune di Milano denominato "Only-One - Pratiche edilizie" non risultano depositate agli atti ulteriori pratiche edilizie per le quali si debba procedere ad ulteriore richiesta di accesso agli atti.

6.2. Conformità edilizia:

Durante il sopralluogo presso le unità immobiliari in epigrafe, il sottoscritto Esperto ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e le pratiche edilizie reperite.

Tali difformità consistono in:

CORPO DI FABBRICA - A -

- Foglio 93, particella **142**, sub **702** – Appartamento. Regolarità Edilizia: **CONFORME**
Durante il sopralluogo non sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie di progetto
- Foglio 93, particella **142**, sub **703** – Appartamento. Regolarità Edilizia: **CONFORME**
Durante il sopralluogo non sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie di progetto
- Foglio 93, particella **142**, sub **704** – Appartamento. Regolarità Edilizia: **CONFORME**
Durante il sopralluogo non sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie di progetto
- Foglio 93, particella **142**, sub **705** – Appartamento. Regolarità Edilizia: **CONFORME**
Durante il sopralluogo non sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie di progetto
- Foglio 93, particella **142**, sub **706** – Appartamento. Regolarità Edilizia: **CONFORME**
Durante il sopralluogo non sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie di progetto
- Foglio 93, particella **142**, sub **707** – Appartamento. Regolarità Edilizia: **CONFORME**
Durante il sopralluogo non sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie di progetto
- Foglio 93, particella **142**, sub **708** – Magazzino. Regolarità Edilizia: **NON CONFORME**
Edificazione di tramezzi divisorii per la creazione di una camera da letto ed un servizio igienico con presenza di sanitari e rubinetterie
Apertura di finestra per tetti all'interno del servizio igienico
Si rileva che la destinazione funzionale assentita è ad uso magazzino (senza permanenza di persone) in quanto trattasi di solaio (sottotetto)
- Foglio 93, particella **142**, sub **709** – Magazzino. Regolarità Edilizia: **NON CONFORME**
Edificazione di tramezzi divisorii per la creazione di una camera da letto ed un servizio igienico con presenza di sanitari e rubinetterie
Apertura di finestra per tetti all'interno del servizio igienico
Si rileva che la destinazione funzionale assentita è ad uso magazzino (senza permanenza di persone) in quanto trattasi di solaio (sottotetto)
- Foglio 93, particella **142**, sub **711** – Magazzino. Regolarità Edilizia: **NON CONFORME**
Chiusura del vano finestra (bocca di lupo)

Demolizione delle spallette (necessarie all'installazione di una porta) poste all'ingresso del locale cantina

- Foglio 93, particella **142**, sub **712** – Magazzino. Regolarità Edilizia: **CONFORME**
Durante il sopralluogo non sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie di progetto

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto PE indica al successivo punto 6.4, le modalità e gli adempimenti necessari per la regolarizzazione edilizia.

CORPO DI FABBRICA – B -

- Foglio 93, particella **141**, sub **704** – Laboratorio. Regolarità Edilizia: **NON CONFORME**
Nelle tavole di progetto risulta errata l'indicazione dell'altezza interna nel laboratorio (2,88 mt e 2,71 mt) e nel bagno (2,55 mt) a fronte di un'altezza rilevata nel corso del sopralluogo di 2,75 mt (circa) per la parte laboratorio e 2,27 mt (circa) per il bagno.
Si rileva che la destinazione funzionale assentita è ad uso laboratorio con annessi servizi
- Foglio 93, particella **141**, sub **705** – Laboratorio. Regolarità Edilizia: **NON CONFORME**
Edificazione di un controsoffitto in cartongesso nell'anti-bagno per l'installazione dei termoconvettori; pertanto l'altezza interna rilevata nell'anti-bagno risulta pari a 2,23 mt (circa)
Si rileva che la destinazione funzionale assentita è ad uso laboratorio con annessi servizi
- Foglio 93, particella **141**, sub **706** – Laboratorio. Regolarità Edilizia: **NON CONFORME**
Nelle tavole di progetto risulta errata l'indicazione dell'altezza interna nel laboratorio (2,80 mt) a fronte di un'altezza rilevata nel corso del sopralluogo di 2,68 mt (circa).
Edificazione di un controsoffitto in cartongesso nell'anti-bagno per l'installazione dei termoconvettori; pertanto l'altezza interna rilevata nell'anti-bagno risulta pari a 2,26 mt (circa)
Si rileva che la destinazione funzionale assentita è ad uso laboratorio con annessi servizi
- Foglio 93, particella **141**, sub **707** – Laboratorio. Regolarità Edilizia: **NON CONFORME**
Edificazione di un controsoffitto in cartongesso nell'anti-bagno per l'installazione dei termoconvettori; pertanto l'altezza interna rilevata nell'anti-bagno risulta pari a 2,43 mt (circa)
Si rileva che la destinazione funzionale assentita è ad uso laboratorio con annessi servizi

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto PE indica al successivo punto 6.4, le modalità e gli adempimenti necessari per la regolarizzazione edilizia.

CORPO DI FABBRICA – C -

- Foglio 93, particella **147**, sub **701** – Laboratorio. Regolarità Edilizia: **NON CONFORME**
Edificazione di un controsoffitto in cartongesso nell'anti-bagno per l'installazione dei termoconvettori; pertanto l'altezza interna rilevata nell'anti-bagno risulta pari a 2,36 mt (circa)
Si rileva che la destinazione funzionale assentita è ad uso laboratorio con annessi servizi
- Foglio 93, particella **147**, sub **702** – Laboratorio. Regolarità Edilizia: **NON CONFORME**
Edificazione di un controsoffitto in cartongesso nell'anti-bagno per l'installazione dei termoconvettori; pertanto l'altezza interna rilevata nell'anti-bagno risulta pari a 2,27 mt (circa)
Si rileva che la destinazione funzionale assentita è ad uso laboratorio con annessi servizi
- Foglio 93, particella **147**, sub **703** – Laboratorio. Regolarità Edilizia: **NON CONFORME**
Edificazione di un controsoffitto in cartongesso nell'anti-bagno per l'installazione dei termoconvettori; pertanto l'altezza interna rilevata nell'anti-bagno risulta pari a 2,33

- mt (circa)
Si rileva che la destinazione funzionale assentita è ad uso laboratorio con annessi servizi
- Foglio 93, particella 147, sub 704 – Laboratorio. Regolarità Edilizia: **NON CONFORME**
Edificazione di un controsoffitto in cartongesso nell'anti-bagno per l'installazione dei termoconvettori; pertanto l'altezza interna rilevata nell'anti-bagno risulta pari a 2,32 mt (circa)
Si rileva che la destinazione funzionale assentita è ad uso laboratorio con annessi servizi
 - Foglio 93, particella 147, sub 709 – Appartamento. Regolarità Edilizia: **NON CONFORME**
Edificazione di un controsoffitto in cartongesso nell'anti-bagno per l'installazione dei termoconvettori; pertanto l'altezza interna rilevata nell'anti-bagno risulta pari a 2,31 mt (circa)
Edificazione di piccola spalletta in cartongesso nel locale soggiorno in prossimità dell'anti-bagno
Si rileva che la destinazione funzionale assentita è ad uso laboratorio con annessi servizi in quanto il modulo di “Comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere” PG 164128/2012 del 6.3.2012 è stato rigettato. (per maggiori informazioni si rimanda al precedente punto 6.1)
 - Foglio 93, particella 147, sub 710 – Appartamento. Regolarità Edilizia: **NON CONFORME**
Edificazione di un controsoffitto in cartongesso nell'anti-bagno e parte nel soggiorno, per l'installazione dei termoconvettori; pertanto l'altezza interna rilevata nei locali con presenza di controsoffitto risulta pari a 2,41 mt (circa)
Si rileva che la destinazione funzionale assentita è ad uso laboratorio con annessi servizi in quanto il modulo di “Comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere” PG 164128/2012 del 6.3.2012 è stato rigettato. (per maggiori informazioni si rimanda al precedente punto 6.1)
 - Foglio 93, particella 147, sub 711 – Appartamento. Regolarità Edilizia: **NON CONFORME**
Edificazione di un controsoffitto in cartongesso nell'anti-bagno, per l'installazione dei termoconvettori; pertanto l'altezza interna rilevata nell'anti-bagno risulta pari a 2,36 mt (circa)
Si rileva che la destinazione funzionale assentita è ad uso laboratorio con annessi servizi in quanto il modulo di “Comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere” PG 164128/2012 del 6.3.2012 è stato rigettato. (per maggiori informazioni si rimanda al precedente punto 6.1)
 - Foglio 93, particella 147, sub 712 – Appartamento. Regolarità Edilizia: **NON CONFORME**
Edificazione di controsoffitto in cartongesso nell'anti-bagno, per l'installazione dei termoconvettori; pertanto l'altezza interna rilevata nell'anti-bagno risulta pari a 2,40 mt (circa)
Edificazione di controsoffitti e modanature nel locale soggiorno (attualmente reception) per l'installazione dell'impianto di illuminazione pertanto l'altezza interna rilevata risulta in alcuni punti pari a 3,00 mt (circa) fino a 2,87 mt (circa)
Si rileva che la destinazione funzionale assentita è ad uso laboratorio con annessi servizi in quanto il modulo di “Comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere” PG 164128/2012 del 6.3.2012 è stato rigettato. (per maggiori informazioni si rimanda al precedente punto 6.1)

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto PE indica al successivo punto 6.4, le modalità e gli adempimenti necessari per la regolarizzazione edilizia.

6.3. Conformità catastale:

Durante il sopralluogo presso le unità immobiliari in epigrafe, il sottoscritto Esperto ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie in atti depositate presso l'Ufficio del Catasto. Tali difformità consistono in:

| |
|--------------------------------|
| CORPO DI FABBRICA – A - |
|--------------------------------|

- Foglio 93, particella 142, sub 702 – Appartamento.

- Regolarità Catastale: **NON CONFORME**
Dichiarazione di protocollo: MI0585175 del 21/06/2007 (allegato 9.A.1)
Errata indicazione del balcone con affaccio a nord sul cortile. Allo stato di fatto non vi è alcun balcone
Risulta pertanto errata la diversa indicazione nella visura storica per immobile tra la "Superficie Catastale Totale", indicata in 39 mq e la "Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte", indicata in 38 mq; in quanto non vi sono aree scoperte annesse all'unità immobiliare.
- Foglio 93, particella **142**, sub **703** – Appartamento.
Regolarità Catastale: **CONFORME**
Dichiarazione di protocollo: MI0585175 del 21/06/2007 (allegato 9.A.2)
Durante il sopralluogo non sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastale in atti
 - Foglio 93, particella **142**, sub **704** – Appartamento.
Regolarità Catastale: **CONFORME**
Dichiarazione di protocollo: MI0585175 del 21/06/2007 (allegato 9.A.3)
Durante il sopralluogo non sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastale in atti
 - Foglio 93, particella **142**, sub **705** – Appartamento.
Regolarità Catastale: **CONFORME**
Dichiarazione di protocollo: MI0585175 del 21/06/2007 (allegato 9.A.4)
Durante il sopralluogo non sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastale in atti
 - Foglio 93, particella **142**, sub **706** – Appartamento.
Regolarità Catastale: **CONFORME**
Dichiarazione di protocollo: MI0585175 del 21/06/2007 (allegato 9.A.5)
Durante il sopralluogo non sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastale in atti
 - Foglio 93, particella **142**, sub **707** – Appartamento.
Regolarità Catastale: **CONFORME**
Dichiarazione di protocollo: MI0585175 del 21/06/2007 (allegato 9.A.6)
Durante il sopralluogo non sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastale in atti
 - Foglio 93, particella **142**, sub **708** – Magazzino.
Regolarità Catastale: **NON CONFORME**
Dichiarazione di protocollo: MI0585175 del 21/06/2007 (allegato 9.A.7)
Edificazione di tramezzi divisorii per la creazione di una camera da letto ed un servizio igienico con presenza di sanitari e rubinetterie.
Apertura di finestra per tetti all'interno del servizio igienico
Si rileva che la destinazione funzionale assentita è ad uso magazzino (senza permanenza di persone) in quanto trattasi di solaio (sottotetto)
 - Foglio 93, particella **142**, sub **709** – Magazzino.
Regolarità Catastale: **NON CONFORME**
Dichiarazione di protocollo: MI0585175 del 21/06/2007 (allegato 9.A.8)
Edificazione di tramezzi divisorii per la creazione di una camera da letto ed un servizio igienico con presenza di sanitari e rubinetterie
Apertura di finestra per tetti all'interno del servizio igienico
Si rileva che la destinazione funzionale assentita è ad uso magazzino (senza permanenza di persone) in quanto trattasi di solaio (sottotetto)
 - Foglio 93, particella **142**, sub **710** – Area Urbana. Regolarità Catastale: **CONFORME**
 - Foglio 93, particella **142**, sub **711** – Magazzino.
Regolarità Catastale: **NON CONFORME**
Dichiarazione di protocollo: MI0585175 del 21/06/2007 (allegato 9.A.10)
Chiusura del vano finestra (bocca di lupo)
Demolizione delle spallette (necessarie all'installazione di una porta) poste all'ingresso del locale cantina
Nella planimetria catastale risulta errata l'indicazione dell'altezza interna della cantina (2,70 mt) a fronte di un'altezza rilevata nel corso del sopralluogo di 2,10 mt (circa)
 - Foglio 93, particella **142**, sub **712** – Magazzino.

Regolarità Catastale: **NON CONFORME**

Dichiarazione di protocollo: MI0585175 del 21/06/2007 (allegato 9.A.11)

Nella planimetria catastale risulta errata l'indicazione dell'altezza interna della cantina (2,70 mt) a fronte di un'altezza rilevata nel corso del sopralluogo di 2,10 mt (circa)

In merito alle variazioni di consistenza, si rileva che le unità immobiliari oggetto di pignoramento di cui al CORPO di fabbrica – A – part. 142, subb da 701 a 712 – hanno assunto l'attuale identificazione catastale in forza di "FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 21/06/2007 protocollo n. MI0585175 in atti dal 21/06/2007 (n. 48443.1/2007)

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto PE indica al successivo punto 6.4, le modalità e gli adempimenti necessari per la regolarizzazione catastale.

CORPO DI FABBRICA – B -

- Foglio 93, particella **141**, sub **704** – Laboratorio. Regolarità Catastale: **NON CONFORME**
Dichiarazione di Protocollo: MI0585175 del 21/06/2007 (allegato 9.B.1)
Errata l'indicazione dell'altezza interna nel laboratorio (2,88 mt e 2,71 mt) e nel bagno (2,55 mt) a fronte di un'altezza rilevata nel corso del sopralluogo di 2,75 mt (circa) per la parte laboratorio e 2,27 mt (circa) per il bagno.
Si rileva che la destinazione funzionale assentita è ad uso laboratorio con annessi servizi
- Foglio 93, particella **141**, sub **705** – Laboratorio. Regolarità Catastale: **NON CONFORME**
Dichiarazione di Protocollo: MI0585175 del 21/06/2007 (allegato 9.B.2)
Mancata indicazione del controsoffitto in cartongesso edificato nell'anti-bagno per l'installazione dei termoconvettori; pertanto l'altezza interna rilevata nell'anti-bagno risulta pari a 2,23 mt (circa)
Si rileva che la destinazione funzionale assentita è ad uso laboratorio con annessi servizi
- Foglio 93, particella **141**, sub **706** – Laboratorio. Regolarità Catastale: **NON CONFORME**
Dichiarazione di Protocollo: MI0585175 del 21/06/2007 (allegato 9.B.3)
Errata l'indicazione dell'altezza interna nel laboratorio (2,80 mt) a fronte di un'altezza rilevata nel corso del sopralluogo di 2,68 mt (circa).
Mancata indicazione del controsoffitto in cartongesso edificato nell'anti-bagno per l'installazione dei termoconvettori; pertanto l'altezza interna rilevata nell'anti-bagno risulta pari a 2,26 mt (circa)
Si rileva che la destinazione funzionale assentita è ad uso laboratorio con annessi servizi
- Foglio 93, particella **141**, sub **707** – Laboratorio. Regolarità Catastale: **NON CONFORME**
Dichiarazione di Protocollo: MI0585175 del 21/06/2007 (allegato 9.B.4)
Mancata indicazione del controsoffitto in cartongesso edificato nell'anti-bagno per l'installazione dei termoconvettori; pertanto l'altezza interna rilevata nell'anti-bagno risulta pari a 2,43 mt (circa)
Si rileva che la destinazione funzionale assentita è ad uso laboratorio con annessi servizi

In merito alle variazioni di consistenza, si rileva che le unità immobiliari oggetto di pignoramento di cui al CORPO di fabbrica – B – part. 141, subb da 704 a 707 – hanno assunto l'attuale identificazione catastale in forza di "FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 21/06/2007 protocollo n. MI0585175 in atti dal 21/06/2007 (n. 48443.1/2007)

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto PE indica al successivo punto 6.4, le modalità e gli adempimenti necessari per la regolarizzazione catastale.

CORPO DI FABBRICA – C -

- Foglio 93, particella **147**, sub **701** – Laboratorio. Regolarità Catastale: **NON CONFORME**

- Dichiarazione di Protocollo: MI0585175 del 21/06/2007 (allegato 9.C.1)
Mancata indicazione del controsoffitto in cartongesso edificato nell'anti-bagno per l'installazione dei termoconvettori; pertanto l'altezza interna rilevata nell'anti-bagno risulta pari a 2,36 mt (circa)
Si rileva che la destinazione funzionale assentita è ad uso laboratorio con annessi servizi
- Foglio 93, particella 147, sub 702 – Laboratorio. Regolarità Catastale: **NON CONFORME**
Dichiarazione di Protocollo: MI0585175 del 21/06/2007 (allegato 9.C.2)
Mancata indicazione del controsoffitto in cartongesso edificato nell'anti-bagno per l'installazione dei termoconvettori; pertanto l'altezza interna rilevata nell'anti-bagno risulta pari a 2,27 mt (circa)
Si rileva che la destinazione funzionale assentita è ad uso laboratorio con annessi servizi
 - Foglio 93, particella 147, sub 703 – Laboratorio. Regolarità Catastale: **NON CONFORME**
Dichiarazione di Protocollo: MI0585175 del 21/06/2007 (allegato 9.C.3)
Mancata indicazione del controsoffitto in cartongesso edificato nell'anti-bagno per l'installazione dei termoconvettori; pertanto l'altezza interna rilevata nell'anti-bagno risulta pari a 2,33 mt (circa)
Si rileva che la destinazione funzionale assentita è ad uso laboratorio con annessi servizi
 - Foglio 93, particella 147, sub 704 – Laboratorio. Regolarità Catastale: **NON CONFORME**
Dichiarazione di Protocollo: MI0585175 del 21/06/2007 (allegato 9.C.4)
Edificazione di un controsoffitto in cartongesso nell'anti-bagno per l'installazione dei termoconvettori; pertanto l'altezza interna rilevata nell'anti-bagno risulta pari a 2,32 mt (circa)
Si rileva che la destinazione funzionale assentita è ad uso laboratorio con annessi servizi

In merito alle variazioni di consistenza, si rileva che le unità immobiliari oggetto di pignoramento di cui al CORPO di fabbrica – C – part. 147, subb da 701 a 704 – hanno assunto l'attuale identificazione catastale in forza di "FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 21/06/2007 protocollo n. MI0585175 in atti dal 21/06/2007 (n. 48443.1/2007)

- Foglio 93, particella 147, sub 709 – Appartamento.
Regolarità Catastale: **NON CONFORME**
Dichiarazione di protocollo: MI0153494 del 07/03/2012 (allegato 9.C.5)
Edificazione di un controsoffitto in cartongesso nell'anti-bagno per l'installazione dei termoconvettori; pertanto l'altezza interna rilevata nell'anti-bagno risulta pari a 2,31 mt (circa)
Edificazione di piccola spalletta in cartongesso nel locale soggiorno in prossimità dell'anti-bagno
Si rileva che la destinazione funzionale assentita è ad uso laboratorio con annessi servizi in quanto il modulo di "Comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere" PG 164128/2012 del 6.3.2012 è stato rigettato. (per maggiori informazioni si rimanda al precedente punto 6.1)
Inoltre, nella planimetria catastale ed in visura catastale alla sezione "superficie Catastale" è stata calcolata, come area scoperta e parte della singola U.I., il balcone che risulterebbe però (come indicato nelle tavole di progetto e in mancanza di servitù di passo) un "balcone comune" di accesso alle n° 3 unità site al piano rialzato e che insistono sulla particella 147
- Foglio 93, particella 147, sub 710 – Appartamento.
Regolarità Catastale: **NON CONFORME**
Dichiarazione di protocollo: MI0154162 del 07/03/2012 (allegato 9.C.6)
Edificazione di un controsoffitto in cartongesso nell'anti-bagno e parte nel soggiorno, per l'installazione dei termoconvettori; pertanto l'altezza interna rilevata nei locali con presenza di controsoffitto risulta pari a 2,41 mt (circa)
Edificazione di piccola spalletta in cartongesso nel locale soggiorno in prossimità dell'anti-bagno
Si rileva che la destinazione funzionale assentita è ad uso laboratorio con annessi servizi

vizi in quanto il modulo di "Comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere" PG 164128/2012 del 6.3.2012 è stato rigettato. (per maggiori informazioni si rimanda al precedente punto 6.1)

Inoltre, nella planimetria catastale ed in visura catastale alla sezione "superficie Catastale" è stata calcolata, come area scoperta e parte della singola U.I., il balcone che risulterebbe però (come indicato nelle tavole di progetto e in mancanza di servitù di passo) un "balcone comune" di accesso alle n° 3 unità site al piano rialzato e che insistono sulla particella 147

- Foglio 93, particella 147, sub 711 – Appartamento.

Regolarità Catastale: NON CONFORME

Dichiarazione di protocollo: MI0154752 del 07/03/2012 (allegato 9.C.7)

Edificazione di un controsoffitto in cartongesso nell'anti-bagno e parte nel soggiorno, per l'installazione dei termoconvettori; pertanto l'altezza interna rilevata nei locali con presenza di controsoffitto risulta pari a 2,36 mt (circa)

Si rileva che la destinazione funzionale assentita è ad uso laboratorio con annessi servizi in quanto il modulo di "Comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere" PG 164128/2012 del 6.3.2012 è stato rigettato. (per maggiori informazioni si rimanda al precedente punto 6.1)

Inoltre, nella planimetria catastale ed in visura catastale alla sezione "superficie Catastale" è stata calcolata, come area scoperta e parte della singola U.I., il balcone che risulterebbe però (come indicato nelle tavole di progetto e in mancanza di servitù di passo) un "balcone comune" di accesso alle n° 3 unità site al piano rialzato e che insistono sulla particella 147

- Foglio 93, particella 147, sub 712 – Appartamento.

Regolarità Catastale: NON CONFORME

Dichiarazione di protocollo: MI0154751 del 07/03/2012 (allegato 9.C.8)

Edificazione di controsoffitto in cartongesso nell'anti-bagno, per l'installazione dei termoconvettori; pertanto l'altezza interna rilevata nell'anti-bagno risulta pari a 2,40 mt (circa)

Edificazione di controsoffitti e modanature nel locale soggiorno (attualmente reception) per l'installazione dell'impianto di illuminazione pertanto l'altezza interna rilevata risulta in alcuni punti pari a 3,00 mt (circa) fino a 2,87 mt (circa)

Si rileva che la destinazione funzionale assentita è ad uso laboratorio con annessi servizi in quanto il modulo di "Comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere" PG 164128/2012 del 6.3.2012 è stato rigettato. (per maggiori informazioni si rimanda al precedente punto 6.1)

In merito alle variazioni di consistenza, si rileva che le unità immobiliari oggetto di pignoramento di cui al CORPO di fabbrica – C – part. 147, subb da 709 a 712 – hanno assunto l'attuale identificazione catastale in forza di "VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE" del 07/03/2012 protocollo n. MI0153494 in atti dal 07/03/2012 (n. 18200.1/2012)

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto PE indica al successivo punto 6.4, le modalità e gli adempimenti necessari per la regolarizzazione catastale.

6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali

A seguito delle verifiche effettuate, gli abusi potranno eventualmente essere sanati come di seguito indicato:

| |
|--------------------------------|
| CORPO DI FABBRICA – A - |
|--------------------------------|

- Foglio 93, particella 142, subb. 711:
 - Demolizione di tavolato per chiusura finestra su bocca di lupo
 - Edificazione delle spallette in corrispondenza dell'ingresso del locale cantina

Costi stimati: 2.500,00 € (circa, oltre oneri e accessori)

- Foglio 93, particella 142, subb. 710:

- Demolizione tettoia in muratura e relative spallette di sostegno edificata in accostamento al retro del fabbricato principale (mappale 142) e accessibile dal cortile interno. La tettoia è attualmente utilizzata per il deposito dei cassoni dei rifiuti

Costi stimati: 1.500,00 € (circa, oltre oneri e accessori)

- Foglio 93, particella 142, subb. 702, 712:
 - Aggiornamento catastale

Costi stimati per ogni U.I.: 400,00 € (circa, oltre oneri e accessori)

- Foglio 93, particella 142, subb. 708, 709:
 - Le unità immobiliari, come già precedentemente indicato, sono costituite da uno spazio sottotetto (solaio) la cui realizzazione è stata autorizzata con destinazione funzionale spp (senza permanenza di persone). Nel corso del sopralluogo il sottoscritto tecnico ha rilevato la presenza di un bagno oltre un angolo cottura. Dette funzioni sono incompatibili con la destinazione funzionale autorizzata in quanto determinano la presenza di persone.
Si è però rilevato che le diverse altezze degli spazi sono tali da poter consentire, in un futuro, il cambio di destinazione d'uso per mezzo di un'apposita pratica edilizia di recupero di sottotetto ai fini abitativi (L.R. 12/2005 e s.m.i.) previo il pagamento dei relativi oneri.

Sommario Costi stimati:

N.B. NON è possibile, al momento, definire le spese e i costi necessari alla regolarizzazione. Il futuro proprietario dovrà farsi carico di regolare le posizioni sostenendo le relative spese

- In alternativa, qualora si voglia mantenere la destinazione funzionale di magazzino (C/2); sarà possibile sanare le opere relative alla diversa distribuzione di spazi in terni mediante una pratica edilizia in sanatoria, previa rimozione degli apparecchi che prevedono la presenza di persone (sanitari, angolo cottura, impianto termico).

Per quanto sopra esposto, si stimano i seguenti costi:

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

Costi stimati per ogni U.I.: 4.000,00 € (circa, oltre oneri e accessori)

CORPO DI FABBRICA – B -

- Foglio 93, particella 141, subb. 704, 705, 706 e 707:
 - Sanzione amministrativa e diritti di segreteria
 - Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria
 - Aggiornamento catastale

Costi stimati per ogni U.I.: 3.000,00 € (circa, oltre oneri e accessori)

CORPO DI FABBRICA – C -

- Foglio 93, particella 147, subb. 701, 702, 703 e 704:
 - Sanzione amministrativa e diritti di segreteria
 - Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria
 - Aggiornamento catastale

Costi stimati per ogni U.I.: 3.000,00 € (circa, oltre oneri e accessori)

- Foglio 93, particella 147, subb. 709, 710, 711 e 712:
 - Sanzione amministrativa e diritti di segreteria
 - Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria
 - Aggiornamento catastale per ripristino ultimo stato assentito ad uso "laboratorio - C/3" e NON ad uso "residenziale - A/3", come attualmente indicate nel Catasto Fabbricati.

Costi stimati per ogni U.I.: 3.000,00 € (circa, oltre oneri e accessori)

6.5. Situazione urbanistica

Lo strumento urbanistico vigente è il PGT - Piano di Governo del Territorio.

Nello specifico, è stato recentemente adottato e approvato, ma ancora in attesa di pubblicazione sul BURL, il "PGT-Milano 2030".

Il Piano delle Regole del PGT Milano 2030, individua l'area all'interno del TUC - Tessuto Urbano consolidato ed in ARU - Ambiti di rinnovamento urbano.

Il Piano delle Regole definisce e disciplina al capo VI, articoli 22 e 23 le norme riferite alla suddetta zona.

(allegato 21)

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: a 450 mt fermata ferroviaria "Milano Bovisa-Politecnico" e a 200 mt circa fermata ferroviaria "Milano Villapizzone".

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3,5 Km accesso allo svincolo autostradale di connessione all'autostrada A-4 (autostrada Torino-Trieste) e autostrada A-8 (Autostrada dei Laghi Milano-Varese).

Presenti inoltre importanti assi viabilistici di penetrazione alla città di Milano

7.2. Caratteristiche del complesso

Il complesso immobiliare sito in Milano in via Lambruschini 34 è composto da una serie di fabbricati con destinazione catastale A/3 Abitazioni di tipo economico, C/2 Magazzini e C/3 Laboratori per arti e mestieri. Lo stabile si compone di un corpo principale di tre piani fuori terra, che prospetta direttamente su via Lambruschini e da due ulteriori corpi di fabbrica disposti a ferro di cavallo. I tre edifici racchiudono una corte interna, contraddistinta con il mappale 142, sub 710, collegata direttamente alla strada oltre che essere direttamente accessibile anche dai tre edifici

Il complesso immobiliare, è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 ed è stato recentemente oggetto di opere di manutenzione e modifica finalizzate a consentire l'attuale funzione ricettiva. Il complesso immobiliare attualmente denominato "██████████", si presenta nell'insieme, in buone condizioni di manutenzione e conservazione presenta le seguenti caratteristiche:

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: rivestite con intonaco a civile e tinteggiate;
- accesso: doppio accesso pedonale da via Lambruschini
- ascensore: NON presente;
- condizioni generali dello stabile: Buone;

7.3. Componenti edilizi specifici delle unità immobiliari

CORPO DI FABBRICA – A -Foglio 93, particella 142, sub 702 – Appartamento A/3

L'unità immobiliare è posta al piano terra del corpo di fabbrica principale.

L'appartamento si compone di un locale soggiorno con angolo cottura, una camera da letto matrimoniale oltre un bagno regolarmente disimpegnato.

Tutti i locali sono inoltre dotati di finestre che permettono la naturale aereazione ed illuminazione.

- esposizione: doppia (nord e sud)
- pareti: intonacate e tinteggiate. Nel bagno piastrelle in ceramica
- pavimenti: piastrelle in ceramica
- infissi esterni: in legno con doppio vetro camera con sistema di oscuramento a tapparelle
- porta d'accesso: portone con serratura di sicurezza
- porte interne: anta a battente in legno tamburato
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e box doccia
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: presente sotto traccia (funzionante)
- impianto idrico: presente sotto traccia (funzionante)
- impianto termico: riscaldamento con distribuzione a fancoil
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla centrale termica
- impianto di condizionamento: presente
- altezza dei locali: appartamento h 2,70 mt (circa), disimpegno h 2,31 mt (circa)
- condizioni generali dell'appartamento: buone

Foglio 93, particella 142, sub 703 - Appartamento A/3

L'unità immobiliare è posta al piano terra del corpo di fabbrica principale.

L'appartamento si compone di un locale soggiorno con angolo cottura, una camera da letto matrimoniale oltre un bagno regolarmente disimpegnato.

Tutti i locali sono inoltre dotati di finestre che permettono la naturale aereazione ed illuminazione.

- esposizione: doppia (nord e sud)
- pareti: intonacate e tinteggiate. Nel bagno piastrelle in ceramica
- pavimenti: piastrelle in ceramica
- infissi esterni: in legno con doppio vetro camera con sistema di oscuramento a tapparelle
- porta d'accesso: portone con serratura di sicurezza
- porte interne: anta a battente in legno tamburato
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e box doccia
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: presente sotto traccia (funzionante)
- impianto idrico: presente sotto traccia (funzionante)
- impianto termico: riscaldamento con distribuzione a fancoil
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla centrale termica
- impianto di condizionamento: presente
- altezza dei locali: appartamento h 2,70 mt (circa), disimpegno h 2,31 mt (circa)
- condizioni generali dell'appartamento: buone

Foglio 93, particella 142, sub 704 – Appartamento A/3

L'unità immobiliare è posta al piano primo del corpo di fabbrica principale.

L'appartamento, posto a destra del pianerottolo di sbarco del vano scala (senza ascensore), si compone di un locale soggiorno con angolo cottura, una camera da letto matrimoniale oltre un bagno regolarmente disimpegnato.

Tutti i locali sono inoltre dotati di finestre che permettono la naturale aereazione ed illuminazione.

- esposizione: doppia (nord e sud)
- pareti: intonacate e tinteggiate. Nel bagno piastrelle in ceramica
- pavimenti: piastrelle in ceramica

- infissi esterni: in legno con doppio vetro camera con sistema di oscuramento a tapparelle
- porta d'accesso: portone con serratura di sicurezza
- porte interne: anta a battente in legno tamburato
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e box doccia
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: presente sotto traccia (funzionante)
- impianto idrico: presente sotto traccia (funzionante)
- impianto termico: riscaldamento con distribuzione a fancoil
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla centrale termica
- impianto di condizionamento: presente
- altezza dei locali: appartamento h 2,70 mt (circa), disimpegno h 2,30 mt (circa)
- condizioni generali dell'appartamento: buone

Foglio 93, particella 142, sub 705 - Appartamento A/3

L'unità immobiliare è posta al piano primo del corpo di fabbrica principale.

L'appartamento, posto a sinistra del pianerottolo di sbarco del vano scala (senza ascensore), si compone di un locale soggiorno con angolo cottura, una camera da letto matrimoniale oltre un bagno regolarmente disimpegnato.

Tutti i locali sono inoltre dotati di finestre che permettono la naturale aereazione ed illuminazione.

- esposizione: doppia (nord e sud)
- pareti: intonacate e tinteggiate. Nel bagno piastrelle in ceramica
- pavimenti: piastrelle in ceramica
- infissi esterni: in legno con doppio vetro camera con sistema di oscuramento a tapparelle
- porta d'accesso: portone con serratura di sicurezza
- porte interne: anta a battente in legno tamburato
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e box doccia
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: presente sotto traccia (funzionante)
- impianto idrico: presente sotto traccia (funzionante)
- impianto termico: riscaldamento con distribuzione a fancoil
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla centrale termica
- impianto di condizionamento: presente
- altezza dei locali: appartamento h 2,70 mt (circa), disimpegno h 2,30 mt (circa)
- condizioni generali dell'appartamento: buone

Foglio 93, particella 142, sub 706 - Appartamento A/3

L'unità immobiliare è posta al piano secondo del corpo di fabbrica principale.

L'appartamento, posto a destra del pianerottolo di sbarco del vano scala (senza ascensore), si compone di un locale soggiorno con angolo cottura, una camera da letto matrimoniale oltre un bagno regolarmente disimpegnato.

Tutti i locali sono inoltre dotati di finestre che permettono la naturale aereazione ed illuminazione.

- esposizione: doppia (nord e sud)
- pareti: intonacate e tinteggiate. Nel bagno piastrelle in ceramica
- pavimenti: piastrelle in ceramica
- infissi esterni: in legno con doppio vetro camera con sistema di oscuramento a tapparelle
- porta d'accesso: portone con serratura di sicurezza
- porte interne: anta a battente in legno tamburato
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e box doccia
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: presente sotto traccia (funzionante)
- impianto idrico: presente sotto traccia (funzionante)
- impianto termico: riscaldamento con distribuzione a fancoil
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla centrale termica
- impianto di condizionamento: presente

- altezza dei locali: appartamento h 2,70 mt (circa), disimpegno h 2,30 mt (circa)
- condizioni generali dell'appartamento: buone

Foglio 93, particella 142, sub 707 - Appartamento A/3

L'unità immobiliare è posta al piano secondo del corpo di fabbrica principale.

L'appartamento, posto a sinistra del pianerottolo di sbarco del vano scala (senza ascensore), si compone di un locale soggiorno con angolo cottura, una camera da letto matrimoniale oltre un bagno regolarmente disimpegnato.

Tutti i locali sono inoltre dotati di finestre che permettono la naturale aereazione ed illuminazione.

- esposizione: doppia (nord e sud)
- pareti: intonacate e tinteggiate. Nel bagno piastrelle in ceramica
- pavimenti: piastrelle in ceramica
- infissi esterni: in legno con doppio vetro camera con sistema di oscuramento a tapparelle
- porta d'accesso: portone con serratura di sicurezza
- porte interne: anta a battente in legno tamburato
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e box doccia
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: presente sotto traccia (funzionante)
- impianto idrico: presente sotto traccia (funzionante)
- impianto termico: riscaldamento con distribuzione a fancoil
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla centrale termica
- impianto di condizionamento: presente
- altezza dei locali: appartamento h 2,70 mt (circa), disimpegno h 2,30 mt (circa)
- condizioni generali dell'appartamento: buone

Foglio 93, particella 142, sub 708 – Magazzino/Solaio C/2

L'unità immobiliare è posta al piano terzo (sottotetto) del corpo di fabbrica principale.

Il vano a destinazione solaio (senza permanenza di persone), posto a destra del pianerottolo di sbarco del vano scala (senza ascensore), si compone di un locale attualmente adibito a soggiorno dotato di angolo cottura, un locale attualmente adibito a camera da letto matrimoniale oltre un servizio igienico e relativo disimpegno.

Tutti i locali sono dotati di finestre che permettono la naturale aereazione ed illuminazione.

- esposizione: doppia (nord e sud)
- pareti: intonacate e tinteggiate. Nel bagno piastrelle in ceramica
- pavimenti: piastrelle in ceramica
- infissi esterni: in legno con doppio vetro camera con sistema di oscuramento a tapparelle
- porta d'accesso: portone con serratura di sicurezza
- porte interne: anta a battente in legno tamburato
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e box doccia
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: presente sotto traccia (funzionante)
- impianto idrico: presente sotto traccia (funzionante)
- impianto termico: riscaldamento con distribuzione a fancoil
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla centrale termica
- impianto di condizionamento: presente
- altezza dei locali: variabile da h 3,51 mt (circa) al colmo, sino ad h 1,54 mt (circa) alla linea di gronda
- condizioni generali del solaio: ottime

Foglio 93, particella 142, sub 709 – Magazzino/Solaio C/2

L'unità immobiliare è posta al piano terzo (sottotetto) del corpo di fabbrica principale.

Il vano a destinazione solaio (senza permanenza di persone), posto a sinistra del pianerottolo di sbarco del vano scala (senza ascensore), si compone di un locale attualmente adibito a soggiorno dotato di angolo cottura, un locale attualmente adibito a camera da letto matrimoniale oltre un servizio igienico e relativo disimpegno.

Tutti i locali sono dotati di finestre che permettono la naturale aereazione ed illuminazione.

- esposizione: doppia (nord e sud)
- pareti: intonacate e tinteggiate. Nel bagno piastrelle in ceramica
- pavimenti: piastrelle in ceramica
- infissi esterni: in legno con doppio vetro camera con sistema di oscuramento a tapparelle
- porta d'accesso: portone con serratura di sicurezza
- porte interne: anta a battente in legno tamburato
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e box doccia
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: presente sotto traccia (funzionante)
- impianto idrico: presente sotto traccia (funzionante)
- impianto termico: riscaldamento con distribuzione a fancoil
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla centrale termica
- impianto di condizionamento: presente
- altezza dei locali: variabile da h 3,51 mt (circa) al colmo, sino ad h 1,54 mt (circa) alla linea di gronda
- condizioni generali del solaio: ottime

Foglio 93, particella 142, sub 710 – Cortile/Area urbana

Area cortilizia a servizio dell'intero complesso immobiliare.

L'intero cortile presenta una pavimentazione in calcestruzzo verniciato

Foglio 93, particella 142, sub 711 e sub 712 – Cantine

L'unità immobiliare è posta al piano Seminterrato del corpo di fabbrica (A) principale.

L'accesso al piano cantina è consentito dal vano scala e non è presente alcun sistema di elevazione meccanico.

Le cantine, risultano essere di normali dimensioni

- porta d'accesso: non presente;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti: intonacate al rustico
- altezza: h 2,10 mt (circa)

CORPO DI FABBRICA – B -

Foglio 93, particella 141, sub 704 – Laboratorio C/3

L'unità immobiliare posta al piano terra ad uso laboratorio si sviluppa in lunghezza ed è composta da un ampio locale dotato di angolo cottura. Attraverso l'anti-bagno si accede al servizio igienico posto ad una quota ribassata di circa 34 cm (2 gradini).

Tutti i locali sono inoltre dotati di finestre che permettono la naturale aereazione ed illuminazione.

- esposizione: singola (a est)
- pareti: intonacate e tinteggiate. Nel bagno piastrelle in ceramica
- pavimenti: piastrelle in ceramica
- infissi esterni: in legno con doppio vetro camera con sistema di oscuramento a tapparelle
- porta d'accesso: portone con serratura di sicurezza
- porte interne: anta a battente in legno tamburato
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e box doccia
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: presente sotto traccia (funzionante)
- impianto idrico: presente sotto traccia (funzionante)
- impianto termico: riscaldamento con distribuzione a fancoil
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla centrale termica
- impianto di condizionamento: presente
- altezza dei locali: laboratorio h 2,75 mt (circa); servizio igienico h 2,27 mt (circa)
- condizioni generali del laboratorio: buone

Foglio 93, particella 141, sub 705 - Laboratorio C/3

L'unità immobiliare posta al piano terra ad uso laboratorio si sviluppa in lunghezza ed è composta da un ampio locale dotato di angolo cottura, oltre un servizio igienico regolarmente disimpegnato.

Tutti i locali sono inoltre dotati di finestre che permettono la naturale aereazione ed illuminazione.

- esposizione: singola (a est)
- pareti: intonacate e tinteggiate. Nel bagno piastrelle in ceramica
- pavimenti: piastrelle in ceramica
- infissi esterni: in legno con doppio vetro camera con sistema di oscuramento a tapparelle
- porta d'accesso: portone con serratura di sicurezza
- porte interne: anta a battente in legno tamburato
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e box doccia
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: presente sotto traccia (funzionante)
- impianto idrico: presente sotto traccia (funzionante)
- impianto termico: riscaldamento con distribuzione a fancoil
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla centrale termica
- impianto di condizionamento: presente
- altezza dei locali: laboratorio h 2,70 mt (circa); anti-bagno h 2,33 mt (circa)
- condizioni generali del laboratorio: buone

Foglio 93, particella 141, sub 706 - Laboratorio C/3

L'unità immobiliare posta al piano terra ad uso laboratorio si sviluppa in lunghezza ed è composta da un ampio locale dotato di angolo cottura, oltre un servizio igienico (cieco) regolarmente disimpegnato.

- esposizione: singola (a est)
- pareti: intonacate e tinteggiate. Nel bagno piastrelle in ceramica
- pavimenti: piastrelle in ceramica
- infissi esterni: in legno con doppio vetro camera con sistema di oscuramento a tapparelle
- porta d'accesso: portone con serratura di sicurezza
- porte interne: anta a battente in legno tamburato
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e box doccia
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: presente sotto traccia (funzionante)
- impianto idrico: presente sotto traccia (funzionante)
- impianto termico: riscaldamento con distribuzione a fancoil
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla centrale termica
- impianto di condizionamento: presente
- altezza dei locali: laboratorio h 2,68 mt (circa); anti-bagno h 2,26 mt (circa)
- condizioni generali del laboratorio: buone

Foglio 93, particella 141, sub 707 - Laboratorio C/3

L'unità immobiliare posta al piano terra ad uso laboratorio si sviluppa in lunghezza ed è composta da un ampio locale dotato di angolo cottura, oltre un servizio igienico regolarmente disimpegnato.

Tutti i locali sono inoltre dotati di finestre che permettono la naturale aereazione ed illuminazione.

- esposizione: singola (a sud)
- pareti: intonacate e tinteggiate. Nel bagno piastrelle in ceramica
- pavimenti: piastrelle in ceramica
- infissi esterni: in legno con doppio vetro camera con sistema di oscuramento a tapparelle
- porta d'accesso: portone con serratura di sicurezza
- porte interne: anta a battente in legno tamburato
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e box doccia

- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: presente sotto traccia (funzionante)
- impianto idrico: presente sotto traccia (funzionante)
- impianto termico: riscaldamento con distribuzione a fancoil
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla centrale termica
- impianto di condizionamento: presente
- altezza dei locali: laboratorio h 2,94 mt (circa); anti-bagno h 2,43 mt (circa)
- condizioni generali del laboratorio: buone

CORPO DI FABBRICA – C -

Foglio 93, particella 147, sub 701 - Laboratorio C/3

L'unità immobiliare posta al piano seminterrato (piano cortile) ad uso laboratorio è composta da un ampio locale dotato di angolo cottura, oltre un servizio igienico (cieco) regolarmente disimpegnato.

- esposizione: singola (a ovest)
- pareti: intonacate e tinteggiate. Nel bagno piastrelle in ceramica
- pavimenti: piastrelle in ceramica
- infissi esterni: in legno con doppio vetro camera con sistema di oscuramento a tapparelle
- porta d'accesso: portone con serratura di sicurezza
- porte interne: anta a battente in legno tamburato
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e box doccia
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: presente sotto traccia (funzionante)
- impianto idrico: presente sotto traccia (funzionante)
- impianto termico: riscaldamento con distribuzione a fancoil
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla centrale termica
- impianto di condizionamento: presente
- altezza dei locali: laboratorio h 2,78 mt (circa); anti-bagno h 2,36 mt (circa)
- condizioni generali del laboratorio: buone

Foglio 93, particella 147, sub 702 - Laboratorio C/3

L'unità immobiliare posta al piano seminterrato (piano cortile) ad uso laboratorio è composta da due locali oltre servizio igienico (che risulta cieco). Nel locale principale è inoltre presente un angolo cottura.

- esposizione: singola (a ovest)
- pareti: intonacate e tinteggiate. Nel bagno piastrelle in ceramica
- pavimenti: piastrelle in ceramica
- infissi esterni: in legno con doppio vetro camera con sistema di oscuramento a tapparelle
- porta d'accesso: portone con serratura di sicurezza
- porte interne: anta a battente in legno tamburato
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e box doccia
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: presente sotto traccia (funzionante)
- impianto idrico: presente sotto traccia (funzionante)
- impianto termico: riscaldamento con distribuzione a fancoil
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla centrale termica
- impianto di condizionamento: presente
- altezza dei locali: laboratorio h 2,72 mt (circa); anti-bagno h 2,27 mt (circa)
- condizioni generali del laboratorio: buone

Foglio 93, particella 147, sub 703 - Laboratorio C/3

L'unità immobiliare posta al piano seminterrato (piano cortile) ad uso laboratorio è composta da un ampio locale dotato di angolo cottura, oltre un servizio igienico (cieco) regolarmente disimpegnato.

- esposizione: singola (a ovest)
- pareti: intonacate e tinteggiate. Nel bagno piastrelle in ceramica

- pavimenti: piastrelle in ceramica
- infissi esterni: in legno con doppio vetro camera con sistema di oscuramento a tapparelle
- porta d'accesso: portone con serratura di sicurezza
- porte interne: anta a battente in legno tamburato
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e box doccia
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: presente sotto traccia (funzionante)
- impianto idrico: presente sotto traccia (funzionante)
- impianto termico: riscaldamento con distribuzione a fancoil
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla centrale termica
- impianto di condizionamento: presente
- altezza dei locali: laboratorio h 2,71 mt (circa); anti-bagno h 2,33 mt (circa)
- condizioni generali del laboratorio: buone

Foglio 93, particella 147, sub 704 - Laboratorio C/3

L'unità immobiliare posta al piano seminterrato ad uso laboratorio è composta da un ampio locale dotato di angolo cottura, oltre un servizio igienico (cieco) regolarmente disimpegnato. Per accedere all'unità immobiliare è necessario percorrere n° 7 gradini

- esposizione: singola (a ovest)
- pareti: intonacate e tinteggiate. Nel bagno piastrelle in ceramica
- pavimenti: piastrelle in ceramica
- infissi esterni: in legno con doppio vetro camera con sistema di oscuramento a tapparelle
- porta d'accesso: portone con serratura di sicurezza
- porte interne: anta a battente in legno tamburato
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e box doccia
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: presente sotto traccia (funzionante)
- impianto idrico: presente sotto traccia (funzionante)
- impianto termico: riscaldamento con distribuzione a fancoil
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla centrale termica
- impianto di condizionamento: presente
- altezza dei locali: laboratorio h 2,72 mt (circa); anti-bagno h 2,32 mt (circa)
- condizioni generali del laboratorio: buone

Foglio 93, particella 147, sub 709 - Laboratorio C/3

L'unità immobiliare (catastalmente ad uso appartamento A/3) posta al piano terra (rialzato rispetto al piano cortile) ad uso laboratorio, come da titoli edilizi assentiti, è composta da un ampio locale dotato di angolo cottura, oltre un servizio igienico (cieco) regolarmente disimpegnato. Per accedere all'unità immobiliare è necessario percorrere una breve rampa di scale e relativo ballatoio (catastalmente erroneamente indicato come balcone) comune

- esposizione: singola (a ovest)
- pareti: intonacate e tinteggiate. Nel bagno piastrelle in ceramica
- pavimenti: piastrelle in ceramica
- infissi esterni: in legno con doppio vetro camera con sistema di oscuramento a tapparelle. Presenti finestre per tetti in falda
- porta d'accesso: portone con serratura di sicurezza
- porte interne: anta a battente in legno tamburato
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e box doccia
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: presente sotto traccia (funzionante)
- impianto idrico: presente sotto traccia (funzionante)
- impianto termico: riscaldamento con distribuzione a fancoil
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla centrale termica
- impianto di condizionamento: presente
- altezza dei locali: laboratorio h 2,31 mt (circa); anti-bagno h 2,31 mt (circa)
- condizioni generali del laboratorio: buone

Foglio 93, particella 147, sub 710 - Laboratorio C/3

L'unità immobiliare (catastalmente ad uso appartamento A/3) posta al piano terra (rialzato rispetto al piano cortile) ad uso laboratorio, come da titoli edilizi assentiti, è composta da un ampio locale dotato di angolo cottura, oltre un servizio igienico (cieco) regolarmente disimpegnato. Per accedere all'unità immobiliare è necessario percorrere una breve rampa di scale e relativo ballatoio (catastalmente erroneamente indicato come balcone) comune

- esposizione: singola (a ovest)
- pareti: intonacate e tinteggiate. Nel bagno piastrelle in ceramica
- pavimenti: piastrelle in ceramica
- infissi esterni: in legno con doppio vetro camera con sistema di oscuramento a tapparelle. Presenti finestre per tetti in falda
- porta d'accesso: portone con serratura di sicurezza
- porte interne: anta a battente in legno tamburato
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e box doccia
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: presente sotto traccia (funzionante)
- impianto idrico: presente sotto traccia (funzionante)
- impianto termico: riscaldamento con distribuzione a fancoil
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla centrale termica
- impianto di condizionamento: presente
- altezza dei locali: laboratorio h 3,16 mt (circa); parte controsoffittata h 2,41 mt (circa)
- condizioni generali del laboratorio: buone

Foglio 93, particella 147, sub 711 - Laboratorio C/3

L'unità immobiliare (catastalmente ad uso appartamento A/3) posta al piano terra (rialzato rispetto al piano cortile) ad uso laboratorio, come da titoli edilizi assentiti, è composta da un ampio locale dotato di angolo cottura, oltre un servizio igienico (cieco) regolarmente disimpegnato. Per accedere all'unità immobiliare è necessario percorrere una breve rampa di scale e relativo ballatoio (catastalmente erroneamente indicato come balcone) comune

- esposizione: singola (a ovest)
- pareti: intonacate e tinteggiate. Nel bagno piastrelle in ceramica
- pavimenti: piastrelle in ceramica
- infissi esterni: in legno con doppio vetro camera con sistema di oscuramento a tapparelle. Presenti finestre per tetti in falda
- porta d'accesso: portone con serratura di sicurezza
- porte interne: anta a battente in legno tamburato
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e box doccia
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: presente sotto traccia (funzionante)
- impianto idrico: presente sotto traccia (funzionante)
- impianto termico: riscaldamento con distribuzione a fancoil
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla centrale termica
- impianto di condizionamento: presente
- altezza dei locali: laboratorio h 3,16 mt (circa); parte controsoffittata h 2,36 mt (circa)
- condizioni generali del laboratorio: buone

Foglio 93, particella 147, sub 712 - Laboratorio C/3

L'unità immobiliare (catastalmente ad uso appartamento A/3) posta al piano terra (rialzato rispetto al piano cortile e strada) ad uso laboratorio come da titoli edilizi assentiti, è composta da un ampio locale attualmente adibito a reception della struttura alberghiera oltre un servizio igienico (cieco) regolarmente disimpegnato.

Per accedere all'unità immobiliare, posta in prossimità dell'ingresso da via Lambruschini, è necessario percorrere una breve rampa di scale (7 gradini)

- esposizione: doppia (sud e ovest)
- pareti: intonacate e tinteggiate. Nel bagno piastrelle in ceramica
- pavimenti: piastrelle in ceramica

- infissi esterni: in legno con doppio vetro camera con sistema di oscuramento a tapparelle. Presenti finestre per tetti in falda
- porta d'accesso: portone con serratura di sicurezza
- porte interne: anta a battente in legno tamburato
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e box doccia
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: presente sotto traccia (funzionante)
- impianto idrico: presente sotto traccia (funzionante)
- impianto termico: riscaldamento con distribuzione a fancoil
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla centrale termica
- impianto di condizionamento: presente
- altezza dei locali: nel locale principale l'altezza varia da 3,15 mt a 2,87 mt (circa) per la presenza di controsoffitti; anti-bagno h 2,40 mt (circa), bagno h 3,15 mt (circa)
- condizioni generali del laboratorio: buone

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, 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.

Omogeneizzando le superfici in ragione dei coefficienti (rapporti mercantili) secondo il DPR 138 del 23/03/1998 si ottiene:

| CORPO di fabbrica - A - | | | | | | | | | |
|-------------------------|------|-----|-------|------------------|--|-----------------------------|--------|-----------------------------------|------|
| Unità immobiliari | | | | | | Superficie Lorda [mq] | Coeff. | Superficie Commerciale [mq] | note |
| Fg | part | Sub | Piano | Destinazione | | | | | |
| 93 | 142 | 702 | T | Appartamento A/3 | | 37,3 | 1,00 | 37,3 | |
| 93 | 142 | 703 | T | Appartamento A/3 | | 37,3 | 1,00 | 37,3 | |
| 93 | 142 | 704 | 1° | Appartamento A/3 | | 38,2 | 1,00 | 38,2 | |
| 93 | 142 | 705 | 1° | Appartamento A/3 | | 37,7 | 1,00 | 37,7 | |
| 93 | 142 | 706 | 2° | Appartamento A/3 | | 38,2 | 1,00 | 38,2 | |
| 93 | 142 | 707 | 2° | Appartamento A/3 | | 37,9 | 1,00 | 37,9 | |
| 93 | 142 | 708 | 3° | Solaio C/2 | | 36,4 | 0,25 | 9,1 | |
| 93 | 142 | 709 | 3° | Solaio C/2 | | 37,0 | 0,25 | 9,3 | |
| 93 | 142 | 710 | T | area urbana F/1 | | 280,0 | 0,10 | 28,0 | |
| 93 | 142 | 711 | S1 | cantina C/2 | | 6,0 | 0,25 | 1,5 | |
| 93 | 142 | 712 | S1 | cantina C/2 | | 5,2 | 0,25 | 1,3 | |
| | | | | | | 591,2 | | 275,8 | |
| | | | | | | mq lordi | | mq commerciali | |

| CORPO di fabbrica - B - | | | | | | | | | |
|-------------------------|------|-----|-------|--------------|-----|-----------------------------|--------|-----------------------------------|------|
| Unità immobiliari | | | | | | Superficie Lorda [mq] | Coeff. | Superficie Commerciale [mq] | note |
| Fg | part | Sub | Piano | Destinazione | | | | | |
| 93 | 141 | 704 | T | Laboratorio | C/3 | 27,7 | 1,00 | 27,7 | |
| 93 | 141 | 705 | T | Laboratorio | C/3 | 23,5 | 1,00 | 23,5 | |
| 93 | 141 | 706 | T | Laboratorio | C/3 | 27,7 | 1,00 | 27,7 | |
| 93 | 141 | 707 | T | Laboratorio | C/3 | 33,3 | 1,00 | 33,3 | |
| sommano | | | | | | 112,2 | | 112,2 | |
| | | | | | | mq lordi | | mq commerciali | |

| CORPO di fabbrica - C - | | | | | | | | | |
|-------------------------|------|-----|-------|--------------|-----|-----------------------------|--------|-----------------------------------|------|
| Unità immobiliari | | | | | | Superficie Lorda [mq] | Coeff. | Superficie Commerciale [mq] | note |
| Fg | part | Sub | Piano | Destinazione | | | | | |
| 93 | 147 | 701 | S1 | Laboratorio | C/3 | 30,6 | 1,00 | 30,6 | |
| 93 | 147 | 702 | S1 | Laboratorio | C/3 | 37,0 | 1,00 | 37,0 | |
| 93 | 147 | 703 | S1 | Laboratorio | C/3 | 33,7 | 1,00 | 33,7 | |
| 93 | 147 | 704 | S1 | Laboratorio | C/3 | 43,2 | 1,00 | 43,2 | |
| 93 | 147 | 709 | T | Laboratorio | C/3 | 32,6 | 1,00 | 32,6 | (*) |
| 93 | 147 | 710 | T | Laboratorio | C/3 | 36,3 | 1,00 | 36,3 | (*) |
| 93 | 147 | 711 | T | Laboratorio | C/3 | 36,2 | 1,00 | 36,2 | (*) |
| 93 | 147 | 712 | T | Laboratorio | C/3 | 47,0 | 1,00 | 47,0 | (*) |
| | | | | balcone | | 3,7 | 0,30 | 1,1 | |
| sommano | | | | | | 300,3 | | 297,7 | |
| | | | | | | mq lordi | | mq commerciali | |

Note – corpo di fabbrica – C –

- (*) Come già indicato ai precedenti paragrafi, vista la possibilità di rigetto della pratica edilizia di "cambio di destinazione d'uso senza opere", il sottoscritto PE, ai fini della stima, prenderà in considerazione l'ultimo titolo edilizio assentito in relazione alla destinazione funzionale autorizzata.

Per questo motivo, le unità immobiliari di cui al foglio 93, mappale 147, subb. 709, 710, 711 e 712 (ex subb. 705, 706, 707 e 708) saranno stimate ad uso "laboratorio – C/3" e NON ad uso "residenziale - A/3", come attualmente indicate nel Catasto Fabbricati.

9. STIMA

9.1. Metodologia e Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

bile.

Vista la particolare natura del bene, il sottoscritto PE, ha ritenuto necessario individuare "il più probabile valore di mercato" utilizzando un procedimento di stima diretto mediante una stima sintetica di tipo comparativa a "sistema di ripartizione" basata sul confronto, per singola destinazione funzionale, con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili già oggetto di transazione

Il valore del bene come sopra 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.

9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Uffici del registro di Milano
- Operatori commerciali di settore presenti in zona
- Borsino immobiliare
- Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia a cura dell'Osservatorio immobiliare della CCIAA di Milano

9.3. Stima attraverso il METODO DEL VALORE COMPRATIVO

Il metodo sintetico comparativo è un procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi caratteristiche simili e/o uguali, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni di ordinario mercato.

Nel caso in esame, si dovrà procedere seguendo la funzione di ripartizione, che considera il valore di mercato come somma tra i prodotti della superficie (espressa in mq commerciali) di ciascun corpo di fabbrica (divisa per destinazione funzionale o ragguagliata applicando i relativi coefficienti) e il prezzo unitario di stima (espresso in €/mq) e stimato per singola destinazione funzionale.

$$V_m = \text{Sup.A} * X_A + \text{Sup.B} * X_B + \text{Sup.C} * X_C$$

V_m = Valore di mercato

$\text{Sup.}i$ = Superficie commerciale (mq)

A, B, C = Corpo di fabbrica

X_i = Valore unitario (€/mq)

Valore unitario di stima determinato dall'esperto:

Area di ricerca e studio:

Comune: Milano

Fascia: Periferica

Zona: BOVISA, BAUSAN

Sulla base dei criteri e delle considerazioni svolte, tenuto conto dell'ubicazione e considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di:

- Appartamento: **2.350,00 €/mq commerciale**
- Laboratorio: **1.600,00 €/mq commerciale**

Il PE evidenzia che nella stima delle parti identificate come laboratorio, ha tenuto in considerazione il particolare grado delle finiture, degli impianti presenti e della possibilità di trasformazione in unità abitative. A tale proposito, l'eventuale futuro proprietario dovrà farsi carico di procedere agli adeguamenti richiesti dalla normativa in relazione alla destinazione d'uso voluta.

9.4. Valutazione LOTTO UNICO

Nella tabella seguente, si procede all'applicazione della formula

| Unità immobiliari | | | | Sup. Comm. [mq] | Valore unitario [€/mq] | Valore complessivo | |
|--------------------------------|------|-----|--------------|--------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Fg | part | Sub | Destinazione | | | | |
| CORPO di fabbrica - A - | | | | | | | |
| 93 | 142 | 702 | Appartamento | A/3 | 37,3 | 2 350,00 € | 87 655,00 € |
| 93 | 142 | 703 | Appartamento | A/3 | 37,3 | 2 350,00 € | 87 655,00 € |
| 93 | 142 | 704 | Appartamento | A/3 | 38,2 | 2 350,00 € | 89 770,00 € |
| 93 | 142 | 705 | Appartamento | A/3 | 37,7 | 2 350,00 € | 88 595,00 € |
| 93 | 142 | 706 | Appartamento | A/3 | 38,2 | 2 350,00 € | 89 770,00 € |
| 93 | 142 | 707 | Appartamento | A/3 | 37,9 | 2 350,00 € | 89 065,00 € |
| 93 | 142 | 708 | Solaio | C/2 | 9,1 | 2 350,00 € | 21 385,00 € |
| 93 | 142 | 709 | Solaio | C/2 | 9,3 | 2 350,00 € | 21 737,50 € |
| 93 | 142 | 710 | area urbana | F/1 | 28,0 | 2 350,00 € | 65 800,00 € |
| 93 | 142 | 711 | cantina | C/2 | 1,5 | 2 350,00 € | 3 525,00 € |
| 93 | 142 | 712 | cantina | C/2 | 1,3 | 2 350,00 € | 3 055,00 € |
| CORPO di fabbrica - B - | | | | | | | |
| 93 | 141 | 704 | Laboratorio | C/3 | 27,7 | 1 600,00 € | 44 320,00 € |
| 93 | 141 | 705 | Laboratorio | C/3 | 23,5 | 1 600,00 € | 37 600,00 € |
| 93 | 141 | 706 | Laboratorio | C/3 | 27,7 | 1 600,00 € | 44 320,00 € |
| 93 | 141 | 707 | Laboratorio | C/3 | 33,3 | 1 600,00 € | 53 280,00 € |
| CORPO di fabbrica - C - | | | | | | | |
| 93 | 147 | 701 | laboratorio | C/3 | 30,6 | 1 600,00 € | 48 960,00 € |
| 93 | 147 | 702 | laboratorio | C/3 | 37,0 | 1 600,00 € | 59 200,00 € |
| 93 | 147 | 703 | laboratorio | C/3 | 33,7 | 1 600,00 € | 53 920,00 € |
| 93 | 147 | 704 | laboratorio | C/3 | 43,2 | 1 600,00 € | 69 120,00 € |
| 93 | 147 | 709 | laboratorio | C/3 | 32,6 | 1 600,00 € | 52 160,00 € |
| 93 | 147 | 710 | laboratorio | C/3 | 36,3 | 1 600,00 € | 58 080,00 € |
| 93 | 147 | 711 | laboratorio | C/3 | 36,2 | 1 600,00 € | 57 920,00 € |
| 93 | 147 | 712 | laboratorio | C/3 | 47,0 | 1 600,00 € | 75 200,00 € |
| | | | Balcone | | 1,1 | 1 600,00 € | 1 776,00 € |
| sommano | | | | | 685,7 | | |
| | | | | | mq commerciali | | 1 303 868,50 € |

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

| | |
|---|----------------|
| Valore LOTTO UNICO | € 1 303 868,50 |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi | -€ 65 193,43 |
| Regolarizzazioni edilizie/catastali (oltre oneri e accessori) | -€ 44 800,00 |

| | |
|--|----------------|
| Valore LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni | € 1 193 875,08 |
|--|----------------|

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

| Milano, via Raffaele Lambruschini n. 34 LOTTO UNICO | |
|--|----------------|
| Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "libero": | € 1 194 000,00 |
| Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "occupato": | € 955 200,00 |
| Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura | |

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

Milano 22/12/2019

L'esperto
Arch. Fabio Colmano



ALLEGATI

- Allegato 1: Elaborato fotografico – LOTTO UNICO
- Allegato 2: Atto di pignoramento
- Allegato 3: Certificazione notarile
- Allegato 4: Atto di provenienza
- Allegato 5.1: Nota trascrizione nn 10295/7183 del 18.3.1998
- Allegato 5.2: Nota trascrizione nn 2803/1718 del 13.1.2006
- Allegato 5.3: Nota trascrizione nn 37672/21108 del 23.5.2007
- Allegato 5.4: Nota trascrizione nn 14490/10511 del 21.3.2012
- Allegato 5.4.1: Nota trascrizione nn 17148/12432 del 3.4.2012
- Allegato 5.5: Nota trascrizione nn 60067/43325 del 28.11.2012
- Allegato 6: Nota trascrizione ipoteca nn 99721/21429 del 2.12.2006
- Allegato 6.1: Annotazione a iscrizione nn 57881/10878 del 26.7.2007
- Allegato 6.2: Annotazione a iscrizione nn 71770/13055 del 18.9.2007
- Allegato 7: Nota trascrizione pignoramento nn 69715/47239 del 25.10.2016

- Allegato 8.A.1: Visura storica - part 142 sub 702
- Allegato 9.A.1: Planimetria catastale – part 142 sub 702
- Allegato 10.A.1: Attestato Prestazione Energetica – part 142 sub 702
- Allegato 8.A.2: Visura storica - part 142 sub 703
- Allegato 9.A.2: Planimetria catastale – part 142 sub 703
- Allegato 10.A.2: Attestato Prestazione Energetica – part 142 sub 703
- Allegato 8.A.3: Visura storica - part 142 sub 704
- Allegato 9.A.3: Planimetria catastale – part 142 sub 704
- Allegato 10.A.3: Attestato Prestazione Energetica – part 142 sub 704
- Allegato 8.A.4: Visura storica - part 142 sub 705
- Allegato 9.A.4: Planimetria catastale – part 142 sub 705
- Allegato 10.A.4: Attestato Prestazione Energetica – part 142 sub 705
- Allegato 8.A.5: Visura storica - part 142 sub 706
- Allegato 9.A.5: Planimetria catastale – part 142 sub 706
- Allegato 10.A.5: Attestato Prestazione Energetica – part 142 sub 706
- Allegato 8.A.6: Visura storica - part 142 sub 707
- Allegato 9.A.6: Planimetria catastale – part 142 sub 707
- Allegato 10.A.6: Attestato Prestazione Energetica – part 142 sub 707
- Allegato 8.A.7: Visura storica - part 142 sub 708
- Allegato 9.A.7: Planimetria catastale – part 142 sub 708
- Allegato 10.A.7: Attestato Prestazione Energetica – part 142 sub 708
- Allegato 8.A.8: Visura storica - part 142 sub 709
- Allegato 9.A.8: Planimetria catastale – part 142 sub 709
- Allegato 10.A.8: Attestato Prestazione Energetica – part 142 sub 709
- Allegato 8.A.9: Visura storica - part 142 sub 710
- Allegato 8.A.10: Visura storica - part 142 sub 711
- Allegato 9.A.10: Planimetria catastale – part 142 sub 711
- Allegato 8.A.11: Visura storica - part 142 sub 712
- Allegato 9.A.11: Planimetria catastale – part 142 sub 712

- Allegato 8.B.1: Visura storica - part 141 sub 704
- Allegato 9.B.1: Planimetria catastale – part 141 sub 704
- Allegato 10.B.1: Attestato Prestazione Energetica – part 141 sub 704
- Allegato 8.B.2: Visura storica - part 141 sub 705
- Allegato 9.B.2: Planimetria catastale – part 141 sub 705
- Allegato 10.B.2: Attestato Prestazione Energetica – part 141 sub 705
- Allegato 8.B.3: Visura storica - part 141 sub 706
- Allegato 9.B.3: Planimetria catastale – part 141 sub 706
- Allegato 10.B.3: Attestato Prestazione Energetica – part 141 sub 706
- Allegato 8.B.4: Visura storica - part 141 sub 707
- Allegato 9.B.4: Planimetria catastale – part 141 sub 707
- Allegato 10.B.4: Attestato Prestazione Energetica – part 141 sub 707

- Allegato 8.C.1: Visura storica - part 147 sub 701
- Allegato 9.C.1: Planimetria catastale – part 147 sub 701
- Allegato 10.C.1: Attestato Prestazione Energetica – part 147 sub 701
- Allegato 8.C.2: Visura storica - part 147 sub 702
- Allegato 9.C.2: Planimetria catastale – part 147 sub 702
- Allegato 10.C.2: Attestato Prestazione Energetica – part 147 sub 702
- Allegato 8.C.3: Visura storica - part 147 sub 703
- Allegato 9.C.3: Planimetria catastale – part 147 sub 703
- Allegato 10.C.3: Attestato Prestazione Energetica – part 147 sub 703
- Allegato 8.C.4: Visura storica - part 147 sub 704
- Allegato 9.C.4: Planimetria catastale – part 147 sub 704
- Allegato 10.C.4: Attestato Prestazione Energetica – part 147 sub 704
- Allegato 8.C.5: Visura storica - part 147 sub 709
- Allegato 9.C.5: Planimetria catastale – part 147 sub 709
- Allegato 10.C.5: Attestato Prestazione Energetica – part 147 sub 709
- Allegato 8.C.6: Visura storica - part 147 sub 710
- Allegato 9.C.6: Planimetria catastale – part 147 sub 710
- Allegato 10.C.6: Attestato Prestazione Energetica – part 147 sub 710
- Allegato 8.C.7: Visura storica - part 147 sub 711
- Allegato 9.C.7: Planimetria catastale – part 147 sub 711
- Allegato 10.C.7: Attestato Prestazione Energetica – part 147 sub 711
- Allegato 8.C.8: Visura storica - part 147 sub 712
- Allegato 9.C.8: Planimetria catastale – part 147 sub 712
- Allegato 10.C.8: Attestato Prestazione Energetica – part 147 sub 712

- Allegato 11: Elaborato planimetrico
- Allegato 12: Estratto di mappa
- Allegato 13.1: Lettera Comune Milano – Atti fabbrica irreperibili
- Allegato 13.2: Lettera Comune Milano – Modifiche irreperibili
- Allegato 13.3: Lettera Comune Milano – Cambio destinazione uso irreperibile
- Allegato 14: DIA (ex regime concessorio) PG 205966/2006
- Allegato 15: DIA zonale PG 477577/2006
- Allegato 16: DIA zonale PG 365446/2007
- Allegato 17: DIA zonale PG 365629/2007
- Allegato 18: SCIA zonale PG 156152/2012
- Allegato 19: SCIA zonale PG 156842/2012
- Allegato 20: Mutamento destinazione d'uso senza opere PG 264128/2012
- Allegato 21: Estratto PGT Milano 2030

- Allegato 22: Contratto locazione 2016
- Allegato 23.1: Contratto locazione 2015 - scaduto
- Allegato 23.2: Contratto sublocazione 2016 – scaduto
- Allegato 23.3: Contratto sublocazione 2017 - scaduto