

Fallimento Porta Vittoria spa

RG n.: 814/2016

G.D.: Dott.ssa Amina Simonetti

Collegio dei Curatori:

Dr. Vincenzo Masciello

Via Boccaccio, 7 20123 Milano (MI)

Avv. Maurizio Orlando

Via Chiossetto, 18 20122 Milano (MI)

Dr. Giorgio Zanetti

Via Besana, 5 20122 Milano (MI)

Milano, 30.06.2017

INCARICO: *ns. rif./AML/cod. n. 177/16 del 12.10.2016*
Istanza n.5 depositata telematicamente in data 21.10.2016 con riferimento al "Fallimento Porta Vittoria spa RG n. 814/2016 G.D. Dott.ssa Amina Simonetti, Collegio dei Curatori: dott. Vincenzo Masciello, dott. avv. Giorgio Zanetti, avv. Maurizio Orlando"

DATA SOPRALLUOGHI: 22.10.2016 - 21.11.2016 - 11.04.2017

SOGGETTI COINVOLTI – dott. Vincenzo Masciello (*Curatore*), avv. Maurizio Orlando (*Curatore*)
Fallimento Porta dott. Giorgio Zanetti (*Curatore*)
Vittoria spa

SOGGETTI COINVOLTI – ing. arch. Alberto M. Lunghini, arch. Laura G. Piantanida
Reddy's Group srl

OGGETTO: **Relazione tecnica di stima relativa al complesso immobiliare denominato "Porta Vittoria" sito in Milano, Via Giovanni Cena (isolato compreso tra Via Giovanni Cena, Via Cervignano, Via Monte Ortigara e Viale Umbria).**

DATA DI RIFERIMENTO: Relazione tecnica di stima aggiornata al I semestre 2017

di proprietà di Porta Vittoria spa in fallimento (denominata anche "Fallimento Porta Vittoria spa", cfr. "Istanza n.5/2016").



INDICE

1. ABSTRACT	5
2. PREMESSE	10
2.1. Introduzione	10
2.2. Presupposti	12
2.3. Assumptions/Ipotesi alla base della stima.	17
2.4. Assumptions speciali	21
2.5. Standard RICS.	26
3. DESCRIZIONE DEI BENI	28
3.1. Inquadramento territoriale	28
3.2. Ambito di intervento PII – Programma Integrato di Intervento “Porta Vittoria”	30
3.3. Situazione urbanistica	31
3.4. Ambito UCP4 e descrizione degli immobili.	36
3.5. Situazione edilizia, dichiarazioni di conformità degli impianti, APE e “bonus energetico”, bonifiche	41
3.6. Stato degli immobili/ costi ancora da sostenere per completare l’intervento.	48
3.7. Oneri e obblighi verso la Pubblica Amministrazione/costi ancora da sostenere.....	53
3.8. Consistenze degli immobili.....	65
4. SITUAZIONE CATASTALE E ALTRE VERIFICHE	76
4.1. Identificazione catastale	76
4.2. Altre verifiche	83
5. METODOLOGIA DI VALUTAZIONE	84
5.1. Introduzione e criteri di stima	84
5.2. Valutazione dei beni con destinazione residenziale e direzionale (edifici P, T, B, C).....	87
5.3. Valutazione dei beni con destinazione commerciale (galleria e negozi presso gli edifici P, T, H, B, C).....	89
5.4. Valutazione dell’immobile con destinazione turistico / ricettiva (edificio H)	90
5.5. Valutazione di altri beni.	97
6. GIUDIZIO DI STIMA	98
6.1. Cronoprogramma e considerazioni generali.....	98
6.2. Prospetto riepilogativo dalla valutazione	101

INDICE ALLEGATI

- 1. Indice della documentazione analizzata da RG.**
- 2. Documentazione fotografica.**
- 3. Relazione tecnica geom. Mutti del 29.06.2017 (consulente tecnico della Curatela).**
- 4. Schede riepilogative delle ricerche di mercato condotte da RG.**
 - 4.1. Ricerche di mercato - residenziale (appartamenti ristrutturati e nuove costruzioni)
 - 4.2. Ricerche di mercato - residenziale (solo nuove costruzioni)
 - 4.3. Confronto *comparables* - residenziale (nuove costruzioni)
 - 4.4. Ricerche di mercato – terziario
 - 4.5. Ricerche di mercato – commerciale
 - 4.6. Ricerche di mercato – box
 - 4.7. Ricerche di mercato – hotel
- 5. Grafici di Reddy's Group relativi a *“Il mercato immobiliare residenziale italiano dagli anni '60 al 31/12/2016 (con ipotesi di andamento del mercato fino al 2027) – aggiornamento a marzo 2017”*.**
- 6. Istanza** presentata dai Curatori al Comune di Milano in data 15.06.2017 (senza allegati).
- 7. Consistenze – schede di dettaglio.**
 - 7.1. Consistenze Edificio B
 - 7.2. Consistenze Edificio C
 - 7.3. Consistenze Edifici T 1-2-3
 - 7.4. Consistenze Edificio P
 - 7.5. Consistenze Edificio H
 - 7.6. Consistenze Spazi commerciali
 - 7.7. Consistenze Parcheggi
 - 7.8. Consistenze Parcheggi
 - 7.9. Confronto superfici RG e SLP DIA PG 22370/2015 1° stralcio del 15.01.2015.
- 8. Documentazione relativa all'edificio H – struttura ricettiva comprendente:**
 - 8.1. Planimetrie di progetto con dettaglio del layout interno (camere, suites, sale convegni, etc.) - tavole allegate alla DIA 2°stralcio presentata in data 24.10.2011_PG 765821 per i piani da terra a settimo
 - 8.2. “Brochure Edificio H” (stralcio) per l'ultimo piano (ottavo piano)
- 9. Elenco incontri e sopralluoghi RG con Curatela e/o Pubblica Amministrazione.**

10. Documentazione relativa alla situazione edilizia.

- 10.1. “2017.06.21 – Porta Vittoria – Situazione titoli edilizi.pdf”, datato 20.06.2017 trasmesso a RG dallo studio Nonis con e-mail del 21.06.2017.
- 10.2. “All.1_PV_Schede titoli privati.pdf” datato 15.05.2017 trasmesso a RG dallo studio Nonis con e-mail del 20.06.2017.
- 10.3. Verbale dell’incontro svoltosi in data 15.05.2017 tra il Comune di Milano (Sportello Unico e Ucredil) e i professionisti incaricati dalla Curatela (progettisti per la parte edile e impiantistica) e conferma del suddetto verbale da parte del Comune con comunicazione via e-mail del 19.05.2017 (trasmessi a RG dallo studio Nonis con e-mail del 20.06.2017).
- 10.4. Comunicazione relativa alle “Dichiarazioni di conformità impianti tecnologici” inviata dall’ arch. Frediani a RG in data 21.06.2017.

11. DCF (Discounted Cash Flow) Analysis impianto sportivo UCP5 (stima del diritto di superficie – durata 50 anni).

12. Visure catastali del complesso (del 27 gennaio 2017).

1. ABSTRACT

Verbale di giuramento dell'08.02.2017 dell' "esperto per stima immobiliare"	Report di Reddy's Group (di seguito "RG") del 30.06.2017
Punto 1) <i>fornire una sommaria descrizione del/i bene/i, con indicazione del relativo stato di conservazione</i>	Si rimanda al § 3. “Descrizione dei beni” e in particolare ai sotto paragrafi § 3.2. “Ambito di intervento PII – Programma Integrato di Intervento “Porta Vittoria” e § 3.4. “Ambito UCP4 e descrizione degli immobili” (laddove “UCP” significa “Unità di Coordinamento Progettuale”).
Punto 2) <i>identificare il/i bene/i oggetto dell'incarico, con precisazione dei confini e dei <u>dati catastali</u>, specificando se l'immobile di pertinenza del fallimento riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli <u>estremi dell'atto di provenienza al ventennio</u>, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; laddove il bene oggetto di stima non risulti correttamente individuato secondo le indicazioni risultanti dai dati catastali e dei registri immobiliari, provveda alla eventuale regolarizzazione;</i>	Si precisa che l'identificazione del complesso immobiliare dal punto di vista catastale è riportata nel § 4.1. “Identificazione catastale”. RG ha effettuato proprie visure, allegate al presente report, e nel paragrafo § 4.1. ha recepito i risultati della <u>verifica catastale</u> condotta dal consulente tecnico della Curatela geom. Mutti ¹ . Tale verifica ha evidenziato “...ai sensi della L. 122/2010 [...] la non conformità catastale...” e ha rilevato che “...sono in fase di presentazione gli aggiornamenti catastali da parte del geom. Emanuele Morelli come da incarico ricevuto dalla procedura...” ² . Per quanto concerne le attività in argomento la Curatela ha inoltre segnalato a RG con comunicazione via e-mail del 29.06.2017 che la <u>relazione ventennale notarile</u> necessaria per le verifiche indicate non risulta ancora prodotta alla data di chiusura del presente report (30.06.2017) ³ .
Punto 3) <i>referire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione -se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga <u>l'occupazione</u> con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore alla data di pubblicazione della sentenza dichiarativa di</i>	Si rimanda al § 3. “Descrizione dei beni” e in particolare al § 3.4. “Ambito UCP4 e descrizione degli immobili”.

¹ Fonte: relazione del geom. Mutti del 29.06.2017 trasmessa firmata a RG con e-mail del 29.06.2017.

² Gli estremi degli incarichi assegnati ai consulenti tecnici e legali della Curatela sono riportati nel testo del report, cfr. § 2.2.1. “Documentazione”.

³ A tale proposito si riporta quanto ribadito dalla Curatela in merito (comunicazione del 29.06.2017) “...trattandosi di vendita fallimentare, le formalità verranno cancellate con il decreto di trasferimento del Giudice Delegato...”

<p><i>fallimento ovvero al pignoramento se anteriore ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;</i></p>	
<p>Punto 4) <i>verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:</i></p>	<p>Per quanto concerne le attività in argomento la Curatela ha segnalato a RG con comunicazione via e-mail del 29.06.2017 che la <u>relazione ventennale notarile</u> necessaria per le verifiche indicate non risulta ancora prodotta alla data di chiusura del presente report (30.06.2017)⁴. Al momento della firma del presente report non risultano a RG criticità di natura condominiale.</p>
<p><i>a. domande giudiziali ed altre trascrizioni;</i></p>	<p>Per quanto concerne le “<u>domande giudiziali</u>” si rimanda al §. 4.2. “Altre verifiche”, in cui è stato recepito l'esito della verifica condotta dal consulente legale della Curatela avv. Steno Dondè⁵. Per quanto concerne le “<u>altre trascrizioni</u>” si rimanda a quanto sopra riportato in termini generali per il punto 4.</p>
<p><i>b. atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;</i></p>	<p>Per quanto concerne gli “<u>atti di asservimento urbanistici</u>” si rimanda al § 3.7. “Oneri e obblighi verso la Pubblica Amministrazione/ costi ancora da sostenere” e al §. 3.5. “Situazione edilizia, dichiarazioni di conformità degli impianti, APE e bonus energetico, bonifiche”. Per quanto concerne eventuali “<u>diritti di prelazione</u>” si rimanda a quanto sopra riportato per il punto 4 e al consulente legale della Curatela.</p>
<p><i>c. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;</i></p>	<p>Non applicabile.</p>
<p><i>d. altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù trascritte o</i></p>	<p>Per quanto concerne le attività in argomento la Curatela ha segnalato a RG con comunicazione via e-</p>

⁴ A tale proposito si riporta quanto ribadito dalla Curatela in merito (comunicazione del 29.06.2017) “...trattandosi di vendita fallimentare, le formalità verranno cancellate con il decreto di trasferimento del Giudice Delegato...”

⁵ Gli estremi degli incarichi assegnati ai consulenti tecnici e legali della Curatela sono riportati nel testo del report, cfr. § 2.2.1. “Documentazione”.

<p><i>per destinazione del padre di famiglia, uso, abitazione, regolamento condominiale contrattuale);</i></p>	<p>mail del 29.06.2017 che la <u>relazione ventennale notarile</u> necessaria per le verifiche indicate non risulta ancora prodotta alla data di chiusura del presente report (30.06.2017)⁶.</p>
<p><u>Punto 5)</u> <i>verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, sequestri, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli quali le trascrizioni di contratti preliminari di compravendita), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.</i></p>	<p>Per quanto concerne le attività in argomento la Curatela ha segnalato a RG con comunicazione via e-mail del 29.06.2017 che la <u>relazione ventennale notarile</u> necessaria per le verifiche indicate non risulta ancora prodotta alla data di chiusura del presente report (30.06.2017)⁷.</p> <p>Per quanto concerne la presenza di contratti preliminari di compravendita si rimanda a quanto indicato al §. 4.1. “Identificazione catastale”.</p> <p>Per quanto riguarda infine il tema “condominio” si precisa che, come comunicato dal consulente tecnico della Curatela geom. Mutti (e-mail del 28.06.2017), è in corso la predisposizione in bozza di un <u>regolamento di condominio</u> da parte del geom. Morelli, sempre consulente tecnico della Curatela⁸.</p> <p>RG fa notare che prima della vendita fallimentare del complesso immobiliare di proprietà del Fallimento Porta Vittoria spa, se verranno venduti in blocco tutti gli immobili, è sufficiente predisporre un documento che regoli i rapporti tra Fallimento Porta Vittoria spa ed Esselunga spa relativamente agli immobili o porzioni di immobili di comune interesse (diritti di passaggio, etc.).</p> <p>Un più completo regolamento di condominio potrà essere redatto da chi acquisterà in blocco l'intero complesso immobiliare.</p>
<p><u>Punto 6)</u> <i>verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; ove rilevi l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle</i></p>	<p>Si rimanda §. 3.5. “Situazione edilizia, dichiarazioni di conformità degli impianti, APE e bonus energetico, bonifiche” e al § 3.7. “Oneri e obblighi verso la Pubblica Amministrazione/ costi ancora da sostenere”.</p>

⁶ A tale proposito si riporta quanto ribadito dalla Curatela in merito (comunicazione del 29.06.2017) “...trattandosi di vendita fallimentare, le formalità verranno cancellate con il decreto di trasferimento del Giudice Delegato...”

⁷ A tale proposito si riporta quanto ribadito dalla Curatela in merito (comunicazione del 29.06.2017) “...trattandosi di vendita fallimentare, le formalità verranno cancellate con il decreto di trasferimento del Giudice Delegato...”

⁸ Gli estremi degli incarichi assegnati ai consulenti tecnici e legali della Curatela sono riportati nel testo del report, cfr. § 2.2.1. “Documentazione”.

leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi; rilevi eventuali <u>obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche</u> non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);	
Punto 7) fornire le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 D. lg. 378/01; indichi in particolare gli estremi della <u>concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire</u> e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;	Si rimanda §. 3.5. “Situazione edilizia, dichiarazioni di conformità degli impianti, APE e bonus energetico, bonifiche”.
Punto 8) fornire indicazioni relative agli indici di edificabilità e a eventuali <u>potenzialità edificatorie residue</u> e a eventuali cessioni di cubature;	Si rimanda §. 3.5. “Situazione edilizia, dichiarazioni di conformità degli impianti, APE e bonus energetico, bonifiche”.
Punto 9) fornire indicazioni, previo ogni opportuno sopralluogo presso i competenti uffici amministrativi eventuali <u>vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici</u> , ovvero di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004;	Si rimanda §. 3.3. “Situazione urbanistica”.
Punto 10) fornire indicazioni con riferimento all'immobile oggetto di stima circa la presenza o meno:	
a. della <u>certificazione energetica</u> di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009, provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione;	Si rimanda §. 3.5. “Situazione edilizia, dichiarazioni di conformità degli impianti, APE e bonus energetico, bonifiche”. Si precisa, come si legge nel §. 2.4. “Assumptions speciali”, che la redazione degli APE sarà un adempimento a carico della Curatela.
b. della documentazione amministrativa e tecnica in materia di <u>installazione impianti all'interno degli edifici</u> di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.	Si rimanda §. 3.5. “Situazione edilizia, dichiarazioni di conformità degli impianti, APE e bonus energetico, bonifiche”.
Punto 11) fornire indicazioni relative a eventuali interventi di <u>bonifica</u> ex artt. 239 e ss. d. lg. 151/06, con particolare riferimento alle misure di prevenzione e di messa in sicurezza di cui all'art. 245 d. lg. cit.;	Si rimanda §. 3.5. “Situazione edilizia, dichiarazioni di conformità degli impianti, APE e bonus energetico, bonifiche” e al § 3.7. “Oneri e obblighi verso la Pubblica Amministrazione/ costi ancora da sostenere”. Per quanto riguarda lo stato di avanzamento degli interventi di bonifica e il dettaglio dei relativi costi

	RG ha recepito i risultati della verifica condotta dal geom. Mutti con i professionisti e con le imprese coinvolte (fonte: relazione del geom. Mutti del 29.06.2017 trasmessa firmata a RG con e-mail del 29.06.2017).
<p>Punto 12) indicare il valore dell'immobile indicazione del valore finale del bene, al netto degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica ambientale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nel caso si tratti di <u>quota indivisa</u>, fornisca la valutazione anche della sola quota. 	<p>Si rimanda § 5. “Metodologia di valutazione” per la metodologia applicata e le fonti utilizzate e al § 6 “Giudizio di stima” per i risultati della valutazione e le schede di dettaglio.</p> <p>Per quanto concerne gli “oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica ambientale” si rimanda al § 3.5. “Situazione edilizia, dichiarazioni di conformità degli impianti, APE e bonus energetico, bonifiche” e al § 3.7. “Oneri e obblighi verso la Pubblica Amministrazione/ costi ancora da sostenere” precisando che la regolarizzazione catastale (per la quale si rimanda al § 4.1. Identificazione catastale) è già in corso e sarà completata a cura e spese della Curatela (pertanto non è stata inclusa tra i costi a carico del futuro acquirente).</p>

2. PREMESSE

2.1. Introduzione.

2.1.1. Riferimenti di incarico.

La seguente valutazione è stata redatta in relazione al conferimento di incarico ricevuto dal Collegio dei Curatori di Porta Vittoria spa in fallimento a seguito di presentazione di offerta ns. rif./AML/cod. n. 177/16 del 12.10.2016 con riferimento al “Fallimento Porta Vittoria spa RG n. 814/2016 G.D. Dott.ssa Amina Simonetti, Collegio dei Curatori: dott. Vincenzo Masciello, dott. avv. Giorgio Zanetti, avv. Maurizio Orlando”, offerta sottoposta dal Collegio dei Curatori al Giudice con Istanza n.5 depositata telematicamente in data 21.10.2016. Reddy's Group srl, nella persona dell'ing. arch. Alberto Lunghini, ha prestato giuramento innanzi al Giudice Delegato Dott.ssa Amina Simonetti in data 08.02.2017 in relazione all'incarico sopra indicato.

2.1.2. Identificazione del Cliente e legenda.

Si prende atto che la proprietà, Porta Vittoria spa in fallimento, è rappresentata dai Curatori dott. Vincenzo Masciello, avv. Maurizio Orlando dott. Giorgio Zanetti.

Di seguito:

- i Curatori dott. Vincenzo Masciello, avv. Maurizio Orlando, dott. Giorgio Zanetti saranno indicati congiuntamente come “la Curatela” o “il Collegio dei Curatori” e separatamente ciascuno come “Curatore”;
- il Giudice Delegato Dott.ssa Amina Simonetti sarà indicata come “il Giudice”;
- Porta Vittoria spa in fallimento / Fallimento Porta Vittoria spa, rappresentata dalla Curatela, sarà indicata come “Porta Vittoria spa” o “la Proprietà” o “il soggetto attuatore” (attuatore del Piano Integrato di Intervento nel seguito descritto);
- il Comune di Milano sarà indicato anche come “il Comune” o “la Pubblica Amministrazione” o “la PA”;
- il complesso immobiliare oggetto della presente relazione di stima, di proprietà di Porta Vittoria spa e meglio identificato nel seguito, sarà indicato come “il bene/i beni” o “il complesso immobiliare/i complessi immobiliari” o “l'immobile/gli immobili” o “il complesso di Porta Vittoria”;
- la proprietà delle porzioni dell'ambito UCP4 (per la definizione di UCP4 si veda il § 3.2. “Ambito di intervento PII” dove PII significa Piano Integrato di Intervento) - già cedute e non più ricomprese nel perimetro della presente stima - occupate da Esselunga spa è stata sinteticamente indicata come “Esselunga spa” (sebbene tali porzioni siano state in seguito cedute a Mediocredito Italiano spa) (cfr. anche § 4.1.);
- l'impresa Colombo Costruzioni spa sarà indicata anche come “l'impresa”;
- l'impresa SEMP srl incaricata degli interventi di bonifica sarà indicata anche come “SEMP”;
- l'arch. Fabio Nonis sarà indicato anche come “il progettista” o “l'arch. Nonis”(oltre

- che come uno dei “consulenti tecnici” della Proprietà);
- l’arch. Carlo Frediani sarà indicato anche come “il direttore lavori” o “il DL”;
 - Reddy’s Group srl sarà indicata come “RG” o “la scrivente”;
 - il geom. Luca Mutti sarà indicato anche come “il geom. Mutti” (oltre che come uno dei “consulenti tecnici” della Proprietà);
 - l’avv. Steno Dondè sarà indicato anche come “l’avv. Dondè” o come il “consulente legale” della Proprietà;
 - la presente relazione stima sarà definita “valutazione” o “report” o “rapporto di stima”;
 - il suddetto verbale di giuramento del 08.02.2017 sottoscritto da RG sarà indicato anche come “il verbale di giuramento” o “il giuramento”;
 - la procedura competitiva di vendita sarà indicata anche come “la procedura competitiva”;
 - l’istanza presentata dalla Curatela al Comune di Milano in data 15.06.2017 PG 276054/2017 sarà indicata anche come “l’istanza”.

Tra i consulenti della Curatela, nel seguito citati, sono presenti il geom. Luca Mutti e l’avv. Steno Dondè.

2.1.3. Oggetto della valutazione e diritto da valutare.

Oggetto del citato incarico è la valutazione con sopralluogo, riferita alla data del I semestre 2017 e nella situazione “as is” del complesso immobiliare meglio identificato nella documentazione trasmessa da Porta Vittoria spa.

Il diritto oggetto di valutazione è la proprietà (piena) del bene nel seguito indicato, con eccezione di alcune porzioni per le quali il diritto di proprietà superficaria risulta in capo a terzi. Per dettagli si veda il § 4.1. “Identificazione catastale”.

RG ha proceduto alla stima del Valore di Mercato del bene alla data indicata sulla base del materiale prodotto da Porta Vittoria spa e degli esiti dei propri sopralluoghi.

Il *report* contiene una descrizione del bene, i dati tecnici su cui si fonda la stima e i riferimenti alla relativa documentazione consultata, l’illustrazione della metodologia adottata e le *assumptions* (cioè ipotesi, ndr) alla base della valutazione stessa.

2.1.4. Scopo della valutazione.

Scopo della valutazione, secondo quanto richiesto a RG, è procedere alla stima - alla data indicata - dei seguenti elementi circa il bene in oggetto:

- valore di mercato.

2.1.5. Valore di mercato - definizione.

Il “valore di mercato” è definito come “l’ammontare stimato a cui un’attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano

agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni”.

(Fonte: versione italiana del “Red Book - RICS Valuation - Professional Standards”, gennaio 2014 “Glossario”, edito da RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors).

2.1.6. Metodo di valutazione.

La scelta del metodo è strettamente correlata alla tipologia di bene oggetto di indagine. Per la descrizione dei metodi utilizzabili relativamente alla stima di beni immobili (cfr. anche Alberto M. Lunghini “La valutazione immobiliare - Criteri e strumenti operativi per operare in Italia e all'estero”, ETAS Libri, 1993) si rimanda al § 5. “Metodologia di valutazione”.

2.2. Presupposti.

Si premette che è stata a cura della Proprietà (come nel seguito meglio precisato):

- la consegna della documentazione necessaria per l'espletamento delle attività di valutazione;
- la disponibilità di accesso in sicurezza al bene.

2.2.1. Documentazione.

La documentazione relativa al bene in oggetto è stata fornita:

- da Porta Vittoria spa⁹, direttamente o tramite i soggetti precedentemente operanti per conto della medesima (in particolare l'impresa Colombo Costruzioni spa¹⁰, i professionisti¹¹, l'impresa SEMP¹², etc.) o attualmente operanti per conto della medesima (altri consulenti¹³ tecnici, legali, etc.);
- dal Comune di Milano¹⁴;
- dai soggetti di volta in volta indicati nel presente report.

La documentazione è stata¹⁵:

- generalmente trasmessa in copia cartacea e/o su file presso la sede di RG, in questo secondo caso via e-mail o tramite “wetransfer” (un servizio che permette di inviare con internet file/cartelle di notevole peso non agevolmente trasferibili via e-mail);

⁹ Nella persona dei Curatori e dei propri collaboratori.

¹⁰ Nella persona del geom. Peschiera e del dott. Pagani.

¹¹ Nelle persone dell'arch. Nonis, dell'arch. Berlanda e dell'arch. Mancini (studio Nonis), dell'arch. Frediani, dell'ing. Marazzi, dell'ing. Stoppa e rispettivi collaboratori, etc.

¹² Nella persona del dott. Francesco Minghetti.

¹³ Nella persona del geom. Mutti (consulenza tecnica), dell'avv. Dondè (consulenza legale), oltre che arch. Nonis (consulenza tecnica) e geom. Morelli (consulenza tecnica).

¹⁴ Nella persona dei funzionari di volta in volta intervenuti alle riunioni: per i nominativi si rimanda ai relativi verbali redatti dai rappresentanti della Pubblica Amministrazione.

¹⁵ Si segnala che il servizio telematico di consultazione della documentazione presso la sezione “Fallimenti” del Tribunale di Milano è stato disattivato durante il mese di giugno 2017.

- in parte prelevata (in forma cartacea) presso l'archivio di Porta Vittoria spa tramite i rappresentanti della Curatela;
- in parte consegnata in occasione di riunioni, incontri, etc.

In allegato (cfr. All. 1¹⁶) è stata censita la documentazione utilizzata ai fini dell'incarico con le seguenti specifiche:

- tipo di documento e data;
- mittente;
- note circa la completezza/ l'ufficialità del documento (con la specifica se risulti o meno completo di allegati, vidimato/ timbrato/ firmato/ etc.).

In particolare inizialmente:

- i primi documenti sono stati inviati dalla Curatela in data 28.10.2016;
- il 14.11.2016, a seguito dell'incontro con i rappresentanti del Comune di Milano, è stato inviato da quest'ultimo a RG tramite “wetransfer” un primo set di documenti;
- il 17.11.2016, in occasione della riunione presso il cantiere di Porta Vittoria con i Curatori, i professionisti precedentemente coinvolti nell'operazione e i rappresentanti dell'impresa Colombo Costruzioni, questi ultimi hanno consegnato alla Curatela (e quest'ultima ha trasmesso a RG) n.3 CD contenenti i disegni “*as built*” (= “come costruito”) del complesso di Porta Vittoria;

Si precisa che un elenco degli incontri che si sono svolti tra le parti è riportato nell'All. 9.

In particolare si rimanda:

- al § 3.7. “Oneri e obblighi verso la Pubblica Amministrazione/costi ancora da sostenere” per l'elenco della documentazione principale relativa ad accordi tra il Comune di Milano e Porta Vittoria spa (qui non riportato);

mentre per quanto concerne la documentazione fornita dall'impresa Colombo Costruzioni si segnala che è stato consegnato (e utilizzato ai fini della presente stima) quanto segue:

- “*Cd contenenti «as built» degli edifici del complesso di Porta Vittoria*” (trasmessi dall'impresa alla Curatela in occasione della riunione del 17.11.2016 a mano e consegnati in pari data dalla Curatela a RG);
- e-mail del 18.11.2017 e successivo aggiornamento del 27.04.2017 dell'impresa Colombo Costruzioni (dott. Pagani) riepilogativa di “*Attività residue di PV (Porta Vittoria, n.d.r.) e stima del costo a finire per ottenimento dell'agibilità parziale (residenza, uffici, commercio) e commercializzazione del complesso (con esclusione hotel)*”.

Infine i professionisti/gli operatori precedentemente coinvolti nell'operazione hanno fornito a RG documenti/ dati e/o chiarimenti (sono qui citati solo alcuni documenti/informazioni):

studio arch. Nonis:

- RG ha richiesto alcuni chiarimenti circa il perimetro delle porzioni destinate a funzioni ricettive (Edificio H) e del numero di camere/suites con comunicazione

¹⁶ Si riporta tramite “Allegato 1” l'elenco della documentazione consultata da RG con la precisazione della fonte/ della data di consegna, etc..

- telefonica del 16.02.2017. tali richieste hanno ricevuto parziale riscontro con la documentazione trasmessa dallo studio Nonis a RG in data 16/21.02.2017 (stralci di alcuni titoli abilitativi del complesso e alcuni elaborati grafici non vidimati riguardanti l'Edificio H) e in data 15.03.2017 (elaborati grafici non vidimati¹⁷ allegati alla DIA del 24.10.2011 in particolare quelli riguardanti l'Edificio H);
- RG ha inoltre richiesto alcuni chiarimenti relativi ai posti auto interrati (in capo a Esselunga/ destinati a essere asserviti a uso pubblico/ residui di proprietà/ etc.)¹⁸ in occasione degli incontri svoltisi presso il Comune di Milano, dell'incontro presso lo studio Nonis del 21.02.2017, cui ha fatto seguito uno scambio di corrispondenza e telefonate (del 04 e 05.05.2017). Ulteriori chiarimenti rispetto a tale tematica sono stati richiesti alla fine della riunione in Comune del 05.05.2017 e approfonditi nell'incontro presso lo studio Nonis del 22.05.2017 in cui si è ribadito che tutti i titoli edilizi in cui vengono evidenziate le aree oggetto di asservimento ad uso pubblico (tra cui la DIA PG 210439/2014 del 27.03.2014) sono state firmate da Porta Vittoria spa e da Esselunga spa (nei permessi di costruire meno recenti da Elia srl) e a tal proposito in data 23.05.2017 l'arch. Nonis ha trasmesso a RG tramite e-mail gli stralci dei titoli abilitativi riguardanti l'autorimessa;
 - sintesi (provvisoria) della situazione delle pratiche edilizie del “PII Porta Vittoria – pratiche edilizie per rinnovo titoli, loro efficacia, conseguimento agibilità” consegnato a RG durante la riunione presso il Comune di Milano del 08.02.2017. Il cui aggiornamento del 20.05.2017 è stato inviato a RG tramite del 20.06.2017. Infine in data 21.06.2017 è stato inviato a RG il documento “PII Stazione Porta Vittoria titoli edilizi” aggiornato al 20.06.2017 in cui vengono elencati i titoli esistenti (scaduti) e quelli nuovi in corso di presentazione;

SEMP srl:

- il 14.02.2017 presso gli uffici di RG sono stati consegnati a mano dal dott. Minghetti rappresentante di SEMP srl documenti/appunti riguardanti gli interventi di bonifica.
- La documentazione aggiornata rispetto alla questione bonifiche è stata successivamente consegnata da SEMP srl al tecnico incaricato dalla Curatela (il geom. Mutti).

¹⁷ Tali elaborati grafici, prodotti in pdf e privi di timbri/firme/vidimazione, rappresentano però la copia di quelli depositati presso i competenti uffici della PA da parte dello studio Nonis in occasione della presentazione delle pratiche edilizie, come verbalmente ribadito dal professionista in occasione dell'incontro presso la propria sede del 22.05.2017. Si precisa inoltre che, in occasione degli incontri con il Comune di Milano svoltisi a partire dall'autunno 2016, la stessa PA ha suggerito di richiedere direttamente al progettista alcuni titoli abilitativi e relativi allegati (per poterli esaminare con maggiore rapidità, rispetto all'ipotesi di procedere con una richiesta formale di accesso agli atti agli sportelli pubblici).

¹⁸ Si precisa che RG non ha eseguito verifiche in merito alla definitiva identificazione dei posti auto (o parcheggi in generale) e delle aree oggetto di futuro asservimento a uso pubblico e/o di vincoli di pertinenzialità (secondo quanto previsto in sede di accordi convenzionali e successive modifiche e integrazioni, etc.): tali aspetti dovranno essere verificati e definiti tra le parti coinvolte e previo accordo, ove necessario, con la Pubblica Amministrazione in sede di fine lavori/ collaudi conclusivi/ azioni per il conseguimento dell'agibilità complessiva (e non solo parziale) dei beni.

Incarichi a professionisti terzi.

Si precisa che la Curatela ha affidato alcuni specifici incarichi a professionisti terzi (definiti anche come i consulenti tecnici/ legali della medesima) e che RG si è avvalsa, come di volta in volta descritto, del loro supporto e del materiale da loro prodotto, tra cui: comunicazioni (anche via e-mail), relazioni e verbali, report ufficiali, documentazione in loro possesso e messa a disposizione di RG.

Le attività oggetto di incarico a terzi sono le seguenti:

1. *“...definire il collaudo del cantiere con Colombo Costruzioni spa”;*
2. *“certificare lo stato di avanzamento lavori nel cantiere”;*
3. *“definire i SAL (Stati Avanzamento Lavori, n.d.r.) non considerati nella sentenza n. 4462/2016 del Tribunale di Milano”;*
4. *“determinare le attività per ottenere il certificato di agibilità parziale”;*
5. *“esaminare i contratti, recuperare i progetti esecutivi, valutare lo stato della consistenza, rivalutare gli eventuali extra contratto (per importo e per lavori eseguiti), verificare le decime a trattenuta di garanzia, il collaudo dei lavori eseguiti in relazione al contratto ed ai progetti esecutivi, riscontrare lo stato di regolarità di quanto eseguito rispetto allo stato di progetto per verificare la corrispondenza ai sensi della L. 122/2010...”* (attività affidata al geom. Mutti, come risultante dell’ “Istanza n.8/2016” depositata telematicamente in data 14.11.2016 da parte del Collegio dei Curatori al Tribunale Civile di Milano, trasmessa dalla Curatela per conoscenza a RG con e-mail del 31.05.2017);
- *“...la predisposizione delle pratiche edilizie sottese al rilascio dei nuovi permessi di costruire...”* (attività affidata al all’arch. Nonis, come risultante dall’ “Istanza n.6/2017” depositata telematicamente in data 29.03.2017 da parte del Collegio dei Curatori al Tribunale Civile di Milano, trasmessa dalla Curatela per conoscenza a RG con e-mail del 31.05.2017);
- *“...l’accatastamento dell’intero comparto...”* (attività affidata al geom. Morelli, come risultante dall’ “Istanza n.6/2017” depositata telematicamente in data 29.03.2017 da parte del Collegio dei Curatori al Tribunale Civile di Milano, trasmessa dalla Curatela per conoscenza a RG con e-mail del 31.05.2017);
- *“...le trattative con il settore urbanistica del Comune di Milano e con l’Avvocatura Comunale, per formalizzare il rinnovo della Convenzione...”* (attività affidata all’avv. Dondè, come risultante dall’ “Istanza n.6/2017” depositata telematicamente in data 29.03.2017 da parte del Collegio dei Curatori al Tribunale Civile di Milano, trasmessa dalla Curatela per conoscenza a RG con e-mail del 31.05.2017);
- l’assistenza per la gestione della pratica *“bonus energetico”* (attività affidata a Planning srl/ ing. Marazzi, già Direttore Lavori per la parte impiantistica, “Istanza n.18/2017” depositata telematicamente in data 21.06.2017 da parte del Collegio dei Curatori al Tribunale Civile di Milano, trasmessa dalla Curatela per conoscenza a RG con e-mail del 29.06.2017) §3.5.;
- la redazione degli APE – attestati di prestazione energetica sarà affidata dalla Curatela a idoneo professionista.

2.2.2. Sopralluoghi.

I sopralluoghi eseguiti presso il bene (cfr. copertina per la data di riferimento) sono stati esclusivamente a campione, visivi, esterni e interni, limitatamente a quanto accessibile.

L'accesso al bene e il relativo rilievo fotografico sono avvenuti previa autorizzazione di Porta Vittoria spa, garante delle necessarie condizioni di sicurezza durante la visita.

I sopralluoghi sono stati effettuati:

- il 22.10.2016;
- il 21.11.2016.

In data 11.04.2017 inoltre RG ha presenziato al sopralluogo effettuato dalla Curatela con la partecipazione di SEMP srl, dell'impresa Colombo Costruzioni e del Comune di Milano volto a verificare lo stato di alcune aree esterne (non incluse nel perimetro dell'ambito UCP4).

2.3. Assumptions/Ipotesi alla base della stima.

L'attività di valutazione è stata svolta sulla base delle seguenti ipotesi:

2.3.1. (dati a cura del Cliente/Proprietà) dati, documentazione e dichiarazioni alla base del rapporto di stima sono stati forniti (anche verbalmente, laddove non fosse disponibile documentazione scritta) da Porta Vittoria spa, come meglio specificato al punto 2.2.1. “Documentazione” delle presenti Premesse, dal Comune di Milano e/o dai soggetti di volta in volta indicati. Tali fonti sono state considerate come veritiere e corrette;

2.3.2. (fonti) si precisa che, per le verifiche in argomento, è stata presa in considerazione laddove disponibile la documentazione completa di timbri e firme di professionisti/proprietà/etc. e, nel caso di pratiche inoltrate alla Pubblica Amministrazione, quella vidimata dalla stessa e corredata dei previsti allegati (elaborati grafici, etc.), tranne per i casi indicati nell'All. 1 (riportante l'elenco della documentazione consultata e le relative note).¹⁹

2.3.3. (identificazione dei beni) è stato ipotizzato che il bene sia di proprietà di Porta Vittoria spa, pienamente disponibile e non soggetto a gravami, vincoli, servitù, diritti di terzi e quant'altro pregiudizievole per il bene stesso, **ad eccezione di quanto indicato nel § 4.1. “Identificazione catastale” e § 4.2. “Altre verifiche”.**

A seguito delle verifiche condotte dal consulente tecnico geom. Mutti, si precisa che **è in corso l'accatastamento** (delle singole unità immobiliari, anche al Catasto Fabbricati) **del complesso “Porta Vittoria”** (e quindi anche dei posti auto) a seguito di incarico conferito dalla Curatela al geom. Morelli § 2.2.1 “Documentazione”. Si veda anche nel seguito la voce 2.3.14.

RG procederà a recepire la situazione catastale aggiornata una volta che avrà ricevuto la documentazione definitiva dal tecnico incaricato;

2.3.4. (condizioni degli edifici/delle aree) le indagini condotte sul bene (tra cui anche i sopralluoghi visivi) sono state finalizzate a individuare gli immobili oggetto di stima e il relativo stato di conservazione generale e non costituiscono perizie tecniche sugli stessi né sono finalizzate a evidenziare difetti, malfunzionamenti e/o a indicare in dettaglio lo stato di conservazione degli stessi;

2.3.5. (impianti generici) analogamente a quanto sopra già precisato le indagini condotte sul bene (tra cui anche i sopralluoghi) non costituiscono perizie tecniche sulla relativa

¹⁹ Dove presenti documenti/tavole, prodotti in pdf e privi di timbri/firme/vidimazione, è stata richiesta conferma che essi rappresentino però l'esatta copia di quelli depositati presso i competenti uffici della PA da parte dei professionisti in occasione della presentazione delle pratiche edilizie. Si precisa inoltre che, in occasione degli incontri con il Comune di Milano svoltisi a partire dall'autunno 2016, la stessa PA ha suggerito di richiedere direttamente al progettista alcuni titoli abilitativi e relativi allegati (per poterli esaminare con maggiore rapidità, rispetto all'ipotesi di procedere con una richiesta formale di accesso agli atti agli sportelli pubblici).

componente impiantistica, ma sono finalizzate alla conoscenza generale dei beni;

2.3.6. (destinazione urbanistica e regolarità amministrativa) la relazione di stima è stata redatta nel presupposto che il bene e le relative pertinenze siano liberamente commerciabili e regolari sotto il profilo tecnico/amministrativo.

Per quanto concerne inoltre altri aspetti della situazione urbanistico/edilizia dei beni (es. stato del rilascio del certificato di agibilità/della presentazione della segnalazione certificata di agibilità, etc.) si rimanda ai report dei consulenti tecnici incaricati dalla Curatela.

RG ha infatti preso atto che alcune delle verifiche in argomento, ad esempio relative all'ottenimento dell'agibilità, sono state oggetto di specifico incarico conferito dalla Curatela ad altri consulenti tecnici. Tra queste:

- *“...la quantificazione delle opere di cantiere per [...] ottenere il certificato di agibilità parziale...”* (attività affidata al geom. Mutti, § “Documentazione” 2.2.1.);
- *“...la predisposizione delle pratiche edilizie sottese al rilascio dei nuovi permessi di costruire ...”* (attività affidata all'arch. Nonis, “Documentazione” 2.2.1.);

RG non ha quindi provveduto a effettuare una verifica urbanistico / edilizia ma ha recepito, come nel seguito indicato, i risultati delle verifiche effettuate dai consulenti tecnici incaricati dalla Curatela. Si rimanda a tale proposito al § 3.5 “Situazione edilizia” e § 3.7 “Oneri e obblighi verso la Pubblica Amministrazione/costi ancora da sostenere”;

2.3.7. (contaminazioni e sostanze pericolose) si precisa che la valutazione viene redatta nel presupposto che suolo, sottosuolo e soprassuolo (cioè compresi tutti i fabbricati) siano già stati - ove necessario - bonificati e che quindi non vi sia alcuna passività ambientale ad eccezione di quanto specificato ai § 3.5. e 3.7. Si ipotizza che i residui costi di bonifica siano sostenuti dal soggetto acquirente/ che eventuali interventi di bonifica o assimilabili siano condotti a cura e spese del medesimo, come indicato nelle schede di valutazione.

RG ha preso atto dei costi per interventi di bonifica ancora da sostenere, relativamente al più ampio complesso di “Porta Vittoria”, identificati sulla base di quanto desumibile dalla documentazione consultata, dalle indicazioni dei soggetti interpellati (consulenti tecnici, imprese costruttrici/ incaricate degli interventi di bonifica, etc.) e delle riunioni con la PA svoltesi sino alla data del presente report.

RG ha preso atto dei costi ancora da sostenere relativi a interventi di bonifica sulla base di quanto desumibile dalla documentazione consultata e dalle indicazioni dei soggetti interpellati (in riunione, via e-mail, etc.) indicati § 3.6. “Stato degli immobili/ costi ancora da sostenere”, 3.7. “Oneri e obblighi verso la Pubblica Amministrazione/costi ancora da sostenere” e 3.5. “Situazione edilizia.”

2.3.8. (verifiche strutturali) non sono state effettuate verifiche circa l'integrità strutturale della proprietà, la resistenza ai terremoti, etc.;

2.3.9. (pratiche in corso) una parte della documentazione tecnico/ amministrativa (a titolo esemplificativo e non esaustivo: documentazione edilizio/urbanistica, catastale, etc.)

mancante e/o da integrare sarà prodotta e aggiornata a cura e spese di Porta Vittoria spa prima dell'avvio della procedura competitiva (per i dettagli si veda § 2.4.) a eccezione di quanto indicato da RG nel § 3.6. “Stato degli immobili/ costi ancora da sostenere per completare l'intervento” e 3.7. “Oneri e obblighi verso la Pubblica Amministrazione/costi ancora da sostenere”.

Per quanto concerne le attività a cura e spese di Porta Vittoria spa si veda per dettagli la relativa nota nella sezione 2.4. Assumptions speciali che segue;

- 2.3.10.** (consistenze) per le consistenze si veda il paragrafo § 3.8. “Consistenze degli immobili”.
- 2.3.11.** (altre esclusioni) sono escluse verifiche contabili/ amministrative/ societarie/ fiscali / notarili in genere;
- 2.3.12.** (indagine di mercato) è stata condotta una specifica indagine di mercato per l'area esaminata relativamente a beni immobili con caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di valutazione. Si veda a tal proposito l'Allegato 4;
- 2.3.13.** (oneri di commercializzazione) eventuali oneri di commercializzazione sono indicati nelle singole schede di valutazione;
- 2.3.14.** (altri oneri) i valori indicati non prendono in considerazione alcun genere di spesa connessa con una eventuale compravendita immobiliare (a titolo esemplificativo e non esaustivo, spese di transazione quali compenso del notaio rogante, imposte di legge derivanti dalla compravendita, etc., spese di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari) e/o connessa con eventuali contratti di locazione;
- 2.3.15.** (attestato di certificazione, di qualificazione e di prestazione energetica²⁰⁾) RG non ha riscontrato la presenza degli attestati energetici del bene. Si precisa che la Curatela ha affidato alla società “Planning srl” la redazione della documentazione relativa a “recupero sconto oneri” e “riattivazione titoli edilizi” §. 2.2.1. “Documentazione”.
Per dettagli si rimanda a:
- alla relativa nota nella sezione 2.4. “Assumptions speciali” che segue;
- alla trattazione nel § 3.6. “Stato degli immobili/ costi ancora da sostenere per completare l'intervento”;
- 2.3.16.** (adempimenti in materia di “Aggiornamento del catasto”²¹⁾) si ricorda che è onere della proprietà provvedere a tale incombenza, qualora già non fatto, prima dei futuri rogiti e/o atti che necessitano l'aggiornamento della documentazione catastale.

²⁰ Cfr. direttive europee in materia e successive linee guida nazionali.

²¹ Cfr. Legge 30 luglio 2010, n. 122, “Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, recante misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica”. In particolare art. 19 “Aggiornamento del catasto”.

A tale proposito RG ha preso atto che la verifica in argomento, cioè relativa agli adempimenti in materia di “*Aggiornamento del catasto*” di cui alla Legge n. 122 del 30.07.2010, **è stata oggetto di specifico incarico conferito dalla Curatela ad altri consulenti tecnici**²² cui è stato affidato - tra gli altri:

- “...il riscontro dello stato di regolarità di quanto eseguito rispetto allo stato di progetto per verificare la rispondenza ai sensi della L. 122/2010...” (attività affidata al geom. Mutti, cfr. §. 2.2.1. “Documentazione”);
- “...l'accatastamento dell'intero comparto...” (attività affidata al geom. Morelli, cfr. §. 2.2.1. “Documentazione”).

Per gli esiti della verifica condotta dal geom. Mutti si veda § 4.1. “Identificazione catastale”.

Si precisa che gli esiti dell'ulteriore attività/verifica condotta dal geom. Morelli saranno recepiti da RG una volta disponibili (dopo la consegna definitiva della relazione dei tecnici alla Curatela e di quest'ultima a RG). RG non ha quindi verificato la documentazione catastale relativamente agli adempimenti in materia di “*Aggiornamento del catasto*” di cui sopra, per la quale si rimanda al paragrafo citato.

Per le verifiche generali in relazione agli aspetti catastali si rimanda al **§ 4.1. “Identificazione catastale”**.

In relazione agli adempimenti di cui alla Legge n. 122 del 30.07.2010 si rimanda alla relativa nota nella sezione 2.4. Assumptions speciali che segue e al § 3.6. “Stato degli immobili/ costi ancora da sostenere per completare l'intervento”.

²² Cfr. stralcio del verbale di giuramento del geom. Luca Mutti inviato da quest'ultimo a RG con e-mail del 26.01.2017 e dell' “Istanza n.6/2017” depositata telematicamente in data 29.03.2017 da parte del Collegio dei Curatori al Tribunale Civile di Milano, trasmessa dalla Curatela per conoscenza a RG con e-mail del 31.05.2017.

2.4. Assumptions speciali

Si riportano nel seguito le *assumptions* speciali alla base della presente stima, ulteriori specifiche *assumptions* sono riportate nelle schede di valutazione.

2.4.1. Si prende atto che la Proprietà è una società in fallimento. Si precisa, come già in precedenza evidenziato, che la presente stima è stata redatta nel presupposto che il bene sia pienamente disponibile e non soggetto a gravami, vincoli, servitù, diritti di terzi e quant'altro pregiudizievole per il bene stesso, a eccezione di quanto dettagliato nel seguito (cfr. § 4.1. “Identificazione catastale”) e nel § 3.3. (vincolo aeroportuale).

2.4.2. **La stima è redatta, come da accordi con la Curatela, nell'ipotesi di cessione sia in blocco che in più blocchi del patrimonio immobiliare di Porta Vittoria spa.** Si rimanda in dettaglio, per i due scenari, a quanto illustrato nel § 5. “Metodologia di Valutazione”.

2.4.3. Ai fini della presente stima si presuppone che Porta Vittoria, come indicato nell'istanza del 15.06.2017, abbia adempiuto ad alcuni degli obblighi previsti da convenzione, etc.²³ a eccezione di quanto indicato dai consulenti tecnici della Curatela come ancora mancante nel § 3.7. “Oneri e obblighi verso la Pubblica Amministrazione/costi ancora da sostenere”.

In particolare ai fini della stima si segnala che la Curatela ha richiesto che i professionisti precedentemente coinvolti nell'intervento di “Porta Vittoria” (tra cui il progettista arch. Nonis - anche consulente della Curatela come in precedenza specificato²⁴, il Direttore Lavori arch. Frediani, il Direttore Lavori per le bonifiche ing. Stoppa, etc.), coordinati dal consulente tecnico della Curatela geom. Mutti, fornissero un resoconto dello stato di avanzamento degli adempimenti ancora pendenti nei confronti della PA (sia in termini di realizzazione/ collaudo/ consegna di opere, sia in termini di monetizzazioni/ versamenti e interessi legali).

Tale resoconto, in termini di contenuti e di importi, è stato sottoposto a verifica da parte del geom. Mutti che ha riportato alla Curatela e a RG le proprie conclusioni in termini di quantificazione di opere mancanti/ oneri da versare all'interno del prospetto riepilogativo datato 29.06.2017 e trasmesso a RG tramite e-mail in data 29.06.2017. Tale prospetto e i relativi importi sono stati quindi recepiti all'interno della valutazione di RG.

2.4.4. Istanza presentata dalla Curatela al Comune di Milano in data 15.06.2017.

Si prende atto che, dopo una serie di incontri tra Curatela, tecnici e Pubblica Amministrazione (cfr. All. 6), **in data 15.06.2017 la Curatela ha sottoposto al Comune di Milano un'istanza** (codice “Fallimento Porta Vittoria spa – R.G. n. 814/2016”) volta a:

- riepilogare lo stato dell'iter tecnico/amministrativo del complesso;
- informare la PA circa la volontà della Curatela “...prima di porre in vendita con

²³ Si veda oltre quanto precisato nell'Istanza del 15.06.2017.

²⁴ Cfr. “Istanza n.6/2017” depositata telematicamente in data 29.03.2017 da parte del Collegio dei Curatori al Tribunale Civile di Milano, trasmessa dalla Curatela per conoscenza a RG con e-mail del 31.05.2017.

*procedura competitiva il compendio immobiliare di che trattasi...” di “...valutare con l’Amministrazione Comunale l’iter da intraprendere per far ripartire il Programma Integrato di Intervento Porta Vittoria, rimasto bloccato per molti anni, e **offrire al futuro soggetto aggiudicatario del compendio immobiliare un quadro più chiaro possibile relativamente agli oneri da assolvere per poter concludere l’operazione immobiliare di che trattasi**” (cfr. pag. 1);*

- *identificare le attività che la Curatela si impegna a realizzare direttamente “...nell’arco temporale che, ragionevolmente, muove dalla data odierna (12.06.2017 – data del documento, ndr) fino ai primi mesi del 2018...” (cfr. voce “fase 0” a pagg. 2-6 del documento in questione e § 2.4.6. del presente report);*
- *e quelle attività invece che “...faranno parte degli oneri che il bando indicherà chiaramente ed esclusivamente a carico del soggetto che si aggiudicherà il compendio immobiliare” (cfr. voci “fase 1-fase 5” a pag. 6-9) ovvero:*
 - *Fase 1: Adempimenti preliminari a carico del soggetto aggiudicatario (es. consegna al comune delle fideiussioni a garanzia, accettazione degli adempimenti e sottoscrizione di relativa convenzione etc.) (cfr. pag. 6);*
 - *Fase 2: adempimenti a carico del nuovo operatore, in fase operativa, necessari al fine dell’ottenimento dell’agibilità dei fabbricati privati P + C + Autorimessa (cfr. pag. 7);*
 - *Fase 3: adempimenti a carico del nuovo operatore, in fase operativa, necessari al fine dell’ottenimento dell’agibilità dei fabbricati privati B + T + negozi (cfr. pag. 8);*
 - *Fase 4: adempimenti a carico del nuovo operatore, in fase operativa, necessari al fine dell’ottenimento dell’agibilità dei fabbricati privati destinati ad Albergo e Fitness (cfr. pagg. 8-9);*
 - *Fase 5: adempimenti finali del PII a carico del nuovo operatore aggiudicatario la cui esecuzione e completamento daranno luogo esclusivamente allo svincolo delle fideiussioni (cfr. pag. 9);*

e in particolare a:

- ***chiedere “...una proroga del Programma Integrato di Intervento Porta Vittoria fino al 31 dicembre 2022, al fine di garantire il completamento di tutte le attività rimaste in sospeso...”***
- ***chiedere all’Amministrazione di “...sottoporre all’esame del Collegio di Vigilanza la presente proposta di proroga del Programma Integrato di Intervento Porta Vittoria, a partire dalla prossima scadenza del giugno 2018 e fino al 31 dicembre 2022, dando atto delle attività già completate fino alla data della presente istanza” (cfr. pagg. 10-11).***

2.4.5. Approvazione della proroga del Programma Integrato di Intervento Porta Vittoria secondo l’istanza presentata dalla Curatela al Comune di Milano in data 15.06.2017²⁵.

La stima è quindi redatta, come da accordi con la Curatela, nell’ipotesi che:

²⁵ Codice “Fallimento Porta Vittoria spa RG n. 814/2016”.

- l’Istanza del 15.06.2017 sia accolta dal Comune di Milano;
- sia accordata dal Comune di Milano (secondo quanto specificato nell’Istanza del 15.06.2017 – cfr. in particolare pag. 10) la “...proroga del Programma Integrato di Intervento Porta Vittoria, a partire dalla prossima scadenza del giugno 2018 e fino al 31 dicembre 2022, dando atto delle attività già completate fino alla data della presente istanza”.

2.4.6. Attività e costi a carico della Curatela.

All’interno dell’istanza sopra citata la Curatela ha indicato la volontà di effettuare le seguenti attività a propria cura e spese (per i dettagli di tali attività, nel seguito elencate, cfr. voce “fase 0” a pagg. 2-6 dell’istanza). In particolare nell’istanza si legge che “...prima di porre in vendita con procedura competitiva il compendio immobiliare di che trattasi – anche al fine di cercare di conseguire il corrispettivo più elevato possibile – valutare con l’Amministrazione Comunale l’iter da intraprendere per far ripartire il Programma Integrato di Intervento Porta Vittoria, rimasto bloccato da diversi anni, e offrire al futuro soggetto aggiudicatario del compendio immobiliare un quadro più chiaro possibile relativamente agli oneri da assolvere per poter concludere l’operazione immobiliare di che trattasi.

A tal fine i tecnici della procedura, venendo incontro alle indicazioni e raccomandazioni inviateci dall’Arch. Tancredi [...] hanno individuato le attività che, per la loro natura prodromica alla vendita del compendio immobiliare, pare opportuno far svolgere al Fallimento:

- punto 0/A) “...il risanamento igienico-sanitario e la sicurezza delle aree di proprietà pubblica attualmente in detenzione a SEMP...”;
- punto 0/B) “...presentazione istanza di proroga del PII in scadenza nel giugno 2018...”;
- punto 0/C) “...ricognizione stato di avanzamento bonifiche e aggiornamento programma...”;
- punto 0/D) “...pubblicazione del bando di vendita e conseguente esecuzione delle procedure di asta, di aggiudicazione, di pagamento del prezzo e di emissione del decreto di trasferimento e cancellazione delle iscrizioni pregiudizievoli...”;
- punto 0/E) “...programma conclusione delle attività di bonifica sul Lotto 4...”;
- punto 0/F) “...predisposizione del Progetto del Parco Temporaneo UCP1 BEIC...”;
- punto 0/G) “...UCP6: ripresa dell’attività di collaudo delle Opere di Urbanizzazione Primaria...”;
- punto 0/H) “...predisposizione progetto e titoli delle opere pubbliche mancanti...”;
- punto 0/K) “...UCP4 1° stralcio – Edifici B + C: predisposizione progetto e presentazione titolo...”;
- punto 0/J) “...UCP4 2° stralcio – Permesso di Costruire Edifici P, T, H, Fitness e negozi. Predisposizione progetto e presentazione domanda di rilascio titolo (PDC)”;
- punto 0/I) “...Autorimessa – Predisposizione Fine Lavori parziale tardiva (escluse le centrali impiantistiche) – Predisposizione del progetto e presentazione titolo (DIA)

solo per centrali impiantistiche...”.

Tali spese, come specificato nel seguito (cfr. § 3.6. “Stato degli immobili/ costi ancora da sostenere”) non sono state quindi annoverate nel report di RG tra i costi che l’eventuale futuro acquirente e promotore immobiliare dovrà sostenere, in quanto pagate dalla Curatela prima dell’avvio della procedura competitiva.

Qualora invece la Curatela proceda in altro modo e non provveda a espletare le suddette attività a propria cura e spese, occorrerà che ne sia data comunicazione scritta a RG e che siano indicati a quest’ultima gli importi preventivati in modo da aggiornare la relativa stima.

Inoltre sono stati indicati come a carico della Curatela (prima dell’avvio della procedura competitiva) le attività – meglio descritte al § 3.6. “Stato degli immobili/ costi ancora da sostenere” - di accatastamento delle singole unità immobiliari, di redazione degli APE (attestati di prestazione energetica) e assistenza alla gestione attuale della pratica “bonus energetico” (Ucredil) e le ulteriori attività tecnico/amministrative aggiuntive rispetto a quanto già affidato all’arch. Nonis. Per i dettagli degli incarichi professionali affidati dalla Curatela si vedano le “Premesse”, in particolare il §. 2.2.1. “Documentazione”.

I costi relativi a tali attività (punti “O/F”, “O/G”, “O/H”, “O/K”, “O/J”, “O/I”) si ipotizzano quindi conseguentemente esclusi dalla stima delle spese ancora da sostenere a carico del futuro acquirente.

2.4.7. In aggiunta a quanto già indicato nelle *assumptions* precedenti, e in particolare alla voce 2.3.6. (destinazione urbanistica e regolarità amministrativa) e alla voce 2.3.9. (pratiche in corso), si precisa che la stima del complesso (quindi con riferimento anche alla struttura ricettiva Edificio H, alla galleria commerciale e alle unità commerciali, alle strutture destinate al fitness - quella autonoma all’interno dell’Edificio P e quella interna al complesso residenziale T) è stata effettuata nel presupposto che siano presenti e/o che possano essere rilasciati tutti i titoli autorizzativi (inclusa l’agibilità), urbanistici/edilizi/in materia di prevenzione incendi/ etc., e le necessarie licenze per l’esercizio di ciascuna specifica attività (incluse, a titolo esemplificativo, anche quelle relative agli esercizi di ristorazione, all’utilizzo delle sale convegni, etc.).

In merito alla situazione edilizia del bene si rimanda quindi al §. 3.5. Situazione edilizia, dichiarazioni di conformità degli impianti, APE e “bonus energetico”, bonifiche.

2.4.8. Si precisa che la Convenzione (e successive modifiche e integrazioni) prevede che una quota dei piani interrati sia oggetto di **asservimento per parcheggi a uso pubblico**. L’identificazione dei parcheggi pertinenti e di quelli oggetto di futuro asservimento a uso pubblico è stata desunta dalla tavola A.12_R00 "Autorimessa interrata" redatta dallo studio Nonis e allegata alla DIA del 27.03.2014 PG 201439/2014 progr. 5300/2014 trasmessa a RG da quest’ultimo, nella versione completa, con e-mail del 23.05.2017. Ai fini della presente stima sono state considerate le aree (e il numero di posti auto) indicate nella suddetta tavola.

Non è stata eseguita da parte di RG una verifica dal punto di vista legale di tali aspetti né del valore legale dell’identificazione delle porzioni di parcheggio oggetto di futuro

asservimento a uso pubblico contenuta nel titolo sopra citato o circa gli impegni assunti da terzi negli atti relativi alle cessioni delle porzioni riferibili a Esselunga spa (§ 4.1.). Tale documentazione è stata sottoposta dalla Curatela al proprio consulente legale per le opportune valutazioni.

Si precisa che in generale RG non ha eseguito verifiche in merito alla definitiva identificazione dei posti auto (o parcheggi in generale) e delle aree oggetto di futuro asservimento a uso pubblico e/o di vincoli di pertinenzialità (secondo quanto previsto in sede di accordi convenzionali e successive modifiche e integrazioni, etc.): tali aspetti dovranno essere verificati e definiti tra le parti coinvolte e previo accordo, ove necessario, con la Pubblica Amministrazione in sede di fine lavori/ collaudi conclusivi/ azioni per il conseguimento dell'agibilità complessiva (e non solo parziale) dei beni.

Per ulteriori dettagli si rimanda al §. 3.7. “Oneri e obblighi verso la Pubblica Amministrazione/ costi ancora da sostenere”.

2.4.9. La misurazione delle consistenze da parte di RG e la suddivisione delle medesime per destinazione d'uso (secondo le modalità meglio specificate nel § 3.8. “Consistenze degli immobili”) è stata effettuata sulla base dei già citati elaborati grafici “*as built*” forniti dall'impresa Colombo Costruzioni e delle informazioni negli stessi contenute (cfr. precedente voce 2.2.1. “Documentazione”).

Tale documentazione riporta la rappresentazione complessiva delle costruzioni presso l'ambito UCP4 nella situazione del cosiddetto “*come costruito*” censita dall'impresa al termine dei lavori.

Con l'occasione si precisa che:

- RG non ha avuto a disposizione i titoli abilitativi relativi alla realizzazione del complesso tranne alcune eccezioni e, laddove eventualmente siano stati forniti, gli stessi sono risultati parziali (ad es. è stata consegnata a RG una parte della modulistica, in generale sono risultati mancanti gli elaborati grafici ufficiali);
- RG ha considerato quindi valide e regolarmente autorizzate le superfici e destinazioni d'uso indicate negli elaborati grafici “as built”.

Eventuali dati forniti dal progettista o desumibili dalla documentazione ricevuta sono stati assunti come veritieri e corretti, non sono inoltre stati effettuati approfondimenti in merito alla correttezza dei calcoli delle SLP – superfici lorde di pavimento in quanto già conteggiate dai professionisti (nello specifico dal progettista arch. Nonis) in relazione alle superfici realizzate, da realizzare (edificabilità residua), etc. o agli specifici conteggi relativi ad eventuali “bonus energetici” previsti dallo strumento urbanistico del Comune di Milano / dalle normative vigenti.

2.4.10. Per quanto concerne le spese relative a opere da concludere, come illustrato dettagliatamente al § 3.6. “Stato degli immobili/ costi ancora da sostenere”:

- RG ha utilizzato ove disponibili le fonti documentali (accordi scritti, preventivi, etc.) fornite dai soggetti coinvolti nell'operazione “Porta Vittoria” (tra cui: l'impresa Colombo Costruzioni, l'impresa SEMP srl, i professionisti, etc.), assunte come veritiere e corrette;

- ove assenti, RG ha proceduto a una propria stima di massima dei costi da sostenere per il completamento di altri spazi quali ad esempio l'hotel, gli spazi commerciali, etc.

Per quanto concerne invece le opere “pubbliche” si rimanda alle stime eseguite dal geom. Mutti al §. 3.7. “Oneri e obblighi verso la Pubblica Amministrazione/ costi ancora da sostenere”.

- 2.4.11.** Per quanto concerne l'impianto sportivo da realizzarsi come “standard qualitativo aggiuntivo” presso l'ambito UCP5 RG ha fornito un'ipotesi di stima del valore di mercato di tale bene con riferimento alla facoltà, indicata negli accordi di convenzione e atti collegati (si veda il § 3.7. “Oneri e obblighi verso la Pubblica Amministrazione/ costi ancora da sostenere”), di riconoscere al soggetto attuatore un diritto di superficie di durata pari a 50 anni sul bene stesso. Tale importo è stato quindi sommato al valore di mercato del complesso di Porta Vittoria, come indicato nel §. 6 “Giudizio di stima” e nelle relative schede di valutazione.

2.5. Standard RICS.

Si precisa che la presente valutazione è stata redatta in conformità agli “Standard di valutazione RICS” (di cui al Red Book italiano: RICS, “Standard di valutazione RICS - edizione italiana”).

Relativamente al codice di comportamento e alle linee guida cui i membri RICS devono attenersi nello svolgimento del proprio incarico di valutazione si precisa quanto segue:

“tutti i membri RICS e le società di valutazioni regolate da RICS devono agire in conformità agli standard professionali (PS) e alle indicazioni operative di valutazione (VPS) riportati nell'edizione 2014 del Red Book [...] Il rispetto degli standard professionali e delle indicazioni operative di valutazione è pertanto obbligatorio per tutti i membri RICS e le società di valutazioni regolate da RICS coinvolti nell'esecuzione o supervisione di servizi di valutazione nell'ambito di pareri scritti di valutazione.”

“Il Red Book disciplina che ai fini dell'integrità del processo di valutazione, è fondamentale che tutti i membri RICS che conducono valutazioni siano in possesso dei requisiti di esperienza, competenza e capacità di giudizio, che siano adeguati per l'incarico specifico e agiscano sempre in modo professionale, liberi da indebite influenze, pregiudizi o conflitti d'interesse.”

A tale proposito il Red Book disciplina tra gli altri i seguenti aspetti:

- 1. Responsabilità della valutazione*
- 2. Standard etici e professionali*
- 3. Qualifiche dei membri RICS*
- 4. Indipendenza, obiettività e conflitti d'interesse*
- 5. Mantenimento di una rigorosa separazione tra consulenti*
- 6. Obbligo di diligenza nei confronti di terzi*

7. Termini dell'incarico

8. Divulgazioni nel caso delle valutazioni d'interesse pubblico o consultate da terzi

8.1 Requisiti di divulgazione

8.2 Relazione con il cliente e precedente coinvolgimento [...]”

All'interno del Red Book “...lo standard IVS 103 Reporting (Stesura del rapporto) illustra una serie di requisiti per conformarsi agli International Valuation Standards. [...] Si riportano di seguito i requisiti:

(a) Identificazione e stato del valutatore

(b) Identificazione del cliente e di qualsiasi altro destinatario

(c) Scopo della valutazione

(d) Identificazione dell'attività o della passività da valutare

(e) Base di valore

(f) Data di valutazione

(g) Livello di approfondimento delle indagini

(h) Natura e fonte delle informazioni su cui fare affidamento

(i) Assunzioni e assunzioni speciali

(j) Limitazioni all'uso, alla distribuzione o alla pubblicazione

(k) Conferma che l'incarico è stato eseguito in conformità agli standard IVS

(l) Approccio e razionali utilizzati per la valutazione

(m) Risultato della/e valutazione/i

(n) Data del rapporto di valutazione”.

* * *

3. DESCRIZIONE DEI BENI

3.1. Inquadramento territoriale

a) Ubicazione:

Comune: Milano
Indirizzo: Isolato compreso tra Via Giovanni Cena, Via Cervignano, Via Monte Ortigara e Viale Umbria.

b) Zona:

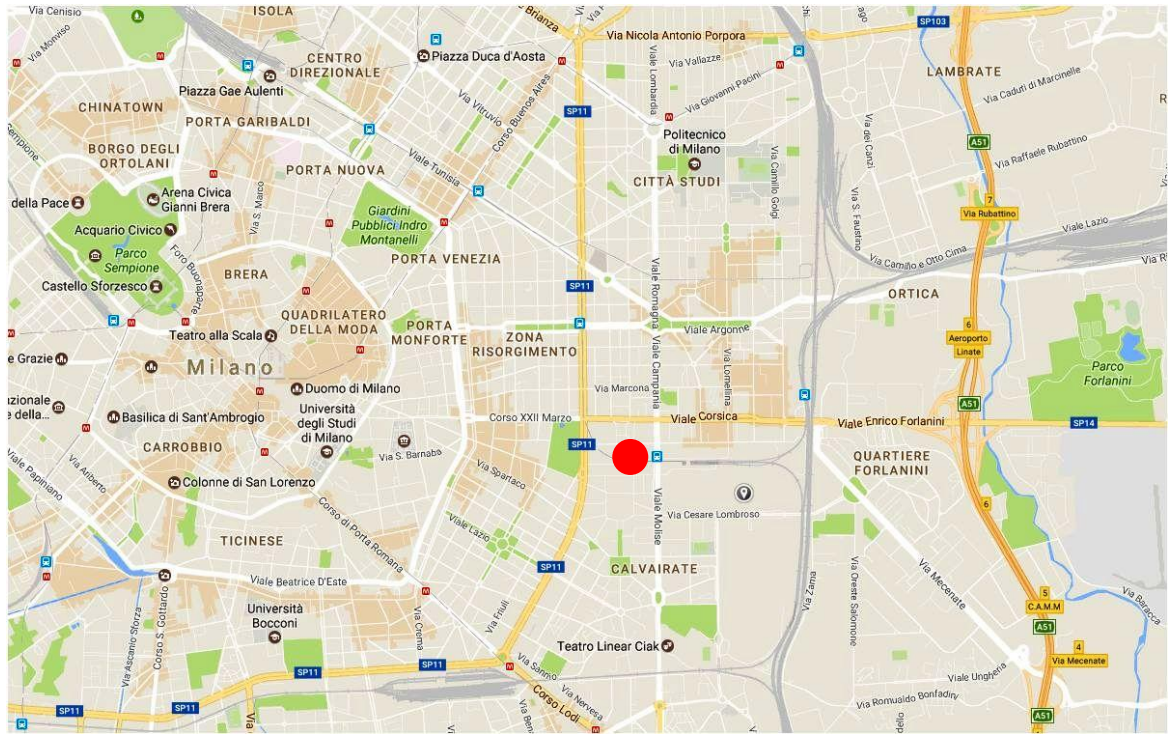
Posizione: il complesso immobiliare è situato in una zona semicentrale, nell'area est del comune di Milano, appena al di fuori della circonvallazione esterna.

Caratteristiche: la zona è prevalentemente residenziale, con presenza diffusa di spazi commerciali e terziari.

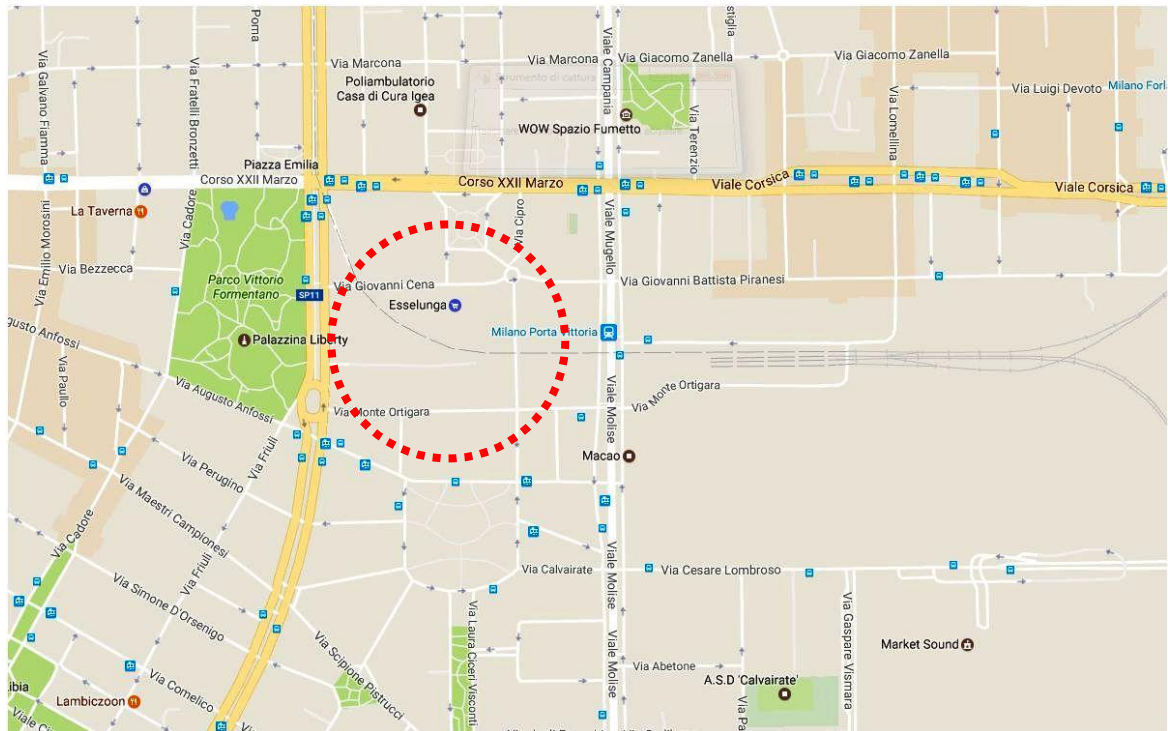
Collegamenti: il bene è situato nell'isolato compreso tra Via Giovanni Cena, Via Cervignano, Via Monte Ortigara e Viale Umbria, nelle immediate vicinanze di Corso XXII Marzo, che rappresenta una delle principali arterie stradali di Milano.

Accessi autostradali: il bene dista circa 3 km. dallo svincolo che consente di immettersi nella Tangenziale Est di Milano A51 da cui si può raggiungere l'autostrada A4 Torino - Trieste e l'autostrada A1 Milano - Napoli.

Infrastrutture: a meno di 50 mt. dal bene si trova la fermata del Passante Ferroviario “Porta Vittoria” servita dalle linee S1, S2, S5, S6 e S13 del servizio ferroviario suburbano (Trenord).
Nelle vicinanze della stazione effettuano fermata alcune linee urbane ATM quali filobus linea 90, 91 e 93.
L'aeroporto più vicino è quello di Milano Linate che dista 4,7 km ca. mentre l'aeroporto di Milano Malpensa dista circa 60 km.



(Fonte: <https://maps.google.it>)



(Fonte: <https://maps.google.it>)

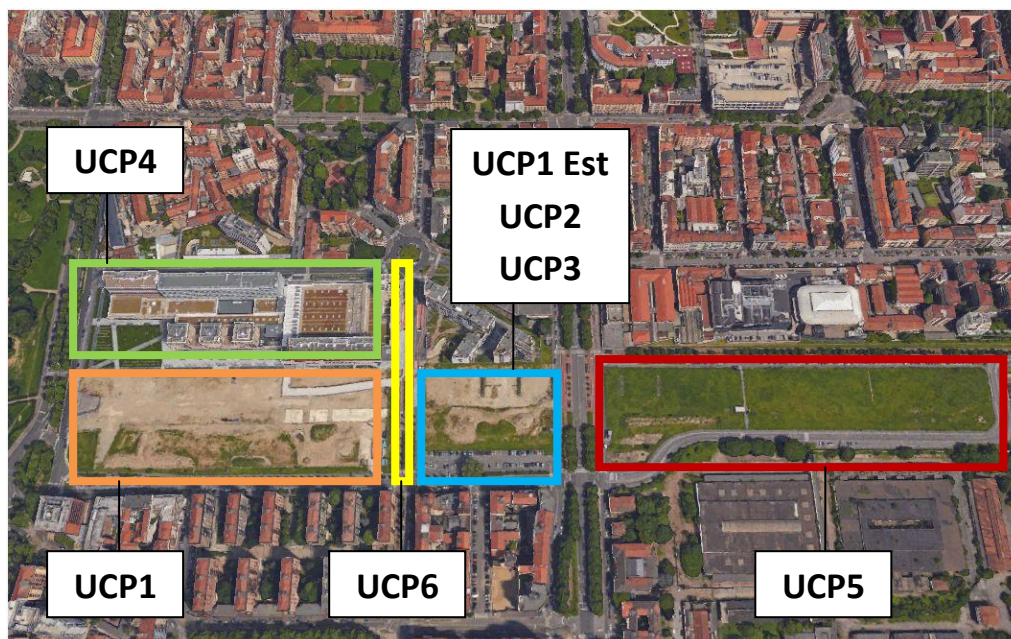
3.2. Ambito di intervento PII – Programma Integrato di Intervento “Porta Vittoria”

Per la descrizione che segue si fa riferimento alla Convenzione del 28.05.2002 e all’Atto integrativo alla Convenzione del 25.07.2011 (oltre che alla documentazione indicata nel presente report) che identificano i vari ambiti di intervento del PII “Piano Integrato d’Intervento” come sintetizzato in tabella. In dettaglio l’ambito in cui sorgono gli edifici oggetto di stima è denominato UCP4. UCP è l’acronimo di “Unità di Coordinamento Progettuale”, come riportato anche in seguito.

UCP (Unità Coordinamento progettuale)	Destinazione d’uso
UCP1	Parco temporaneo pubblico.
UCP1 Est	Opere di urbanizzazione secondaria consistenti nella formazione di verde pubblico.
UCP2	Opere di urbanizzazione secondaria consistenti nella formazione di verde pubblico.
UCP3	Opere di urbanizzazione secondaria consistenti nella formazione di verde pubblico.
UCP4	Immobili residenziali, commerciali, uffici, fitness, hotel e parcheggi.
UCP5	Opera aggiuntiva di standard qualitativo: centro sportivo.
UCP6	Opere di urbanizzazione primaria, sistemazione della viabilità, comprensiva dei nodi esterni interessati.

(Fonte: *Elaborazione RG*²⁶)

²⁶ Su dati tratti dalla Convenzione del 28.05.2002 e dall’Atto integrativo alla Convenzione del 25.07.2011.



(Fonte: Elaborazione RG su mappa Google Earth²⁷)

3.3. Situazione urbanistica

Convenzione del 28.05.2002 Il più ampio complesso immobiliare in cui si inseriscono i beni oggetto di stima comprende le n.6 Unità di Coordinamento Progettuale (U.C.P.) in cui si articola il Programma Integrato di Intervento "P.I.I. Stazione di Porta Vittoria".

Nello specifico il P.I.I. comprende una vasta area, la UCP4, destinata all'insediamento di immobili con funzioni residenziali, commerciali, direzionali, fitness, ricettive e di parcheggio, e altre aree destinate a standard (pubblici) denominate UCP1 est, UCP2, UCP3 1°e 2° stralcio oltre all'area destinata a "standard qualitativo aggiuntivo" denominata UCP5.

L'originario P.I.I. venne approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 05.04.2001 e regolamentato dalla Convenzione con il Comune di Milano con Atto a rogito Notaio Renata Mariella in data 28.05.2002.

In relazione a quanto sopra furono rilasciati gli originari Permessi di Costruire relativi agli edifici di seguito indicati²⁸ (i "permessi di costruire" saranno indicati come "PdC"):

- PdC n. 89 del 23.05.2007 (autorimessa interrata);

²⁷ Perimetrazioni indicative e desunte dalla planimetria non vidimata trasmessa a RG dal Comune di Milano in data 24.11.2016.

²⁸ Si precisa che RG non è in possesso della documentazione completa, bensì di uno stralcio della modulistica da cui sono stati tratti i dati indicati. Sono riportati i riferimenti dei soli titoli abilitativi originari (come descritto all'interno del documento "P.I.I. Stazione di Porta Vittoria Titoli Edilizi 20.06.2017" ricevuto tramite e-mail in data 21.06.2017 dallo Studio Nonis); per tutti gli altri titoli si guardi l'Allegato 10.1.

- PdC n. 128 del 27.06.2007 (1^ stralcio fuori terra);
- PdC n. 137 del 09.07.2007 (2^ stralcio fuori terra).

Atto integrativo
del 25.07.2011

Come si legge nell’“Atto integrativo alla Convenzione” a partire da pag. 5 “...in data 26.05.2010 la società Porta Vittoria spa ha presentato, al protocollo del Comune di Milano istanza avente ad oggetto la modifica, fermo restando la s.l.p. complessiva, del mix funzionale dell’UCP4, con pedissequa modifica anche del crono programma relativo all’attuazione degli interventi. [...] [...] In data 04.03.2011, la società Porta Vittoria spa ha presentato altra istanza, avente ad oggetto l’approvazione, oltre che del diverso mix funzionale relativo all’UCP4, anche la nuova soluzione planimetrica [...] riguardante l’UCP5, nonché dei necessari adeguamenti del crono programma e di proroga dei termini di efficacia del P.I.I.[...] [...] Il Collegio di Vigilanza ha esaminato la suddetta istanza nella seduta del 14.04.2011 e ha approvato le modifiche relative alla UCP4 nonché quelle relative alla UCP5 [...] unitamente alla nuova tempistica degli interventi disciplinata nell’allegato cronoprogramma [...].”²⁹

Detti contenuti sono stati oggetto di Atto integrativo all’originaria Convenzione con rogito del Notaio Renata Mariella in data 25.07.2011. I successivi titoli abilitativi prodotti per la realizzazione delle opere private e pubbliche sono censiti all’interno del documento “P.I.I. Stazione di Porta Vittoria Titoli Edilizi 20.06.2017” ricevuto tramite e-mail in data 21.06.2017 dallo Studio Nonis (cfr. Allegato 10.1).

Oltre alla realizzazione dell’UCP4, l’ “Accordo di programma”³⁰ prevedeva di:

“B) insediare nella Unità di Coordinamento UCP1, [...] la nuova funzione urbana di eccellenza costituita dalla Grande Biblioteca Europea – B.E.I.C.[...];

C) realizzare opere di urbanizzazione primaria consistenti nello spostamento dei cavi Melzi e Borgogne, nelle reti tecnologiche e - per quanto attinente all’Unità di Coordinamento UCP6 – nella sistemazione della viabilità, comprensiva dei nodi esterni interessati;

D) realizzare nell’unità di Coordinamento UCP3, opere di urbanizzazione secondaria consistenti nella formazione di una piazza a verde pubblico prospettante su Viale Molise e nella creazione di un’area pedonale centrale alle previste edificazioni, attrezzata con strutture di arredo urbano, al fine di garantire il collegamento tra gli isolati esistenti nell’ambito urbano di

²⁹ Come indicato all’interno del documento “Atto integrativo alla convenzione” sottoscritto tra il Comune di Milano e la Società Metropolis spa, datato 25.07.2011.

³⁰ Come indicato all’interno del documento “Accordo di programma” datato 27.03.2001, pagg. 10-11.

riferimento e tra gli interventi previsti all'interno dell'ambito del Programma integrato di intervento in esame;

E) realizzare, nel sottosuolo delle unità di coordinamento sopra citate, il sistema dei parcheggi di uso pubblico e privato atti a favorire il corretto inserimento delle iniziative programmate nella zona in esame;

F) realizzare, nell'Unità di Coordinamento UCP5, opere aggiuntive di standard qualitativo consistenti in un parcheggio pubblico di interscambio su due livelli, in una autostazione per il trasporto pubblico su gomma con autolavaggio ed, infine, in impianti sportivi in quota ed a raso con relative opere di sistemazione degli spazi aperti” (n.d.r. ipotesi superata).

OOUU

Inoltre sempre all'interno dell'accordo di programma veniva stabilito che “...la società Metropolis spa e il Comune di Milano si impegnano, ciascuno per le slp funzionali di rispettiva competenza, ad eseguire le seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria localizzate, in particolare, all'interno delle Unità di Coordinamento UCP3 e UCP6 [...]

Opere di urbanizzazione primaria:

- a) sistemazioni viabilistiche, ivi compresi eventuali impianti di semaforizzazione e completo impianto di illuminazione pubblica [...];
- b) rete fognaria [...];
- c) rete acquedotto [...];
- d) rete gas [...];
- e) rete elettrica [...].

Opere di urbanizzazione secondaria:

- a) opere a verde attrezzato e relativa illuminazione [...];
- b) piazza e area centrale attrezzata [...];
- c) spazi pedonali attrezzati [...];
- d) vasche, acque e pompe per il riciclo [...]³¹.

UCP1

UCP1 - BEIC sostituita da Parco Pubblico Temporaneo.

Tra le opere da realizzare all'interno del PII vi era quindi originariamente la Biblioteca Europea (BEIC) che doveva sorgere sull'UCP1: successivamente, come illustratoci verbalmente nel corso degli incontri con il Comune di Milano e in parte desumibile dai documenti consultati, il Comune stabilì che al posto della Biblioteca sarebbe stato realizzato un Parco Pubblico Temporaneo. Il 15 dicembre 2014 all'interno del relativo “Atto unilaterale d'obbligo” si legge che “...la società Porta Vittoria spa quale Soggetto Attuatore del PII Porta Vittoria con il presente atto [...] costituisce a favore del Comune di Milano i seguenti vincoli, sin d'ora impegnandosi, in tal

³¹ Come indicato all'interno del documento “Accordo di programma” datato 27.03.2001 e riportato anche all'interno del documento “Convenzione” sottoscritto tra il Comune di Milano e la Società Metropolis spa, datato 28.05.2002.

senso:

1. a realizzare a proprie cura e spese, come da calcolo sommario della spesa [...] le seguenti opere:

a) un parco temporaneo pubblico, completo degli impianti di illuminazione ed irrigazione, come da progetto preliminare qui allegato sub 1-6 sul terreno individuato come “area A” censito nel N.C.T. a parte del mappale 301 del foglio 442, fino alla concorrenza dell’importo di € 2.160.000 + spese tecniche + IVA;

b) diverse attrezzature e manufatti a servizio del parco, come da schema preliminare qui allegato sub.9, sulla porzione di terreno individuata come “Area B” fino alla concorrenza dell’importo di € 690.500 + spese tecniche + IVA. [...]”³².

UCP5

UCP5 – “opere aggiuntive di standard qualitativo” (ipotesi A e B).

Il PII prevedeva infine la realizzazione nell’UCP5 di “opere aggiuntive di standard qualitativo”. Il contenuto delle opere originariamente previste fu modificato dal Comune di Milano all’interno del “Atto integrativo alla convenzione” del 2011 al fine di rispondere in maniera più efficace alle esigenze espresse dai cittadini della zona. Porta Vittoria spa si assunse l’impegno di realizzarle, come si legge nel suddetto documento: “...la Società Metropolis Spa (soggetto attuatore) si impegna, nei confronti del Comune di Milano a realizzare a propria cura e spese le opere aggiuntive di standard qualitativo inserite nella UCP5”³³.

UCP5 - Ipotesi A

In particolare all’interno del sopra citato atto venivano definite due ipotesi: “le nuove previsioni relative all’UCP5, secondo la soluzione planivolumetrica e funzionale, di cui all’ipotesi A [...] dispongono la realizzazione delle seguenti opere:

- autorimessa interrata (primo piano interrato) per circa 60 posti auto;
- palestra coperta per circa mq. 900;
- corpo servizi, spogliatoi, uffici, bar ristorante (1 piano fuori terra) di circa mq. 2000;
- n. 1 piscina coperta di circa mq. 1200;
- campo bocce con spogliatoi di circa mq. 500;
- n. 3 campi da calcetto scoperti;
- n. 4 campi da tennis scoperti;
- giardino pubblico di circa mq. 3500. [...].

UCP5 - Ipotesi B

La soluzione planivolumetrica di cui all’ipotesi B [...] prevede la realizzazione delle seguenti opere:

³² Come indicato all’interno del documento “Atto unilaterale d’obbligo Parco BEIC” sottoscritto tra il Comune di Milano e Porta Vittoria spa, datato 15.12.2014, pag. 3.

³³ Come indicato all’interno del documento “Atto integrativo alla Convenzione tra il Comune di Milano e la Società Metropolis spa per la attuazione del Programma Integrato di Intervento” datato 25.07.2011, pag.7.

- *autorimessa interrata di circa mq. 2800 per circa 90 posti auto;*
- *palestra coperta per circa mq. 1300;*
- *corpo servizi, spogliatoi, uffici, bar ristorante di circa mq. 2500;*
- *sale attività sportiva, al piano primo di circa mq. 2000;*
- *n. 2 piscine di cui una scopribile per circa mq. 2000;*
- *campo bocce con spogliatoi di circa mq. 1400;*
- *n. 3 campi da calcio per gioco a 5, con copertura presso-statica;*
- *n. 1 campo da calcio per gioco a 7, con copertura presso-statica;*
- *n. 4 campi da tennis scoperti;*
- *giardino pubblico di circa mq. 4000. [...]”.*³⁴

Vincoli

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione come riportato all'interno delle richieste dei permessi di costruire insiste su un'area oggetto di servitù aeroportuale.

In particolare all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato D all'atto 03/02/2005 prot. n. 158423/15059) veniva riportato che *“...in base alla variante al P.R.G 26.2.1980 approvata con deliberazione della Giunta Regionale Lombardia n. 17475 dell' 1.8.1996 e relativa ai vincoli di altezza sul livello del mare dell'edificazione per garantire l'efficienza operativa dei radar dei siti «Lambro e Peschiera» (Aeroporto di Milano-Linate), il mappale 321 del foglio 443 ed i mappali 291 – 301 parte – 245 e 286 parte del foglio 442 risultano compresi nella delimitazione del settore nel quale l'altezza massima degli ingombri verticali delle edificazioni non può superare i 150 m sul livello del mare”.*

Sempre all'interno dello stesso documento viene definito che *“...gli immobili sono soggetti a servitù aeroportuali ai sensi della legge 4.2.1963 n. 58 poiché sono compresi nel piano orizzontale dell'aeroporto di Linate, individuato dal Ministero dei Trasporti – Direzione Generale dell'Aviazione Civile – Servizio 2° - Aeroporti”.*

All'interno del P.G.T attualmente in vigore nel Comune di Milano, in particolare nel Piano delle Regole – Ostacoli e Pericoli per la navigazione aerea – vengono definite le aree in cui tale servitù è presente; nel caso specifico, all'interno della *“Tavola n. R08/3A”* è presente l'area oggetto di valutazione la quale è appunto compresa nella fascia in cui l'altezza massima degli ingombri verticali delle edificazioni va da 150 m a 160 m sul livello del mare.

La presenza del suddetto vincolo (e l'assenza di altri vincoli) è stata confermata con comunicazione dello Studio Nonis del 27.06.2017 e del 29.06.2017.

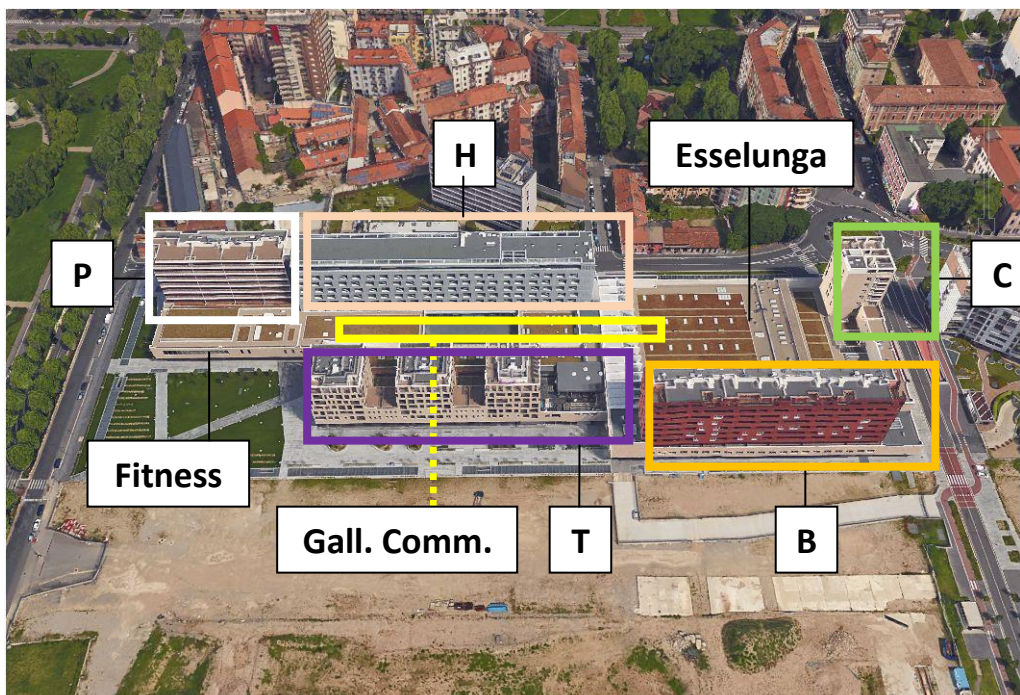
³⁴ Come indicato all'interno del documento *“Atto integrativo alla Convenzione tra il Comune di Milano e la Società Metropolis spa per la attuazione del Programma Integrato di Intervento”* datato 25.07.2011, pagg. 7-9.

3.4. Ambito UCP4 e descrizione degli immobili.

L'ambito UCP4 rappresenta una porzione dell'area interessata dal PII “Porta Vittoria” di seguito identificata - si tratta di un'indicazione di massima - nella figura sotto riportata.



(Fonte: elaborazione RG su mappa Google Earth)



(Fonte: elaborazione RG su mappa Google Earth)

Come indicato in precedenza l'ambito UCP4 ospita gli edifici di seguito dettagliati e oggetto di stima. Si precisa, come già anticipato nelle “Assumptions speciali”, che le seguenti informazioni (numero di piani, numero di unità immobiliari, numero di box, posti auto, posti moto, destinazioni d'uso, consistenze, etc.) sono desunte dagli elaborati grafici “as built” forniti alla Curatela dall'impresa Colombo³⁵ (cfr. per dettagli il § 3.8. “Consistenze degli immobili”).

Le descrizioni invece si riferiscono alla data del sopralluogo del 21.11.2016.

Edificio	Destinazione d'uso	n. piani fuori terra	n. piani entro terra
Edificio B	Prevalentemente residenziale, con uffici al primo piano e spazi commerciali al piano terra.	10	3
Edificio C	Prevalentemente residenziale, con uffici ai primi piani e un spazio commerciale al piano terra.	8	3
Edificio H	Hotel con spazi commerciali al piano terra.	9	3
Edificio P	Prevalentemente residenziale, con spazi commerciali al piano terra e area fitness (pubblica) con piscina al primo piano.	9	3
Edificio T1	Prevalentemente residenziale, con spazi commerciali al piano terra e uffici al primo piano.	7	3
Edificio T2	Prevalentemente residenziale, con spazi commerciali al piano terra e uffici al primo piano.	7	3
Edificio T3	Prevalentemente residenziale, con spazi commerciali al piano terra e area fitness (privata) con piscina al primo piano.	6	3
Fitness	Area fitness con piscina coperta e servizi annessi.	/	/
Spazi commerciali	Area commerciale comprensiva di mall.	/	/

Il complesso include inoltre un'autorimessa che si sviluppa su tre piani interrati.

(Fonte: Elaborazione RG)

Le tabelle di dettaglio riepilogative delle consistenze, suddivise per destinazioni d'uso, articolate per edificio e per piano (oltre a conteggio dei posti auto coperti, dei posti moto coperti e dei box inseriti nell'autorimessa interrata) sono riportate nell'Allegato 7.

³⁵ Cfr. § 2 “Premesse”, in dettaglio la voce 2.2.1. “Documentazione” e 2.4.9. delle “Assumptions speciali”.

Per avere un'identificazione coerente e univoca, in attesa dell'accatastamento definitivo, le singole unità immobiliari sono state identificate con i codici ricavati dalle planimetrie “as built” consegnate a RG dall'impresa costruttrice; gli stessi codici riportati anche nelle tabelle relative alla misurazione delle consistenze.

Descrizione degli immobili.

L'UCP4 include i seguenti edifici³⁶:

- EDIFICIO B**
(Via Cervignano/Lato parco)
- Edificio composto da n. 10 piani fuori terra. Al piano terra sono collocate le hall con servizio di portineria destinate alle residenze e la hall a servizio degli uffici posti al primo piano il cui accesso avviene mediante un corpo scale e ascensori esclusivo. Dal secondo all'ultimo piano si trovano le residenze (n. 64 appartamenti di varie metrature, dotati di ampie terrazze coperte e schermate da frangisole). Gli appartamenti, a eccezione degli attici all'ultimo piano (lasciati al rustico), sono generalmente finiti, caratterizzati nella zona giorno da pavimentazioni in ceramica e nella zona notte in parquet. I bagni presentano pavimentazioni e rivestimenti con piastrelle in ceramica. I serramenti sono metallici.
- EDIFICIO C**
(Via Cena/Cervignano)
- Edificio composto da n. 8 piani fuori terra. Al piano terra è collocata la hall con servizio di portineria delle residenze. L'immobile ha destinazione d'uso prevalentemente residenziale a eccezione di alcuni uffici posti ai primi piani. Comprende infatti n. 19 appartamenti e n. 6 uffici. Gli appartamenti (a eccezione dell'attico all'ultimo piano lasciato a rustico) sono generalmente finiti, caratterizzati nella zona giorno da pavimentazioni in ceramica e nella zona notte in parquet. I bagni presentano pavimentazioni e rivestimenti con piastrelle in ceramica. I serramenti sono metallici.
- EDIFICI T1, T2, T3**
(via interna lato parco)
- Edificio composto da tre corpi di fabbrica a torre (1-2-3) dotati di un ampio solarium e di una piscina al primo piano riservata ai residenti.
La torre 1 ha destinazione d'uso prevalentemente residenziale a eccezione di un ufficio posto al primo piano. Comprende infatti n. 17 appartamenti di cui uno “duplex”.
La torre 2 ha destinazione d'uso prevalentemente residenziale a eccezione di un ufficio posto al primo piano. Comprende infatti n. 19 appartamenti di cui due “duplex”.
La torre 3 ha destinazione d'uso residenziale ad eccezione di alcuni spazi a supporto della zona fitness privata (riservata ai residenti) posti al primo piano. Comprende infatti n. 19 appartamenti di cui uno “duplex”.
Gli appartamenti, a eccezione degli attici (lasciati al rustico), sono

³⁶ Le informazioni riguardo allo stato di avanzamento dei lavori negli interni delle unità immobiliari sono state verificate a campione nel corso del sopralluogo effettuato il 21.11.2016.

generalmente finiti, caratterizzati nella zona giorno da pavimentazioni in ceramica e nella zona notte in parquet. I bagni presentano pavimentazioni e rivestimenti con piastrelle in ceramica. I serramenti sono metallici.

EDIFICIO P
AREA FITNESS
(Via Cena/Viale Umbria)

Edificio composto da n. 9 piani fuori terra. Al piano terra è collocata la hall con servizio di portineria delle residenze. L'immobile ha destinazione d'uso prevalentemente residenziale a eccezione dell'area fitness con piscina (lasciata al rustico) posta al primo piano e destinata a essere aperta a esterni (non riservata ai soli residenti, a differenza di quella dell'Edificio T). Comprende n. 28 appartamenti di diverse metrature dotati di ampie terrazze coperte pavimentate in legno. Gli appartamenti sono generalmente finiti, caratterizzati nella zona giorno da pavimentazioni in ceramica e nella zona notte in parquet. I bagni presentano pavimentazioni e rivestimenti con piastrelle in ceramica. I serramenti sono in legno.

EDIFICIO H
(albergo)
(Via Cena)

Edificio composto da n. 9 piani fuori terra avente destinazione d'uso ricettiva. L'immobile si presenta completamente al rustico. Secondo quanto desumibile dalla documentazione di progetto consultata³⁷, l'hotel comprende:

- ai piani +0 e +1 spazi comuni. In particolare al piano +1 si trovano n. 5 sale riunioni (n. 2 da 119 posti, n. 1 da 134 posti e n. 2 da 116 posti) di complessivi 660 mq ca., un ristorante con 296 coperti e di complessivi 490 mq ca. e un bar con 48 coperti e di complessivi 93 mq ca. (solo sala esclusi spazi tecnici);
- ai piani da +2 a +7 complessive n. 228 camere standard;
- al piano +8 n.5 camere standard e n.10 suites.

Complessivamente quindi sono presenti n. 233 camere standard (n.228 + n.5) e n.10 suites, per un totale di n.243 unità.

SPAZI COMMERCIALI

Al piano terra dell'UCP4, alla base degli edifici, trovano posto n.22 unità immobiliari a destinazione d'uso commerciale, ognuna dotata di servizi igienici.

In dettaglio le unità commerciali sono così distribuite:

- edificio B due unità,

³⁷ Per quanto concerne le consistenze si precisa che: la rilevazione delle superfici (cfr. seguente 3.8. “Consistenze degli immobili”), come per gli altri immobili del complesso, è stata effettuata sulla base delle planimetrie “as built” consegnate dall'Impresa Colombo Costruzioni alla Curatela (e da quest'ultima a RG) in data 17.11.2016. Tali planimetrie tuttavia non riportavano il layout interno dell'albergo (suddivisione in camere, suites, etc.) per cui il layout della struttura, e conseguentemente il numero di camere, suites, sale convegni, etc., è stato desunto per i piani da terra a settimo dalle tavole allegate alla DIA 2°stralcio presentata in data 24.10.2011_PG 765821 (ricevuta via e-mail in data 15.03.2017 dallo Studio dell'arch. Nonis) e per l'ultimo piano (ottavo piano) dalla “Brochure Edificio H” (ricevuta via e-mail in data 16.02.2017 dallo Studio dell'arch. Nonis) che presenta un layout con un maggiore numero di camere (al posto della zona bar).

- edificio C una unità,
- edificio H cinque unità,
- edificio P tre unità,
- edificio T undici unità.

Di questi negozi n. 18 affacciano su un ampio mall che collega da est a ovest l'UCP4 mediante due ingressi, uno dei quali in corrispondenza del punto vendita di Esselunga.

Le restanti unità commerciali presentano invece affaccio diretto su strada o verso l'interno dell'isolato.

Tutti gli spazi commerciali si presentano al rustico.

AUTORIMESSA/ PIANI INTERRATI

Il complesso immobiliare è infine dotato di tre piani interrati: il primo piano interrato ospita box e posti auto, il secondo piano interrato esclusivamente posti auto e posti moto e infine il terzo piano interrato posti auto e box. Una parte del sottosuolo è attraversata dal sedime del Passante Ferroviario (piani interrati -2 e -3, divisi ciascuno in due porzioni non collegate tra loro).

Si rimanda all'Allegato 7 “Consistenze – schede di dettaglio” e alle schede di valutazione per il dettaglio circa le superfici (piani, consistenze, n. posti auto, box, etc.) e per le destinazioni d'uso.

Infine al primo piano interrato, al di sotto dell'edificio B, trovano posto 46 cantine.

Stato di conservazione e capex:

Il complesso immobiliare nel suo insieme presenta **condizioni manutentive molto buone**.

Le unità residenziali/ a uso ufficio risultano generalmente completate, ad eccezione di alcuni elementi (porte interne, placche per impianti elettrici, etc.) dettagliati nel seguito. Gli attici sono invece prevalentemente al rustico. Dovranno inoltre essere oggetto di completamento, in quanto al rustico: l'hotel, l'area fitness dell'Edificio P (destinata a essere aperta a esterni, non riservata ai soli residenti), l'area fitness dell'Edificio T (privata, riservata ai soli residenti), i negozi e la galleria commerciale.

Si prende atto infine che dovranno essere completate alcune opere relative alle parti comuni (es. corpi illuminanti, etc.) ed esterni.

I costi indicativi da sostenere per tali interventi sono riportati nei paragrafi successivi (si vedano anche il § 3.6. “Stato degli immobili/ costi ancora da sostenere per completare l'intervento” e le schede di valutazione).

Situazione locativa:

I beni oggetto della stima sopra descritti **risultano non locati e, alla data del sopralluogo (21.11.2016), non occupati da terzi**.

Sulla base della documentazione consultata fornita dalla Curatela non risultano agli atti contratti di locazione/ di comodato, etc.

3.5. Situazione edilizia, dichiarazioni di conformità degli impianti, APE e “bonus energetico”, bonifiche

La situazione edilizia dei beni (da un punto di vista tecnico/amministrativo), è stata ricostruita sulla base della documentazione resa disponibile da parte dello studio Nonis e delle relazioni dallo stesso redatte e di seguito menzionate e delle ulteriori relazioni redatte dal DL arch. Frediani (congiuntamente con il DL ing. Marazzi per gli aspetti impiantistici/ relativi al tema del risparmio energetico) e/o da altri professionisti nel seguito citati, inclusi i consulenti tecnici della Curatela. Per la situazione tecnico/amministrativa, lo stato delle bonifiche (opere e iter burocratico) e lo stato di avanzamento delle pratiche nel seguito menzionate si rimanda all'analisi condotta dal consulente tecnico della Curatela geom. Mutti (cfr. All. 3).

Situazione edilizia – ambito UCP4.

Per quanto concerne l'analisi urbanistico/edilizia del complesso (ivi incluso il censimento delle agibilità parziali già conseguite per alcune porzioni dell'ambito UCP4, si vedano i paragrafi che seguono) e della presenza di potenzialità edificatorie residue si rimanda integralmente all'analisi condotta dal consulente tecnico della Curatela geom. Mutti (cfr. All. 3)³⁸. Si segnala inoltre che lo stato delle pratiche tecnico/amministrative relative al complesso Porta Vittoria è riassunto all'interno di tre relazioni redatte dallo studio del progettista, l'arch. Nonis³⁹, allegate al presente report e di seguito illustrate.

In sintesi, come specificato nella relazione dello studio Nonis del 15.05.2017 che riassume, in termini di conformità edilizia, la situazione alla data della redazione del documento e quella in progress, risulta che:

- **“... gli edifici B e C sono realizzati secondo la DIA presentata...”** (cfr. pag. 1, la pratica edilizia di riferimento indicata è la DIA PG 22370/2015 del 15.01.2015);
- **“... gli edifici P e T sono ultimati, con lievi difformità dalla ultima DIA [...]; tutti gli altri edifici sono realizzati al rustico, conformi alla DIA e con la sola facciata ultimata...”** (cfr. pag. 2, la pratica edilizia di riferimento indicata è la DIA PG 765821/2011 del 24.10.2011) e, in relazione alla situazione di P/T si legge inoltre che si prevede la *“...presentazione di Permesso di Costruire globale, in parte a sanatoria (edifici P e T) ed in parte a completamento (edifici H + Fitness + Negozi). Senza aumento di SLP...”*;
- infine in merito all'**autorimessa** il documento precisa che la **“...prima parte – parcheggi Pubblici + Pertinenziali Supermercato...”** sia una parte già agibile (la seconda parte richiede la realizzazione *“...di alcune finiture [...] e degli impianti nei locali dedicati agli edifici fuori terra non ultimati...”*, per la quale è prevista la presentazione di una DIA di

³⁸ Si veda tale relazione anche per: l'elenco degli atti e dei titoli abilitativi in forza dei quali è stato realizzato il complesso, la situazione di regolarità tecnico/amministrativa, il dettaglio delle pratiche presentate / in corso di presentazione (anche congiuntamente con Esselunga spa) e il dettaglio delle difformità in fase di regolarizzazione.

³⁹ Prospetti forniti nella versione aggiornata e definitiva a RG con e-mail del 20 e 21.06.2017.

completamento) e che comunque “...l’*autorimessa è realizzata secondo il progetto presentato con l’ultima DIA*” (cfr. pag. 4, la pratica edilizia di riferimento indicata è la DIA PG 210439/2017 del 27.03.2014).

Tale situazione è inoltre sancita, nell’ambito dei rapporti con la Pubblica Amministrazione, nel verbale⁴⁰ dell’incontro svoltosi tra il Comune di Milano (Sportello Unico e Ucredil - cfr. All. 10.3) e i professionisti incaricati dalla Curatela (progettisti per la parte edile e impiantistica) in data 15.05.2017, in cui si conferma che **le opere relative a B/C sono “...perfettamente conformi alla DIA 2015...”** mentre per il secondo stralcio si parla di “...presentazione di nuova DIA a sanatoria e completamento...” e che “...in tale DIA saranno individuate come opere **in sanatoria le modifiche apportate alle distribuzioni interne ed alle finestrate degli edifici P e T...**” mentre “...saranno individuate come opere da completare le sole parti non ancora eseguite rispetto alla precedente DIA dell’ottobre 2011, concernenti l’Albergo, il Fitness e i Negozi...” (cfr. pag. 2).

Inoltre, sempre sulla base di quanto riferito dallo studio Nonis, non è presente ulteriore capacità edificatoria, se non in misura residuale. In dettaglio il progettista ha chiarito, con e-mail del 23.06.2017, che l’eventuale capacità edificatoria residua potrà essere definita “con certezza” dopo la presentazione del nuovo PDC 2° stralcio (non ancora sottoposto alla PA alla data di chiusura del presente report, cioè al 30.06.2017).

Per l’elenco degli atti autorizzativi relativi al complesso “Porta Vittoria” e al loro stato (in corso di validità/ scaduti) si rimanda alla relazione tecnica aggiornata alla data del 20.06.2017⁴¹ (cfr. All. 10.1.), che censisce:

- gli atti autorizzativi in forza dei quali è stato edificato il complesso. Si tratta di titoli per la quasi totalità scaduti, in relazione ai quali è stata concordata tra la Curatela, la PA e i tecnici/consulenti coinvolti la presentazione di nuovi titoli per il completamento dei lavori o la rettifica di situazioni esistenti;
- i nuovi titoli già presentati (due, in data 19.06.2017) o in corso di presentazione, come sopra indicato.

Per il dettaglio di tali atti autorizzativi si rimanda quindi all’allegato ricordando che tale elaborato riassume la situazione edilizia in quattro sezioni:

⁴⁰ File “All.1_PV_Schede titoli provati.pdf”. Documento datato 15.05.2017 trasmesso a RG dallo studio Nonis con e-mail del 20.06.2017, acquisito agli atti come valido e rappresentativo della situazione edilizia del complesso attuale, predisposta per l’esame da parte del Comune di Milano e di Ucredil (= Ufficio Contenimento Risorse Energetiche nell’Edilizia) anche relativamente al tema delle procedure relative alle pratiche energetiche (“bonus energetico”), inviata dallo Studio Nonis al Comune di Milano con e-mail del 18.05.2017 (cfr. All. 10.3). In particolare tale documento riguarda, come specificato nell’e-mail del 20.06.2017 a RG, “...la procedura per le pratiche energetiche dei nuovi titoli edilizi in corso di predisposizione...”.

⁴¹ File “2017.06.21 – Porta Vittoria – Situazione titoli edilizi.pdf”, che supera le precedenti versioni già condivise nel corso degli incontri con il Comune di Milano e recepisce la presentazione di due nuovi titoli presso la PA in data 19.06.2017. Si tratta del documento datato 20.06.2017 trasmesso a RG dallo studio Nonis con e-mail del 21.06.2017 e acquisito agli atti come valido e rappresentativo della situazione edilizia del complesso attuale – peraltro ampiamente condivisa con il Comune di Milano in occasione degli incontri svoltisi da novembre 2016 a giugno 2017, meglio dettagliati in allegato (cfr. All. 9). Si ricorda infatti che gli incontri con la PA hanno visto la partecipazione di tutti i settori coinvolti. La versione ufficiale e definitiva di tale prospetto potrà essere acquisita dopo il completamento della presentazione dei nuovi titoli abilitativi prevista nei mesi di giugno/ luglio 2017.

- sezione “A) opere private – titoli esistenti (scaduti)”;
- sezione “B) opere pubbliche – titoli esistenti (scaduti)”;
- sezione “C) nuovi titoli privati in corso di presentazione”;
- sezione “D) nuovi titoli pubblici in corso di presentazione” – con specifica di quelli già depositati.

A integrazione della relazione del 15.05.2017 lo studio Nonis ha infine fornito un ulteriore elaborato, datato 15.05.2017⁴² (cfr. All. 10.2), che riporta anche le seguenti informazioni⁴³/considerazioni in aggiunta all’elenco dei titoli:

- un accenno circa lo stato dei lavori, i dettagli degli allacciamenti (edificio già allacciato alle reti di sottoservizi/ edificio per il quale è possibile procedere/ non è possibile procedere all’allacciamento) e di eventuali importi ancora da corrispondere alla PA (es. edifici B/C “...Euro 13.277,00 per contributo commisurato al costo di costruzione, oltre a eventuali sanzioni di mora...”⁴⁴);
- azioni necessarie per l’efficacia dei nuovi titoli (presentati/ in corso di presentazione, tra cui ad esempio “...il progetto definitivo impianti elettrici e meccanici conforme a DM 37/08 per l’installazione nuove pompe di calore centralizzate...” per tutti gli edifici);
- le “...azioni necessarie per il conseguimento dell’agibilità...” (tra cui ad es. il completamento dei sottoservizi e gli adempimenti esplicitati nell’istanza di proroga depositata presso il Comune di Milano con relativo cronoprogramma);
- la segnalazione delle modalità con cui produrre gli APE (attestati di prestazione energetica).

“Bonus energetico” e APE (attestati di prestazione energetica).

In merito al tema del “bonus energetico” si richiama quanto oggetto del verbale dell’incontro svoltosi in data 15.05.2017 tra il Comune (Sportello Unico e Ucredil) e i professionisti incaricati dalla Curatela (progettisti per la parte edile e impiantistica) sopra riassunto (cfr. All. 10.3).

Tale incontro è stato infatti finalizzato a concordare e definire con il Comune di Milano le attività da espletare (sia in termini di opere che di pratiche tecnico/amministrative) per “...mantenere la

⁴² File “All.1_PV_Schede titoli provati.pdf”. Documento datato 15.05.2017 trasmesso a RG dallo studio Nonis con e-mail del 20.06.2017, acquisito agli atti come valido e rappresentativo della situazione edilizia del complesso attuale, predisposta per l’esame da parte del Comune di Milano e di Ucredil (= Ufficio Contenimento Risorse Energetiche nell’Edilizia) anche relativamente al tema delle procedure relative alle pratiche energetiche (“bonus energetico”), inviata dallo Studio Nonis al Comune di Milano con e-mail del 18.05.2017 (cfr. All. 10.2). In particolare tale documento riguarda, come specificato nell’e-mail del 20.06.2017 a RG, “...la procedura per le pratiche energetiche dei nuovi titoli edilizi in corso di predisposizione...”.

⁴³ Informazioni articolate in tre sezioni:

- sezione n. 1 “UCP4 – 1^a stralcio fuori terra – opera privata” inerente agli edifici B/C;
- sezione n. 3 “UCP4 – 2^a stralcio fuori terra – opera privata” inerente agli edifici P/T, hotel H, fitness e negozi;
- sezione n. 3 “UCP4 – autorimessa interrata – opera privata parzialmente asservita a uso pubblico” inerente ai tre piani interrati di parcheggio.

⁴⁴ Importo recepito dal geom. Mutti, unitamente agli altri residui obblighi verso la PA, all’interno del prospetto riepilogativo di quanto ancora dovuto alla Pubblica Amministrazione ai fini della stima.

possibilità di usufruire degli sconti sugli oneri di urbanizzazione dovuti...”.

Si precisa, come segnalato dallo studio Nonis, che il suddetto verbale è stato confermato dal Comune con comunicazione via e-mail del 19.05.2017 (in risposta all’invio del verbale del 18.05.2017).

All’interno della lettera alla Curatela *“Rinnovo titoli edilizi per opere private del PII Porta Vittoria – Incontri svoltisi presso gli uffici del Comune di Milano, inerenti documentazione energetica necessaria”* dell’arch. Nonis del 07.06.2017, viene precisato che il verbale approvato dal Comune *“contiene la descrizione e l’elenco di opere, documentazioni e calcolazioni aggiuntive necessarie al fine di mantenere gli sconti per energia attivati nei precedenti titoli edilizi, che sintetizziamo come segue:*

- a) Presentare il progetto meccanico ed elettrico definitivo (conforme a DM 37/08) di un sistema a pompa di calore integrativo, da installare in prossimità delle vasche di accumulo dell’acqua di falda, valido per l’intero complesso edilizio (1° + 2° Stralcio), in modo che esso possa intendersi servito da un impianto termico centralizzato.*
- b) Presentare, in aggiunta a quanto già necessario per la sola riattivazione dei Titoli, ulteriori relazioni di contenimento consumi energetici, utilizzando in queste i disegni architettonici ed impiantistici as built di tutti gli edifici, applicando, per verifica, la vecchia normativa che faceva capo alla DGR 8745, vigente al momento della presentazione del titolo originario.*
- c) Redigere nuove relazioni di contenimento consumi energetici utilizzando i disegni architettonici ed impiantistici as built di tutti gli edifici ed applicando la nuova normativa attiva dal 01/01/17 (che fa capo al Decreto Dirigente Unità Organizzativa 08/03/2017 n. 2456, “integrazione delle disposizioni per l’efficienza energetica degli edifici approvate con decreto n. 176 del 12/01/17”) e riapprovazione complessiva delle disposizioni relative all’efficienza energetica degli edifici e all’attestato di prestazione energetica.*

[...]Dette documentazioni, progettazioni e relazioni permetteranno di :

- Mantenere gli sconti per energia sugli Oneri dovuti per Urbanizzazioni Primarie e Secondarie, per un importo superiore ad € 2.000.000,00;*
- Mantenere i circa mq. 1.000 di serramenti vetrati attuali negli edifici P e T, senza necessità di sostituzione”.*

Per la realizzazione di tali attività richieste dal Comune per l’ottenimento del “Bonus energetico” la Curatela ha incaricato un consulente tecnico: ing. Marazzi di Planning srl (cfr “premesse” voce 2.2.1.).

Ai fini della stima del complesso RG ha preso atto di quanto indicato nella tabella riepilogativa *“0.4.3 Determinazione dei costi presumibilmente sostenibili rispetto agli importi indicati in convenzione per opere a scomputo o per standard qualitativo e l’incidenza delle fidejussioni a*

garanzia per la durata di 5 anni” redatta dal geom. Mutti all’interno del suo report datato 29.06.2017 e trasmesso a RG tramite e-mail del 29.06.2017.

Nell’elaborato infatti quest’ultimo ha considerato che **l’iter per l’ottenimento del “bonus energetico” possa positivamente concludersi, anche alla luce degli accordi già definiti, per iscritto tra i professionisti Porta Vittoria spa e il Comune, e che non via sia quindi aggravio di importi relativamente al totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria** previsti.

Per quanto concerne invece il tema APE – attestati di prestazione energetica si segnala che:

- le procedure e le prescrizioni per la redazione/consegna delle attestazioni sono specificate nel verbale sopra indicato;
- la loro redazione, come già richiamato nella premesse (voce 2.2.1.), è in corso di affidamento da parte della Curatela a idoneo professionista.

Installazione di impianti (dichiarazioni di conformità DM 37/2008)⁴⁵.

In merito al tema si segnala che RG si è confrontata con l’impresa Colombo Costruzioni e con la Direzione Lavori⁴⁶, rilevando quanto segue⁴⁷:

- l’impresa Colombo Costruzioni ha segnalato⁴⁸ che le dichiarazioni di conformità relative agli impianti installati (installati fino a quando non si sono interrotti i lavori) sono contenute all’interno dei faldoni consegnati alla Curatela in occasione dell’incontro in cantiere del 17.11.2016 (unitamente ad alcuni DVD), come è emerso anche da una verifica a campione circa il contenuto della copia dei DVD che la Curatela ha fornito a RG. Tale materiale nel suo complesso risulta essere depositato in forma cartacea presso l’archivio della Curatela allestito in loco, in uno degli spazi disponibili presso l’edificio C del complesso di Porta Vittoria;
- ciò premesso, a seguito di confronto tra RG e il DL arch. Frediani del 20-21.06.2017, RG ha preso nota che la consegna di tale materiale è avvenuta in maniera autonoma da parte dell’impresa Colombo Costruzioni alla Curatela senza essere stata prima sottoposta alla Direzione Lavori per le opportune verifiche, ad es. circa il fatto che la documentazione sia corretta e completa, ossia firmata/timbrata e corredata di tutti i necessari allegati previsti dalla normativa vigente, che siano effettivamente presenti le dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti installati, nessuno escluso – oppure circa il fatto che vi sono ancora impianti per vari motivi incompleti/da realizzare⁴⁹ o che per le vicende riguardanti il complesso non sono stati (ancora) oggetto di dichiarazione di

⁴⁵ Si veda la relazione del consulente tecnico della Curatela geom. Mutti del 29.06.2017 a pag. 27, § 0.4.1. “Certificazione impianti”.

⁴⁶ Cioè con l’arch. Frediani e ing. Marazzi, quest’ultimo “Direttore Lavori Specialistico per gli impianti meccanici ed elettrici”, come precisato nella lettera dell’arch. Frediani del 21.06.2017 di seguito richiamata.

⁴⁷ Cfr. corrispondenza intercorsa tra RG e l’arch. Frediani in data 21.06.2017.

⁴⁸ Conversazione telefonica del 21.06.2017 con il geom. Peschiera dell’impresa Colombo Costruzioni.

⁴⁹ A titolo esemplificativo si ricorda che, tra gli impianti da realizzare, risultano le “nuove pompe di calore centralizzate” menzionate nel secondo prospetto cfr. All. 10.2) redatto dallo studio Nonis e già illustrato, cioè il file “All.1_PV_Schede titoli provati.pdf” aggiornato al 15.05.2017 inviato a RG con e-mail del 20.06.2017 e riguardante “...la procedura per le pratiche energetiche dei nuovi titoli edilizi in corso di predisposizione...”.

conformità;

- tale circostanza è stata confermata dalla Direzione Lavori con lettera a firma dell'arch. Frediani inviata a RG il 21.06.2017 (cfr. All. 10.4) in cui si legge “...gli impianti in generale sono stati realizzati regolarmente, in conformità dei progetti esecutivi, e sono stati verificati in corso d'opera; a seguito del fallimento della Committente il nostro incarico si è interrotto prima di procedere alla fase di “fine lavori – agibilità delle opere”; di conseguenza le dichiarazioni di conformità degli impianti in questione, che sono state consegnate direttamente ai Curatori fallimentari dall'Impresa esecutrice, non sono state verificate da questa DL, ai fini della correttezza e completezza documentale...”.

Stato delle bonifiche⁵⁰ .

Il complesso è stato (ed è tuttora, sebbene le attività si siano interrotte) oggetto di interventi di bonifica.

Per quanto concerne i rapporti con la Pubblica Amministrazione e gli adempimenti ancora in corso sotto tale punto di vista si rimanda:

- in termini generali a quanto meglio specificato nel §. 3.7. “Oneri e obblighi verso la Pubblica amministrazione/costi ancora da sostenere”;
- nel dettaglio al resoconto aggiornato a giugno 2017 fornitoci dal geom. Mutti all'interno della propria relazione tecnica⁵¹ nel quale, con il supporto dei professionisti coinvolti (tra loro il precedente Direttore Lavori per le opere di bonifica ing. Stoppa, l'impresa esecutrice SEMP srl, etc.), sono stati quantificati i costi ancora da sostenere (si veda il §. 5 “Metodo di valutazione” e il §.6 “Giudizio di stima”) e lo stato dell'iter tecnico/amministrativo degli interventi necessari.

Infine, sempre con riferimento allo stato delle bonifiche, si ricorda che l'allegato 1 all'Istanza del 15.06.2017 identifica, all'interno dei lotti oggetto di bonifica, le aree in consegna / non in consegna a SEMP srl.

Agibilità.

Come indicato dallo studio Nonis solo alcune delle costruzioni inserite nell'ambito UCP4 sono attualmente dotate di agibilità (in sostanza le porzioni riferibili a Esselunga) mentre i beni facenti capo a Porta Vittoria spa potranno conseguirla sulla base degli interventi meglio descritti nell'istanza depositata il 15.06.2017, dell'avverarsi di altre condizioni, sotto descritte, e del completamento degli adempimenti previsti dalla normativa vigente.

Lo studio Nonis conferma il conseguimento dell'agibilità⁵² per:

- supermercato (“agibilità parziale”) – “Dichiarazione di agibilità di edifici destinati ad attività economiche” / “parziale Esselunga” protocollata in data 11.04.2014 PG 251342/2014 riguardante l'edificio posto al piano terreno a uso commerciale identificato catastalmente al foglio 442 mapp. 451-452-453-456 (si rimanda all'estratto di mappa

⁵⁰ Si veda la relazione del consulente tecnico della Curatela geom. Mutti del 29.06.2017 a pagg. 4 e seguenti per lo “stato delle bonifiche”.

⁵¹ Elaborato redatto dal geom. Mutti in data 29.06.2017 e depositato in data 29.06.2017 presso il Tribunale di Milano.

⁵² Quanto segue è stato indicato dallo studio Nonis con e-mail del 15.06.2017.

allegato alla comunicazione di fine lavori del 27.03.2014 PG 210602/2014 prodotta dallo studio Nonis per l'identificazione grafica dei beni);

- parte dell'autorimessa (“agibilità parziale”) – “Dichiarazione di agibilità di edifici destinati ad attività economiche” / “parziale pertinenze + standards” protocollata in data 11.04.2014 PG 251473/2014 riguardante l'edificio in via Cervignano posto ai piani -1/-2/-3 a uso autorimessa identificato catastalmente al foglio 442 mapp. 344/45/386 (si rimanda alle due tavole allegate alla comunicazione di fine lavori del 27.03.2014 PG 210641/2014 prodotta dallo studio Nonis per l'identificazione grafica dei beni).

RG prende inoltre atto dallo studio Nonis⁵³, anche alla luce di quanto sopra già evidenziato, che l'agibilità potrà essere conseguita per le residue porzioni del complesso (per la altre proprietà riferibili a Porta Vittoria spa) a seguito:

- del completamento degli adempimenti riassunti nell'Istanza del 15.06.2017 (cfr. All. 6) e del relativo cronoprogramma;
- delle attività dettagliate nella relazione dello studio Nonis del 15.05.2017;
- dell'acquisizione agli atti:
 1. delle dichiarazioni di conformità degli impianti di cui al DM 37/2008 relative a tutti gli impianti realizzati/ da realizzarsi;
 2. degli APE – attestati di prestazione energetica relativi all'intero complesso;
 3. della convalida del “bonus energetico” una volta che si sia correttamente adempiuto a quanto concordato con il Comune/ con Ucredil;

e gli altri adempimenti di legge (inclusa la corretta e positiva conclusione dell'accatastamento delle singole unità immobiliari e parti comuni presso l'Agenzia delle Entrate⁵⁴).

⁵³ Si vedano i prospetti consegnati a RG /condivisi con il Comune di Milano - cfr. precedente § 4.5. “Situazione edilizia...”.

⁵⁴ In corso a cura del geom. Morelli, come già in precedenza specificato.

3.6. Stato degli immobili/ costi ancora da sostenere per completare l'intervento.

Premessa

In generale, come già precisato nel § “Premesse” alla voce 2.4.10.:

- RG ha utilizzato ove disponibili le fonti documentali (accordi scritti, preventivi, etc.) fornite dai soggetti coinvolti nell'operazione “Porta Vittoria” (tra cui: l'impresa Colombo Costruzioni, l'impresa SEMP srl, i professionisti, etc.) o altri consulenti della Curatela, assunte come veritiere e corrette;
- ove assenti, RG ha proceduto a una propria stima di massima dei costi da sostenere per il completamento di altri spazi quali ad esempio l'hotel, le aree commerciali, etc.

In particolare si precisa che in data 08.02.2017, durante un incontro con (e presso) il Comune di Milano, è stato consegnato ai rappresentanti della Curatela (su richiesta di quest'ultima) e a RG un documento riepilogativo denominato “P.I.I. Porta Vittoria – Pratiche edilizie per: rinnovo titoli, loro efficacia e conseguimento agibilità” datato 03.02.2017 e redatto congiuntamente dal progettista arch. Nonis e dell'arch. Mancini (professionisti che si sono occupati in passato del progetto di Porta Vittoria) in cui viene censita la situazione dei singoli immobili sotto il profilo tecnico/ amministrativo (titoli abilitativi presenti/ in corso di validità/ da rinnovare, etc., stato degli allacciamenti alle reti di sottoservizi, importi ancora da versare, pratiche che necessitano di rinnovo/ proroga o altro intervento, etc.). Un aggiornamento di questo file datato 15.05.2017 è stato consegnato a RG in data 20.06.2017 mentre in data 21.06.2017 è stato trasmesso a RG il documento “P.I.I. Stazione Porta Vittoria – Titoli edilizi (20.06.2017)” all'interno del quale sono elencati i titoli edilizi esistenti (scaduti) e i nuovi titoli in corso di presentazione.

Tali documenti sono stati utilizzati da RG come fonte per:

- individuare gli immobili già oggetto di allacciamento alle reti di sottoservizi;
- annotare eventuali ulteriori importi dovuti (e non ancora versati) al Comune di Milano in relazione ai titoli abilitativi.

Nel seguito sono riepilogati i dati desunti da tale documento.

Si ipotizza che le opere di completamento/finitura delle unità immobiliari e degli spazi sopra descritti siano a carico dei futuri acquirenti. I costi indicativi da sostenere per tali interventi sono in ogni caso:

- elencati nel seguito per quanto concerne le unità residenziali, gli uffici e alcune parti comuni (con riferimento al riepilogo fornito dall'impresa Colombo di seguito riportato);
- dettagliati nelle schede di valutazione relative alla stima del valore di mercato dei beni nella sezione relativa ai “costi”.

In particolare all'interno di tali schede sono stati inseriti, oltre ai costi relativi alle opere edili/impiantistiche/ etc. da completare (stimati da RG o recepiti da altre fonti), anche gli ulteriori costi relativi a oneri professionali (eventuale ulteriore progettazione/aggiornamenti, direzione lavori, sicurezza, etc.), gli oneri finanziari e gli imprevisti. Per la trattazione di dettaglio delle voci considerate si rimanda al capitolo relativo alla valutazione dei beni.

Interventi relativi agli edifici.

Come anticipato nei precedenti paragrafi le unità residenziali/ direzionali risultano generalmente completate, ad eccezione di alcuni elementi (porte interne, placche per impianti elettrici, etc.) dettagliati nel seguito. Gli attici sono invece prevalentemente al rustico.

Dovranno essere oggetto di completamento in quanto al rustico: l’hotel, l’area fitness dell’Edificio P, l’area fitness riservata ai residenti a servizio delle torri T, i negozi e la galleria commerciale.

Si prende atto infine che dovranno essere completate alcune opere relative alle parti comuni (es. corpi illuminanti, etc.) e a sistemazione delle aree esterne agli edifici.

Come sopra indicato RG ha utilizzato ove disponibili le fonti documentali presenti, nello specifico la documentazione prodotta dall’impresa Colombo Costruzioni in data 18.11.2016 e 27.04.2017, mentre per il completamento dell’hotel, degli spazi commerciali, delle aree fitness, etc. ha proceduto a una propria stima di massima dei costi da sostenere riportata nelle schede di valutazione.

Singoli edifici/ unità immobiliari.

I lavori di ultimazione relativi alle unità residenziali e agli uffici, elencati nel documento “Attività residue di PV (Porta Vittoria, ndr) e stima del costo a finire per ottenimento dell’agibilità parziale (residenza, uffici, commercio) e commercializzazione del complesso (con esclusione hotel)” del 30.10.2016 trasmesso a RG dall’impresa Colombo⁵⁵, e quelli necessari per il conseguimento del “bonus energetico”⁵⁶ prevedono:

Interventi/attività (relativi agli edifici)	Importo
(si vedano le precisazioni dell'impresa Colombo Costruzioni)	(al netto di IVA)
<i>Messa in funzione impianti e ascensori</i>	100.000,00
<i>Completamento piscina edificio T</i>	105.000,00
<i>Corpi illuminanti parti comuni</i>	100.000,00
<i>Porte interne residenze</i>	333.000,00
<i>Placche su impianti elettrici</i>	35.000,00
<i>Finiture attici</i>	375.000,00
<i>Zerbini e materiali per ingresso appartamenti</i>	14.662,91
<i>Rivestimento sedute aree esterne</i>	21.080,00
<i>Percorso di sicurezza uscita Esselunga</i>	34.304,00
<i>Rivestimento facciate piano terra edificio T</i>	8.332,80
	1.126.379,71
(si vedano le precisazioni di Planning srl)	
<i>Installazione pompe di calore aria acqua</i>	303.000,00
	1.429.379,71

⁵⁵ Trasmesso tramite e-mail del 18.11.2016 dal dott. Pagani.

⁵⁶ Lavori oggetto del preventivo per l’installazione delle pompe di calore aria/acqua da installare al terzo piano interrato (al fine di rendere l’impianto centralizzato come richiesto da Ucredil) secondo il documento trasmesso a RG dall’ing. Marazzi Planning srl tramite e-mail del 29.06.2017.

Per completezza si riportano nel seguito le note del redattore del suddetto riepilogo a commento delle cifre indicate. Nelle premesse si legge infatti “...si rammenta che le licenze edilizie rilasciate dal Comune di Milano per la realizzazione del comparto privato (UCP4) sono scadute...” e che “...la fattibilità delle opere seguenti è pertanto inderogabilmente condizionata alla rinegoziazione (e successivo riconvenzionamento) dei rapporti con il Comune di Milano...”.

L'impresa Colombo Costruzioni specifica inoltre che si tratta di “...1) cifre in euro al netto di IVA...”, che “...2) l'elenco delle attività non è esaustivo e corrisponde al grado di conoscenza dei redattori...” e, infine, che “...3) le stime dei costi devono essere considerate indicative per la mancanza di progetti definitivi ed esecutivi di molte opere, l'indeterminatezza di impegni già assunti da Porta Vittoria e da rinegoziare, dei tempi e delle modalità di esecuzione, etc...”.

In sede di valutazione questi aspetti sono stati considerati in termini di maggiore incidenza della voce “imprevisti”.

Si precisa infine che gli importi sopra riportati sono stati assunti da RG come veritieri e corretti e non sono stati oggetto di verifica (mentre RG ha proceduto a una propria stima di massima dei costi da sostenere per il completamento di altri spazi).

Allacciamenti.

Per quanto riguarda gli allacciamenti alle reti di sottoservizi le informazioni aggiornate sono state fornite a RG dai professionisti di Porta Vittoria spa e desunte dal documento sopra citato “P.I.I. Porta Vittoria – Pratiche edilizie per: rinnovo titoli, loro efficacia e conseguimento agibilità” redatto dai professionisti e suo aggiornamento del 15.05.2017. Gli stralci citati nel seguito sono tratti da tale documento. Lo stato di completamento degli edifici dell'UCP4 è stato invece riscontrato a campione nel corso del sopralluogo effettuato in data 21.11.2017.

Gli edifici dell'UCP4 presentano livelli di completamento differenti e in particolare:

- EDIFICIO B: ultimato per i piani destinati a residenza ad eccezione dell'ultimo piano (nono piano) lasciato al rustico, il piano destinato ad uffici (primo piano) manca di partizioni interne e finiture. Tale edificio “...non è allacciato alle reti di sottoservizi, che devono ancora essere completate...”⁵⁷;
- EDIFICIO C: ultimato ad eccezione dell'attico (settimo piano) lasciato al rustico. Tale edificio, secondo quanto riferitoci, risulta “...già allacciato alle reti di sottoservizi di via Cervignano/Cena...”;
- EDIFICIO P: ultimato ad eccezione del settimo e ottavo piano lasciati al rustico. Tale edificio, secondo quanto riportato nel suddetto documento (pag. 1), può essere allacciato alle reti di sottoservizi esistenti su via Cena;
- EDIFICIO T: tutte e tre le torri sono ultimate ad eccezione dell'ultimo piano lasciato al rustico. Inoltre è al rustico anche l'area fitness privata a essi legata.

Tali edifici, secondo quanto riportato nel suddetto documento (pag. 2), non sono allacciati alle reti di sottoservizi, che devono ancora essere completate;

⁵⁷ Tratto da aggiornamento “P.I.I. Porta Vittoria – Pratiche edilizie per: rinnovo titoli, loro efficacia e conseguimento agibilità” del 15.05.2017 (pag. 1), come i seguenti. Per gli immobili B e C i professionisti registrano inoltre un mancato pagamento “... di Euro 13.277,00 per costo di costruzione + eventuali sanzioni di mora...”.

- EDIFICIO H: internamente al rustico. Tale edificio, secondo quanto riportato nel suddetto documento (pag. 2), può essere allacciato alle reti di sottoservizi esistenti su via Cena;
- FITNESS (presso Edificio P): internamente al rustico. Tale edificio, secondo quanto riportato nel suddetto documento (pag. 2), può essere allacciato alle reti di sottoservizi esistenti su via Cena;
- GALLERIA COMMERCIALE: internamente al rustico. Tale spazio, secondo quanto riportato nel suddetto documento (pag. 2), può essere allacciato alle reti di sottoservizi esistenti su via Cena.

I lavori di allacciamento (interventi / attività – comuni, relativi all’ambito UCP4), come elencato nel documento “Attività residue di PV (Porta Vittoria, ndr) e stima del costo a finire per ottenimento dell’agibilità parziale (residenza, uffici, commercio) e commercializzazione del complesso (con esclusione hotel)” del 30.10.2016 trasmesso a RG dall’impresa Colombo (tramite e-mail del 18.11.2016 e successive dal dott. Pagani) prevedono:

Interventi/attività (comuni, relativi all'ambito UCP4) (si vedano le precisazioni dell'impresa Colombo Costruzioni)	Importo (al netto di IVA)
<i>Completamento reti in area di bonifica</i>	35.000,00
<i>Allestimento cabine trasformazione A2A</i>	100.000,00
<i>Nuovi allacc. acquedotto, fognatura lato SUD (aree bonifiche)</i>	20.000,00
<i>Convenzioni / scarico acque di falda</i>	5.000,00
<i>Subentro acquedotto</i>	2.000,00
Totale	162.000,00

Attività e costi a carico della Curatela

Infine si segnalano i costi (dettagliati nella comunicazione riepilogativa di RG alla Curatela del 10.04.2017) che non sono stati considerati ai fini della stima che segue in quanto – come indicato dalla Curatela – saranno sostenuti da quest’ultima prima dell’avvio della procedura competitiva (cfr. “Assumptions speciali” e in particolare la voce 2.4.6.)

Le attività sotto riportate saranno svolte a cura e spese dalla Curatela (e non saranno quindi a carico del futuro acquirente del complesso):

- attività menzionate durante l’incontro del 03.04.2017 con la Curatela e i tecnici incaricati:
 - accatastamento dei beni (a cura del geom. Morelli, cfr. §. 2.2.1. “Documentazione”);
 - redazione degli APE delle unità immobiliari (a cura di Planning srl/ ing. Marazzi, cfr. §. 2.2.1. “Documentazione”);
 - costi previsti per oneri professionali per attività tecnico/amministrative (tra cui a titolo esemplificativo: supporto dell’arch. Nonis, per la gestione delle pratiche di ri-presentazione/ rinnovo / proroga, etc. dei titoli abilitativi, etc., supporto

- richiesto a vario titolo agli altri tecnici coinvolti nell'intervento di Porta Vittoria, per la gestione della pratica “sconto oneri/ bonus energetico”, etc.);
- impegni che la Curatela ha indicato come propri all'interno dell'istanza del 12.06.2017, protocollata in data 15.06.2017 (PG 276054/2017) voce “fase 0” a pagg. 2-6 – qui nel seguito trascritti:
 - punto 0/A) “...garantire il risanamento igienico-sanitario e la sicurezza delle aree di proprietà pubblica attualmente in detenzione a SEMP...”;
 - punto 0/B) “...presentazione istanza di proroga del PII in scadenza nel giugno 2018...”;
 - punto 0/C) “...ricognizione stato di avanzamento bonifiche e aggiornamento programma...”;
 - punto 0/D) “...pubblicazione del bando di vendita e conseguente esecuzione delle procedure di asta, di aggiudicazione, di pagamento del prezzo e di emissione del decreto di trasferimento e cancellazione delle iscrizioni pregiudizievoli...”;
 - punto 0/E) “...programma conclusione delle attività di bonifica sul Lotto 4...”;
 - punto 0/F) “...predisposizione del Progetto del Parco Temporaneo UCP1 BEIC...”;
 - punto 0/G) “...UCP6: ripresa dell'attività di collaudo delle Opere di Urbanizzazione Primaria...”;
 - punto 0/H) “...predisposizione progetto e titoli delle opere pubbliche mancanti...”;
 - punto 0/K) “...UCP4 1° stralcio – Edifici B + C: predisposizione progetto e presentazione titolo...”;
 - punto 0/J) “...UCP4 2° stralcio – Permesso di Costruire Edifici P, T, H, Fitness e negozi. Predisposizione progetto e presentazione domanda di rilascio titolo (PDC)”
 - punto 0/I) “...Autorimessa – Predisposizione Fine Lavori parziale tardiva (escluse le centrali impiantistiche) – Predisposizione del progetto e presentazione titolo (DIA) solo per centrali impiantistiche...”.

Tali spese non sono state annoverate tra i costi che l'eventuale acquirente dovrà sostenere in quanto pagate dalla Curatela prima dell'avvio della procedura competitiva. Sono state quindi stralciate le relative voci dalla stima finale del complesso.

In caso contrario, cioè qualora tali attività non siano svolte (in tutto o in parte) a cura e spese della Curatela prima dell'avvio della procedura competitiva, occorre che ne sia data comunicazione scritta a RG in modo che RG possa reinserirle tra le spese a carico dell'eventuale futuro acquirente del complesso.

3.7. Oneri e obblighi verso la Pubblica Amministrazione/costi ancora da sostenere.

Premessa.

Al fine di censire gli oneri e gli obblighi assunti da Porta Vittoria spa in qualità di soggetto attuatore (del PII già in precedenza citato) verso la Pubblica Amministrazione non ancora assolti e i relativi costi ancora da sostenere⁵⁸, sono stati esaminati i seguenti documenti principali⁵⁹, dettagliati anche nell'Allegato 1:

- “Convenzione per l’attuazione del programma integrato” del 28.05.2002 (trasmessa dal Comune di Milano in data 14.11.2016 tramite wetransfer) e Allegati E, G e I (trasmessi dal Comune di Milano in data 03.02.2017 tramite wetransfer);
- “Atto di permuta – cessione gratuita di aree al Comune – asservimento di aree a uso pubblico” del 22.12.2004 con Allegato sub.A (planimetria) (trasmesso dal Comune di Milano in data 14.11.2016 tramite wetransfer);
- “Atto integrativo alla convenzione” del 25.07.2011 (trasmesso dal Comune di Milano in data 14.11.2016 tramite wetransfer, Allegati sub.1, sub.2 e sub.3 trasmessi dal Comune di Milano in data 03.02.2017 tramite wetransfer);
- “Atto unilaterale d’obbligo” del 25.07.2011 relativo all’adozione dell’ “Ipotesi B” per l’impianto sportivo da realizzarsi presso l’area UCP5 (trasmesso dal Comune di Milano in data 14.11.2016 tramite wetransfer);
- verbale della seduta della Segreteria Tecnica e del Collegio di Vigilanza del 14.04.2011 relativo all’ “Ipotesi B” per l’impianto sportivo da realizzarsi presso l’area UCP5 (trasmesso dal Comune di Milano in data 14.11.2016 tramite wetransfer);
- “Lettera del notaio Paola Bignami che certifica l’avvenuta stipula dell’Atto unilaterale d’obbligo Parco BEIC” (e ne riassume i contenuti essenziali) del 15.12.2014 (trasmessa dal Comune di Milano in data 14.11.2016 tramite wetransfer);
- “Lettera del Comune di Milano a Porta Vittoria spa: procedura di pre concordato” del 08.10.2015 riepilogativa degli oneri/obblighi assunti da Porta Vittoria spa verso la Pubblica Amministrazione e non ancora assolti (trasmessa dal Comune di Milano in data 14.11.2016 tramite wetransfer);
- “Domanda di ammissione al passivo del Comune di Milano” del 18.01.2017 (trasmessa dalla Curatela in data 07.02.2017 tramite e-mail), poi oggetto di ritiro come da verbale dell’udienza del 23.05.2017 (trasmesso dalla Curatela a RG in data 30.05.2017 tramite e-mail).

Si precisa che, relativamente al tema degli oneri/obblighi verso la Pubblica Amministrazione non ancora assolti e relativi costi sono stati richiesti chiarimenti alla Pubblica Amministrazione con e-mail del 31.01.2017 e 01.02.2017.

⁵⁸ Si precisa, per tutte le voci nel seguito indicate, i relativi importi dovranno essere verificati in sede di collaudo e dovranno essere valutati eventuali conguagli.

⁵⁹ In relazione alla documentazione consultata si veda la nota relativa alle “fonti” riportata nel seguito.

Si ricorda inoltre che è stata formulata una richiesta di copia delle pratiche edilizie relative all'intervento (ai fini della stima e delle verifiche qui indicate) alla Curatela (tramite e-mail del 27.01.2017) e al Comune di Milano (tramite e-mail del 31.01.2017 e 01.02.2017) a seguito della quale è stata reperita solo una parte della documentazione: presso gli archivi di Porta Vittoria, tramite la Curatela, e in parte presso i professionisti (presso lo studio dell'arch. Nonis in data 21.02.2017 in occasione di un incontro tecnico).

La ricerca dei titoli edilizi, con i risultati sopra descritti (=reperimento solo parziale, si veda anche la risposta del Comune di Milano a RG del 03.02.2017), era stata attivata ai fini della verifica degli importi relativi al contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, contributo relativo al costo di costruzione, etc.) e all'acquisizione delle relative quietanze di pagamento. Secondo quanto desumibile dalla Convenzione del 28.05.2002 per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria era previsto l'assolvimento tramite opere a scomputo mentre per il contributo relativo al costo di costruzione era previsto il versamento al Comune. I risultati di tale aggiornamento sono stati sintetizzati nella relazione del geom. Mutti del 29.06.2017.

Il dettaglio degli adempimenti residui verso la Pubblica Amministrazione in termini di opere da completare e di oneri da versare è stato successivamente stilato dai consulenti tecnici della Curatela arch. Nonis e geom. Mutti a seguito dell'affidamento di incarico all'arch. Nonis (§ 2.2.1. “Documentazione”).

I risultati di tale aggiornamento sono stati sintetizzati nella relazione del geom. Mutti del 29.06.2017.

All'interno di tale relazione è stato censito anche lo stato di avanzamento al mese di giugno 2017 delle opere in corso (ad esempio lo stato di avanzamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria a scomputo, degli interventi di bonifica, etc.) ed esplicitato l'importo delle sole opere mancanti. Tale importo è stato quindi recepito da RG nella propria valutazione, come illustrato nel § 5. “Valutazione” e nel § 6. “Giudizio di stima”.

In seguito all'affidamento da parte della Curatela di incarico per la predisposizione del rinnovo dei titoli abilitativi scaduti/in scadenza ai tecnici designati arch. Nonis e geom. Mutti (§ 2.2.1. “Documentazione”) essi hanno provveduto in dettaglio alla ricostruzione degli oneri da versare e hanno fornito a RG l'elenco dei titoli edilizi scaduti e la tabella indicante la quantità economica con cui definire gli oneri del soggetto attuatore nei confronti del Comune di Milano.

Riepilogo oneri e obblighi del soggetto attuatore nei confronti del Comune di Milano.

Indice	Il complesso immobiliare oggetto di stima rientra nel Programma Integrato di Intervento "P.I.I. Stazione di Porta Vittoria", oggetto di Convenzione tra il Comune di Milano e l'ente attuatore Porta Vittoria spa (precedentemente Metropolis spa) del 28.05.2002 e successivo Atto integrativo del 25.07.2011 (oltre che di ulteriori successivi atti d'obbligo, etc., nel seguito menzionati).
--------	--

Sono stati analizzati gli obblighi e gli impegni assunti dal soggetto attuatore, in ultimo da Porta Vittoria spa, nei confronti del Comune stesso.

In particolare:

- A. oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- B. opere a “standard qualitativo aggiuntivo”;
- C. monetizzazione delle aree a standard e interessi maturati sulla quota dovuta a titolo di monetizzazione;
- D. sistemazione a verde UCP1;
- E. sistemazione a verde UCP1 parte e UCP2;
- F. obblighi di bonifica UCP1;
- G. obblighi di bonifica UCP5;
- H. rimozione rifiuti aree UCP3, UCP2, UCP1 (Lotto 1);
- I. obblighi di asservimento all’uso pubblico.

Si allega (cfr. All. 3) il prospetto riepilogativo degli oneri e degli obblighi assunti da Porta Vittoria spa nei confronti del Comune di Milano desumibili dalla relazione tecnica elaborata dal geom. Mutti.

Fonti

Si rimanda all’elenco della documentazione consultata di cui all’Allegato 1 della relazione di stima per un dettaglio circa:

- l’ufficialità degli atti/ dei documenti consultati (come già evidenziato in precedenza alcuni atti riportano la sola sigla del notaio e, nella versione in possesso di RG, non risultano sottoscritti dalle parti oppure a RG è stata fornita solo una sintesi del documento richiesto);
- la completezza dei medesimi (come già evidenziato in precedenza alcuni documenti sono privi, in tutto o in parte, di allegati).

Si ricorda infatti che RG ha formalmente richiesto ai vari interlocutori - ma solo in alcuni casi ottenuto - la documentazione evidenziata come mancante.

Tra i documenti richiesti e non reperiti si segnalano le pratiche edilizie ufficiali in forza delle quali sono stati realizzati i beni (relativi all’area UCP4)⁶⁰.

In aggiunta a quanto sopra indicato si precisa che, a verifica delle informazioni desumibili dalle fonti sopra menzionate, per ciascuna voce sono state esaminate le note/ le quantificazioni economiche indicate dal Comune di Milano all’interno della:

- lettera del 08.10.2015 inviata dal Comune di Milano a Porta Vittoria spa, avente come oggetto “*Programma Integrato di Porta Vittoria. Procedura di preconcordato di Porta Vittoria spa con socio*”

⁶⁰ A tale proposito si segnala che successivamente, in data 20.06.17, lo Studio Nonis (arch. Mancini) ha fornito un elenco delle pratiche edilizie esistenti.

unico. Risposta alla lettera della vostra società trasmessa via pec il 28.09.2015” e riepilogativa degli oneri/ obblighi assunti da Porta Vittoria spa nei confronti del Comune di Milano.

(A) Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Si veda nel seguito la trattazione separata delle due voci e quella congiunta indicata nella Convenzione del 28.05.2002 all’art.7.

Oneri di urbanizzazione primaria.

L’importo complessivo relativo a tale voce desumibile dalla Convenzione del 28.05.2002 è pari a Euro 5.865.127,00 (cfr. Convenzione, art. 2.4. a pag. 11 e art. 7 a pag. 21). Tale importo, come indicato nel documento, è tuttavia da riferirsi sia al soggetto attuatore (allora Metropolis spa) che al Comune di Milano “...in proporzione alle slp funzionali di competenza...”. Gli importi sarebbero quindi da imputare sulla base delle rispettive quote⁶¹ ma non viene fornito in tale sede un dettaglio.

Nella lettera di riepilogo del Comune di Milano a Porta Vittoria spa datata 08.10.15 gli oneri di urbanizzazione primaria da versare al Comune sono quantificati in Euro 5.108.086,53. Non viene fornito in tale sede il dettaglio del calcolo.

Oneri di urbanizzazione secondaria.

L’importo complessivo relativo a tale voce desumibile dalla Convenzione del 28.05.2002 è pari a Euro 2.489.218,00 (cfr. Convenzione, art. 2.4. a pag. 11 e art. 7 a pag. 22). Tale importo, come indicato nel documento, è tuttavia da riferirsi sia al soggetto attuatore (allora Metropolis spa) che al Comune di Milano “...in proporzione alle slp funzionali di competenza...”. Gli importi sarebbero quindi da imputare sulla base delle rispettive quote⁶² ma, analogamente a quanto sopra indicato per le urbanizzazioni primarie, non viene fornito in tale sede un dettaglio.

Sempre in modo analogo a quanto sopra indicato per gli oneri di urbanizzazione primaria, nella lettera di riepilogo del Comune di Milano a

⁶¹ Le slp relative a Metropolis spa sono complessivamente pari a mq. 55.869 (UCP4) su un totale pari a mq. 72.132 e quelle relative al Comune di Milano pari a mq. 16.263 (inclusa la slp “BEIC” di mq. 3.870) sempre su un totale pari a mq. 72.132, come si legge nell’art. 2 della Convenzione medesima (cfr. art. 2.1. pagg. 9 e segg.). Le quote rispettive calcolate su tale base sarebbero quindi pari al 77,45% ca e 22,55% ca. All’interno della Convenzione non è tuttavia presente un calcolo di dettaglio delle quote di oneri di competenza dei due soggetti.

⁶² Cfr. nota precedente.

Porta Vittoria spa datata 08.10.15 gli oneri di urbanizzazione secondaria da versare al Comune sono quantificati in Euro 4.994.659,56 (con la nota che “...nessuna opera risulta realizzata...”). Non viene fornito in tale sede il dettaglio del calcolo.

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Ciò premesso nel seguito della Convenzione (cfr. art. 7.3. a pag. 23), nel riepilogare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi a scomuto⁶³, si riporta la cifra di Euro 8.048.472,00 “...a carico della società *Metropolis spa* in base alle *slp funzionali di competenza*...”. Si ricorda infine che, successivamente, è stato modificato il mix funzionale dei beni presso l’UCP4, come indicato nell’Atto integrativo alla convenzione datato 25.07.2011, al cui interno non compare tuttavia un nuovo dettaglio degli oneri di urbanizzazione né della loro ripartizione, ma solo le indicazioni relative all’aggravio di standard (e relativa monetizzazione) generato dalla modifica del mix funzionale e l’aggiornamento/ rivalutazione degli importi relativi allo standard qualitativo aggiuntivo (riferito all’ambito UCP5).

Si ricorda infine che RG non ha ricevuto (pur avendo richiesto tale documentazione al Comune in occasione dell’incontro dell’08.02.2017) copia delle pratiche edilizie ufficiali in forza delle quali sono stati realizzati i beni sull’area UCP4; documentazione utile per procedere con una ulteriore verifica dell’importo complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da corrispondere in relazione ai vari titoli abilitativi. La ricostruzione di dettaglio degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base dei titoli abilitativi è stata invece condotta dai consulenti tecnici della curatela geom. Mutti e arch. Nonis (si veda oltre).

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria: è stato considerato il

⁶³ In base a quanto riferito dai professionisti (arch. Nonis, arch. Mancini etc.) nel corso dei diversi incontri, e come riportato negli art. 8.4, 8.6 e 8.7 della Convenzione datata 28.05.2002 “...la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste, dovranno essere precedute dall’acquisizione delle relative concessioni edilizie, le quali andranno rilasciate a titolo gratuito trattandosi di opere di urbanizzazione che l’Operatore è tenuto ad eseguire in attuazione del Programma Integrato di Interventi.

L’esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria **sarà effettuata a scomuto dell’ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti al rilascio delle concessioni edilizie** [...].

Qualora il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, determinato in sede di rilascio delle concessioni edilizie, sulla base del computo metrico estimativo da allegare ai singoli progetti, come precisato nei punti precedenti, risultasse superiore alla somma degli oneri di urbanizzazione, la differenza di spesa resterà comunque a carico dei soggetti esecutori al fine di garantire la completa e funzionale realizzazione del programma costruttivo.

Qualora invece il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui è previsto lo scomuto con la presente convenzione, risultasse inferiore alla somma degli importi dovuti, la differenza tra oneri e costi delle opere, dovrà essere corrisposta e liquidata a favore del Comune di Milano in sede di rilascio delle concessioni edilizie.

valore complessivo sopra indicato desunto dalla “Convenzione del 28.05.2002” (e s.m.i.), **pari a Euro 8.048.472,00.**

Dovrà essere chiarito con il Comune di Milano il dettaglio delle voci sotto riportate (e il raccordo con l'importo indicato in Convenzione):

- nella lettera del 08.10.2015 sopra indicata, il cui totale è pari a Euro 10.102.746,09.

In ultimo si precisa che in sede di Convenzione era prevista la cessione gratuita di aree per opere di urbanizzazione primaria pari a mq. 19.803 e secondaria pari a mq. 47.059 (cfr. art. 2.3 a pag. 10) e che con “Atto di permuta – cessione gratuita di aree al Comune – asservimento di aree a uso pubblico” del 22.12.2004 il soggetto attuatore (qui Imbonati spa subentrata a Metropolis spa) “...con il presente atto [...] dà esecuzione e perfeziona gli obblighi di cessione delle aree per urbanizzazione primaria (pari a mq. 19.803), per urbanizzazione secondaria (pari a mq. 47.059)...”.

(B) Opere a
“standard qualitativo
(aggiuntivo)”

All'interno della Convenzione del 28.05.2002 (art. 2.4 a pag. 11 e art. 11 a pag. 29) Metropolis spa, ora Porta Vittoria spa, si impegnava “...nei confronti del Comune di Milano a realizzare a propria cura e spese, le opere aggiuntive di standard qualitativo localizzate nel comparto UCP5, posto a est di Viale Mugello, nel seguito indicate, per un valore pari ad Euro 10.671.244...”. Tali opere, inizialmente relative a mobilità/trasporti, furono poi riviste in sede di Atto integrativo privilegiando la realizzazione di una struttura sportiva.

A seguito della sottoscrizione dell'Atto integrativo alla convenzione del 25.07.2011 (cfr. art. 2 a pag. 7) “...a parziale modifica degli obblighi di cui agli artt. 2.4 e 11 della convenzione attuativa, la società Porta Vittoria spa si impegna, nei confronti del Comune di Milano, a realizzare a propria cura e spese, le opere aggiuntive di standard qualitativo localizzate nell'Unità di Coordinamento Progettuale UCP5 secondo la nuova ipotesi A, fino ad un importo massimo di Euro 10.671.244 rivalutato ad oggi ad Euro 12.548.005,00...”.

Nella stessa sede veniva introdotta una seconda ipotesi (sempre di struttura sportiva), definita “B”, relativa a tale standard qualitativo aggiuntivo, meglio descritta all'interno del verbale della seduta della Segreteria Tecnica e del Collegio di Vigilanza del 14.04.2011 (in cui veniva indicato il costo complessivo di Euro 22.500.000,00, cfr. pagina 2 del verbale) rispetto alla quale il Comune di Milano proponeva “... di sollecitare la concreta realizzazione dell'ipotesi più complessa, in quanto di gran lunga migliorativa delle originarie previsioni e rispondente alle esigenze espresse dai cittadini della zona in cui cade l'ambito di intervento del Programma...”.

Tale ipotesi consisteva “... in un polo sportivo composto da due piscine, di cui una scoperta e da una sorta di piccolo «palazzetto dello sport» unitamente ad una bocciofila, a campi sportivi e a un giardino pubblico con area gioco bimbi. Queste previsioni, più onerose in quanto richiedono un investimento di Euro 22.500.000,00 permetterebbero comunque, attesa la maggiore attrattiva, una maggiore redditività della gestione”. Si legge inoltre che “...i presenti concordano [...] ai fini di un migliore ammortamento del capitale investito di prolungare sino a 50 anni il termine di durata della concessione di gestione delle strutture o di valutare altre ipotesi di accordo...” (inclusa la possibilità di concedere un diritto di superficie, come specificato nell’Atto integrativo del 25.07.2011 a pag. 10).

Tale ipotesi venne successivamente recepita da Porta Vittoria spa che diede seguito con la sottoscrizione dell’Atto Unilaterale d’Obbligo del 25.07.2011 all’attuazione dell’ipotesi B (cfr. art. 5 a pag. 4).⁶⁴

In tutte le ipotesi sopra citate il Comune ribadiva l’obbligo di bonifica delle aree interessate dall’intervento.

Nella lettera di riepilogo del Comune di Milano a Porta Vittoria spa datata 08.10.15 l’importo indicato è identico a quanto riportato nelle suddette fonti.

Oneri per opere a standard qualitativo: Euro 22.500.000,00.

(C) Monetizzazione delle aree a standard.

L’Atto integrativo alla convenzione del 25.07.2011 (cfr. art. 1.2. a pag. 7) recepiva un mutamento del mix funzionale con incremento della quota residenziale, determinante un aggravio di standard, oggetto di monetizzazione come nel seguito descritto. Porta Vittoria spa si impegnava “...al fine di garantire il soddisfacimento del fabbisogno di standard generato dalle nuove previsioni, a corrispondere al Comune di Milano l’importo di Euro 536.508,00 a titolo di monetizzazione di un’area pari a 2.356 mq, occorrente ai fini dell’integrazione degli standard già garantiti dalla convenzione attuativa....”.

⁶⁴ Si prende atto infine che nell’istanza del 15.06.2017 (pag. 10) “...la curatela precisa che, con riferimento esclusivo al centro sportivo oggetto dello standard qualitativo aggiuntivo da realizzarsi su UCP5, verrà mantenuta anche in capo al nuovo operatore aggiudicatario l’opzione più onerosa indicata nell’atto integrativo della convenzione [...]. Tuttavia, in considerazione della particolare onerosità, non solo realizzativa ma anche gestionale del centro sportivo come individuato dall’ipotesi B si chiede che il Comune di Milano voglia valutare la possibilità di condividere con il futuro soggetto attuatore delle modifiche progettuali atte a garantire la sostenibilità economica dell’intervento in rapporto con le esigenze della cittadinanza...”. Si prende atto quindi, anche a seguito di quanto emerso nel corso degli incontri svoltisi con il Comune di Milano, della possibilità per il futuro acquirente di poter rivedere in termini progettuali la composizione dell’impianto sportivo.

Nella lettera di riepilogo del Comune di Milano a Porta Vittoria spa datata 08.10.15 l'importo indicato è identico a quanto riportato nelle suddette fonti.

Oneri per la monetizzazione delle aree a standard: Euro 536.508,00.

Interessi maturati sulla quota dovuta a titolo di monetizzazione.

Il Comune di Milano, all'interno dell'e-mail inviata a RG in data 03.02.2017 ha indicato gli interessi in Euro 36.619,27 precisando che la data di decorrenza per il calcolo degli interessi è stata individuata al 17.11.2011, data in cui il Comune di Milano ha accettato la consegna di una fideiussione in luogo del versamento della somma prevista. La somma precedentemente quantificata dal Comune di Milano nella lettera del 08.10.2015 e riferita al 22.06.2015 era pari a Euro 33.888,00. **Oneri relativi agli interessi sulla quota di monetizzazione (da aggiornare): Euro 36.619,27** (si precisa che l'importo dovrà essere aggiornato in relazione alla data di riferimento che la Curatela definirà con il Comune).

(D) Sistemazione a verde UCP1 (area “BEIC”).

Nell'atto unilaterale d'obbligo del 15.12.2014 (agli atti è presente solo una sintesi redatta dal notaio, si veda l'elenco della documentazione consultata per dettagli) riguardante le opere da realizzare presso l'ambito UCP1, Porta Vittoria spa si impegna come precisato all'articolo 1 “...a realizzare a proprie cura e spese [...] le seguenti opere:

- a) *un parco temporaneo pubblico, completo degli impianti di illuminazione ed irrigazione, come da progetto preliminare qui allegato sub 1-6 sul terreno individuato come area A censito nel NCT a parte del mappale 301 del foglio 442, fino alla concorrenza dell'importo di € 2.160.000,00 + spese tecniche + IVA;*
- b) *diverse attrezzature e manufatti a servizio del parco, come da schema preliminare qui allegato sub.9 sulla porzione di terreno individuata come Area B, fino alla concorrenza dell'importo di € 690.500,00 + spese tecniche + IVA”.*

La stessa cifra di cui alla voce a) è indicata nella lettera del Comune del 08.10.2015 mentre non compare la voce b).

Oneri sistemazione a verde UCP1:

Euro 2.160.000,00 + spese tecniche + IVA.

Euro 690.500,00 + spese tecniche + IVA. Tale voce non compare nella

lettera del Comune del 08.10.2015.

(E) Sistemazione a verde UCP1 parte e UCP2.

Nella lettera del Comune di Milano a Porta Vittoria spa datata 08.10.2015 il Comune quantifica i costi per la realizzazione delle opere a verde nelle aree UCP1 est e UCP2 in circa Euro 600.000,00 (in relazione a un “atto di impegno unilaterale” di cui non viene indicata tuttavia la data). Il Comune di Milano ha trasmesso a RG le comunicazioni del 13.02.2013 e 30.01.2014, citate nella domanda di ammissione al passivo del 18.01.2017, che tuttavia non chiariscono la stima dell’importo.

Oneri sistemazione a verde UCP1 parte e UCP2: Euro 600.000,00.
Occorre acquisire documentazione ufficiale a supporto di tale richiesta e dettagli circa la quantificazione, attualmente non fornita a RG.

(F) Obblighi di bonifica UCP1.

Nell’atto unilaterale d’obbligo del 15.12.2014 (agli atti è presente solo una sintesi redatta dal notaio, si veda l’elenco della documentazione consultata per dettagli) riguardante le opere da realizzare presso l’ambito UCP1, Porta Vittoria spa si impegnava come precisato all’articolo 6 “...a presentare il progetto edilizio e relativo titolo abilitativo, al completamento delle operazioni di bonifica del lotto nord dell’UCP1...”.

Tale cifra veniva quantificata dal Comune di Milano all’interno della lettera del 08.10.2015 pari a un importo di Euro 385.752,00.

Oneri obblighi di bonifica UCP1: Euro 385.752,00.

Occorre acquisire documentazione ufficiale a supporto di tale richiesta e dettagli circa la sua quantificazione, attualmente non fornita a RG.

(G) Obblighi di bonifica UCP5.

Nella Convenzione del 28.05.2002 (art. 8.10 – 8.11 a pag. 26) Porta Vittoria spa si impegnava “...a sottoporre le aree oggetto del presente atto ad indagine preliminare volta alla verifica della qualità del suolo e sottosuolo [...]. Qualora, in seguito all’indagine di cui al precedente punto, emergesse la necessità di eseguire interventi di bonifica e ripristino ambientale, la Società Metropolis spa si impegna a provvedere all’esecuzione di tali interventi [...] a propria cura e spese senza possibilità di scomputo dall’ammontare degli oneri di urbanizzazione...”.

Tale cifra veniva quantificata dal Comune di Milano all’interno della lettera del 08.10.2015 pari a un importo di Euro 4.444.815,00.

Oneri obblighi di bonifica UCP5: Euro 4.444.815,00.

Occorre acquisire documentazione ufficiale a supporto di tale richiesta e quantificazione, attualmente non fornita a RG.

(H) Rimozione rifiuti aree UCP3, UCP2, UCP1 (Lotto 1)

Nella domanda di ammissione al passivo del 18.01.2017 (poi ritirata in data 23.05.2017), in aggiunta a quanto sopra riportato, veniva inoltre menzionato l'importo di Euro 294.300,00 per la rimozione rifiuti nelle aree UCP3, UCP2, UCP1 (Lotto 1). Tale importo non compare tuttavia nella lettera del 08.10.2015.

Oneri rimozione rifiuti: Euro 294.300,00.

Occorre acquisire documentazione ufficiale a supporto di tale richiesta e quantificazione, attualmente non fornita a RG.

(I) Obblighi di asservimento all'uso pubblico.

Nella Convenzione del 28.05.2002 (art. 5.4. e 5.6. a pag. 17 e 18) il soggetto attuatore si impegnava *“...a realizzare a propria cura e spese, senza possibilità di scomputo dagli oneri di urbanizzazione, nel sottosuolo delle aree di seguito individuate, parcheggi da asservire all'uso pubblico per una s.l.p. di mq 21.605 da localizzarsi ai piani interrati degli erigendi edifici...”* e a *“...costituire servitù ad uso pubblico sulle aree private aventi la superficie complessiva di mq. 13.556...”*.

Si legge inoltre che *“...prima del rilascio della prima delle concessioni edilizie per la SLP di competenza della società Metropolis spa dovrà essere perfezionato l'atto di identificazione delle superfici asservite all'uso pubblico sia in soprassuolo che in sottosuolo...”* (art. 5.6. a pag.18); non si ha evidenza – sulla base della documentazione consultata – di tale atto.

Si precisa che non è stato possibile identificare le porzioni di parcheggio a uso pubblico (cfr. art. 5.4. a pag. 17) nell'All. I alla Convenzione del 2002; tuttavia si segnala che le stesse risultano indicate nelle tavole allegate alla DIA PG 210439/2014 del 27.03.2014.

Per quanto concerne le aree private al piano terra da asservire a uso pubblico è stato consultato l'All. sub. A all'atto del 22.12.2004 (campiture indicative).

Mq parcheggi da realizzare nel sottosuolo e asservire a uso pubblico: 21.605 mq

Mq aree private da asservire a uso pubblico: 13.556 mq.

Come indicato nelle premesse del presente paragrafo si segnala che, in aggiunta al censimento condotto da RG, è stata svolta dai consulenti tecnici della Curatela una ulteriore attività di analisi dello stato degli adempimenti residui verso la Pubblica Amministrazione durante gli incontri con il Comune finalizzati alla predisposizione delle domande di rinnovo dei titoli edilizi.

I professionisti precedentemente coinvolti nell'intervento di Porta Vittoria hanno con l'occasione fornito al geom. Mutti il proprio parere in merito all'avanzamento, al mese di giugno 2017, delle opere in corso (ad esempio lo stato di avanzamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria a scomputo, degli interventi di bonifica, etc.)/ dei versamenti già effettuati alla PA e hanno contribuito a stimare l'importo delle opere mancanti/ dei versamenti ancora da eseguire. Su tali basi il geom. Mutti ha quindi elaborato le proprie considerazioni finali e prodotto una stima conclusiva degli oneri/ obblighi residui di Porta Vittoria spa nei confronti del Comune di Milano (cfr. Allegato 3), qui sintetizzati:

- monetizzazioni/ versamenti Euro 1.218.859,52
- opere/ bonifiche/ etc.⁶⁵ Euro 9.872.343,59
- opere UCP5⁶⁶ (importo già comprensivo di oneri professionali e imprevidi) Euro 18.000.000,00.

Atti Pubblica Amministrazione Riepilogo oneri e obblighi verso la PA/ costi ancora da sostenere (agg. 30.06.2017)	Fonte ufficiale (Convenzione, Atto di integrazione alla convenzione, atti d'obbligo, etc.)	Altre fonti ufficiali (Lettera del Comune del 08.10.2015)	Totale (WCS) (worst case scenario - sulla base dei dati delle due colonne precedenti)	Geom. Mutti (relazione tecnica del 29.06.2017) (1)
(A) Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.	€ 8.048.472,00	€ 10.102.746,09	€ 10.102.746,09	€ 11.642.657,00
- oneri di urbanizz. primaria	€ -	€ 5.108.086,53		
- oneri di urbanizz. secondaria	€ -	€ 4.994.659,56		
"Sconto oneri / ottemperanza Ucredil" (2)	€ -	€ -		-€ 2.358.158,00
(B) Opere a "standard qualitativo (aggiuntivo)"	€ 22.500.000,00	€ 22.500.000,00	€ 22.500.000,00	€ 22.500.000,00
(C) Monetizzazione delle aree a standard.	€ 536.508,00	€ 536.508,00	€ 536.508,00	€ 536.508,00
Interessi maturati sulla quota dovuta a titolo di monetizzazione (da aggiornare).	€ -	€ 36.619,27	€ 36.619,27	€ 35.000,00
(D) Sistemazione a verde UCP1.	€ 2.160.000,00	€ 2.160.000,00	€ 2.160.000,00	€ 2.160.000,00
+ spese tecniche (da stimare)	€ 690.500,00	€ -	€ 690.500,00	€ 690.500,00
(E) Sistemazione a verde UCP1 parte e UCP2.	€ -	€ 600.000,00	€ 600.000,00	€ 600.000,00
(F) Obblighi di bonifica UCP1.	€ -	€ 385.752,00	€ 385.752,00	€ 504.226,86
(G) Obblighi di bonifica UCP5.	€ -	€ 4.444.815,00	€ 4.444.815,00	€ 4.367.380,00
(H) Rimozione rifiuti aree UCP3, UCP2, UCP1 (Lotto 1)	€ -	€ 294.300,00	€ 294.300,00	
(L) Costi direzione lavori bonifiche	€ -	€ -	€ -	€ 50.000,00
(I) Obblighi di asservimento all'uso pubblico.	atto di asservimento da stipulare	atto di asservimento da stipulare	atto di asservimento da stipulare	atto di asservimento da stipulare
	€ 33.935.480,00	€ 41.060.740,36	€ 41.751.240,36	€ 40.728.113,86

(1) Ai fini del totale qui indicato sono state sommate le voci parziali della tabella riportata nella relazione del tecnico a pag.27.
(2) Informazione rilevata dalla tabella riportata nella relazione del tecnico a pag.28.

⁶⁵ Si precisa che, per tutte le voci nel seguito indicate, i relativi importi dovranno essere verificati in sede di collaudo e dovranno essere valutati eventuali conguagli.

⁶⁶ Si veda la nota precedente.

<u>Relazione tecnica geom. Mutti del 29.06.2017</u>	Opere		Versamenti		
Riepilogo oneri e obblighi verso la PA/ costi ancora da sostenere	Importi desunti da atti P.A. e da relazioni tecniche ufficiali dei professionisti (Progettista, DL, etc.) (1)		Importi stimati dal geom. Mutti (cfr. relazione tecnica del 29.06.2017 per i dettagli) (1)		
(A) Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.	€	2.237.097,48	€	647.401,52	
- oneri di urbanizz. primaria					
- oneri di urbanizz. secondaria					
(B) Opere a “standard qualitativo (aggiuntivo)”	€	22.500.000,00	€	18.000.000,00	
(C) Monetizzazione delle aree a standard.		€	536.508,00	€	536.508,00
Interessi maturati sulla quota dovuta a titolo di monetizzazione (da aggiornare).		€	35.000,00	€	35.000,00
(D) Sistemazione a verde UCP1.	€	2.160.000,00	€	1.944.000,00	
+ spese tecniche (da stimare)	€	690.500,00	€	483.350,00	
(E) Sistemazione a verde UCP1 parte e UCP2.	€	-	€	-	
(F) Obblighi di bonifica UCP1.	€	600.000,00	€	540.000,00	
(G) Obblighi di bonifica UCP5.	€	504.226,86	€	504.226,86	
(H) Rimozione rifiuti aree UCP3, UCP2, UCP1 (Lotto 1)	€	4.367.380,00	€	4.367.380,00	
(L) Costi direzione lavori bonifiche	€	-	€	-	
(I) Obblighi di asservimento all'uso pubblico.	€	50.000,00	€	50.000,00	
		atto di asservimento da stipulare		atto di asservimento da stipulare	
	€	33.109.204,34	€	1.218.909,52	
	€	34.328.113,86	€	27.872.343,59	
			€	1.218.909,52	
			€	29.091.253,11	

(1) Ai fini del totale qui indicato sono state sommate le voci parziali della tabella riportata nella relazione del tecnico a pag.27.

Per quanto concerne la compensazione tra importi relativi a oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si prende atto di quanto illustrato verbalmente e confermato in forma scritta dal geom. Mutti, ossia che “...lo scomputo oneri tra primarie e secondarie è sempre ammissibile in quanto è un «monte oneri»...”⁶⁷.

⁶⁷ Come riportato nella relazione tecnica del medesimo tecnico del 29.06.2017, pag. 28, e in pari data nell’e-mail di risposta a RG in cui si chiedeva conferma del fatto che eventuali opere di urbanizzazione primaria eseguite in eccesso rispetto all’importo originariamente previsto potessero essere detratte a quelle secondarie da realizzare.

3.8. Consistenze degli immobili

Per quanto concerne la rilevazione delle consistenze relative al complesso nel seguito sono illustrati i seguenti aspetti:

- supporti utilizzati per la misurazione delle consistenze;
- criteri adottati per la rilevazione delle consistenze (superfici lorde) e relative fonti;
- criteri adottati per la stima delle superfici commerciali (coefficienti, etc.) e relative fonti;
- confronto tra le consistenze rilevate da RG e le SLP – superfici lorde di pavimento ufficiali risultanti dalle pratiche edilizie relative al progetto di Porta Vittoria.

Le tabelle riepilogative delle consistenze, suddivise per destinazioni d'uso, articolate per edificio e per piano e del numero di parcheggi disponibili presso l'autorimessa interrata sono riportate nell'Allegato 7 (tale allegato riporta sia le consistenze lorde, sia le superfici commerciali coefficientate e, a parte, il riepilogo sotto descritto delle SLP – Superfici Lorde di Pavimento).

Supporti utilizzati per la misurazione delle consistenze.

Con riferimento alla valutazione dei beni di Porta Vittoria spa RG ha proceduto a effettuare una rilevazione delle consistenze dei beni sulla base degli elaborati grafici “as built” (“*come costruito*”, ossia i disegni che rappresentano l'opera come effettivamente realizzata) consegnati in data 17.11.2016 dall'impresa Colombo Costruzioni alla Curatela (e da quest'ultima a RG).

Gli elaborati grafici “*as built*” forniti dall'impresa Colombo riportano la rappresentazione complessiva delle costruzioni presso l'ambito UCP4 nella situazione del cosiddetto “*come costruito*” censita dall'impresa al termine dei lavori.

Tutte le seguenti informazioni (inclusa l'identificazione e il numero di unità immobiliari, il numero di box/ posti auto/ posti moto, le destinazioni d'uso, le consistenze, etc.) sono desunte da tali elaborati grafici⁶⁸ con particolare riferimento alle tavole che seguono (si riporta il nome dei files consultati).

Si ricorda con l'occasione che RG ha ricevuto da parte dello studio dell'arch. Nonis (in data 21.02.2017) un prospetto riepilogativo delle superfici lorde di pavimento, suddivise per destinazioni d'uso, come risultanti dalle pratiche edilizie in forza delle quali è stato realizzato il complesso. Tale prospetto, *denominato “SLP – riepilogo e verifica con quantità approvate dal Collegio di Vigilanza”* e allegato alla DIA PG 22370/2015 del 15.01.2015 (per gli edifici B/C come annotato a penna sull'elaborato) riporta le consistenze in termini di SLP aggiornate alla “DIA 2014”. Tale prospetto, come confermato dall'arch. Mancini/ studio Nonis verbalmente in data 19.06.2017, può ritenersi ancora attuale (eventuali situazioni di dettaglio saranno approfondite con la presentazione nel mese di luglio 2017 dei titoli edilizi di rinnovo/ etc. delle pratiche in

⁶⁸ Cfr. § 2 “Premesse”, in dettaglio la voce 2.2.1. “Documentazione” e 2.4.9. delle “Assumptions speciali”.

corso)⁶⁹.

Per il raffronto tra le consistenze rilevate da RG e le SLP di cui sopra si veda nel seguito il paragrafo dedicato.

Le stesse fonti sono state utilizzate anche per la misurazione delle cantine (n. 46 unità, ubicate al primo piano interrato, sotto l'Edificio B). Si precisa che nel corso del sopralluogo del 21.11.2017 non è stato possibile visionare tali porzioni.

Anche il conteggio di box, posti auto e posti moto complessivi è stato effettuato sulla base degli elaborati grafici sopra indicati. Per il conteggio dei posti auto etc. si veda nel seguito.

Si precisa infine che il perimetro aggiornato dell'area fitness posta al primo piano (Edificio P) e quello dell'area di competenza dell'hotel allo stesso piano (Edificio H) sono stati indicati verbalmente a RG nel corso dell'incontro con i professionisti (ex) consulenti di Porta Vittoria spa, effettuato in data 21.02.2017 presso lo studio dell'arch. Nonis e confermati all'interno dell'e-mail inviata a RG in data 23.02.2017 dallo studio dell'arch. Nonis (arch. Paola Berlanda).

Per quanto concerne i parcheggi il complesso è dotato di un'autorimessa interrata di tre piani, comprendente box, posti auto coperti e posti moto coperti, in parte di proprietà di Porta Vittoria, in parte di proprietà di terzi (proprietà piena o proprietà superficaria perpetua, come già indicato in precedenza nel § 4.1).

La fonte utilizzata per il conteggio dei parcheggi è la medesima già citata nel § 4.7., si tratta cioè degli elaborati grafici “as built” predisposti dall'impresa Colombo Costruzioni.

Si ricorda che la Convenzione (e successive modifiche e integrazioni) prevede che una quota dei piani interrati sia oggetto di asservimento per parcheggi a uso pubblico⁷⁰.

L'identificazione dei parcheggi pertinenti e di quelli oggetto di futuro asservimento a uso pubblico è invece stata desunta dalla tavola A.12_R00 "Autorimessa interrata" redatta dallo studio Nonis e allegata alla DIA del 27.03.2014 PG 201439/2014 progr. 5300/2014 trasmessa a RG da quest'ultimo, nella versione completa, con e-mail del 23.05.2017⁷¹.

⁶⁹ RG non ha avuto a disposizione (se non con alcune eccezioni) i titoli abilitativi relativi alla realizzazione del complesso, mentre ha ricevuto in data 20.06.2017 dall'arch. Mancini/ studio Nonis un elenco aggiornato al 15.05.2017 dello stato delle pratiche edilizie e delle azioni intraprese (o suggerite) per il rinnovo, elenco che si allega (cfr. All. 10.2).

⁷⁰ L'art. 5.4. della Convenzione del 28.05.2002 (pag. 17) identifica infatti in capo al soggetto attuatore l'impegno a “[...] a realizzare a propria cura e spese, senza possibilità di scomputo degli oneri di urbanizzazione, nel sottosuolo delle aree di seguito individuate, parcheggi da asservire all'uso pubblico per una slp di mq 21.605 da localizzarsi ai piani interrati degli erigendi edifici...”. La porzione oggetto di futuro asservimento a uso pubblico è stata identificata nella Tavola “A.12_R00” allegata alla DIA PG 210439/2014 del 27.03.2014 trasmessa a RG dall'arch. Nonis via e-mail in data 21.02.2017⁷⁰. All'interno di tale documentazione le aree identificate come oggetto di asservimento includono anche porzioni di interrati riferibili a Esselunga spa.

⁷¹ Parte della documentazione è stata anticipata a mano nel mese di febbraio 2017 e trasmessa nella versione completa di modulistica con e-mail del 23.05.2017. Lo studio Nonis ha inviato a RG copia della citata DIA e la versione pdf delle tavole. Gli elaborati grafici non sono dotati di protocollo/ timbri/ firme ma, per dichiarazione dello stesso studio (arch. Berlanda) si tratta di tavole identiche a quelle ufficialmente depositate presso il Comune di Milano. Si precisa che la DIA è stata

Sono state considerate le aree indicate nella suddetta tavola; inoltre il numero di parcheggi rilevato da RG è identico rispetto a quanto riepilogato dal progettista nella tabella a fianco delle planimetrie.

Le tabelle riepilogative del numero di parcheggi disponibili presso l'autorimessa interrata sono riportate nell'Allegato 7, unitamente alle altre consistenze.

Non è stata eseguita da parte di RG una verifica dal punto di vista legale circa l'identificazione delle porzioni di parcheggio oggetto di futuro asservimento a uso pubblico contenuta nel titolo sopra citato e gli impegni assunti da terzi negli atti relativi alle cessioni delle porzioni riferibili a Esselunga spa (già citati nel § 4.1.): tale documentazione è stata sottoposta dalla Curatela al proprio consulente legale per le opportune valutazioni⁷².

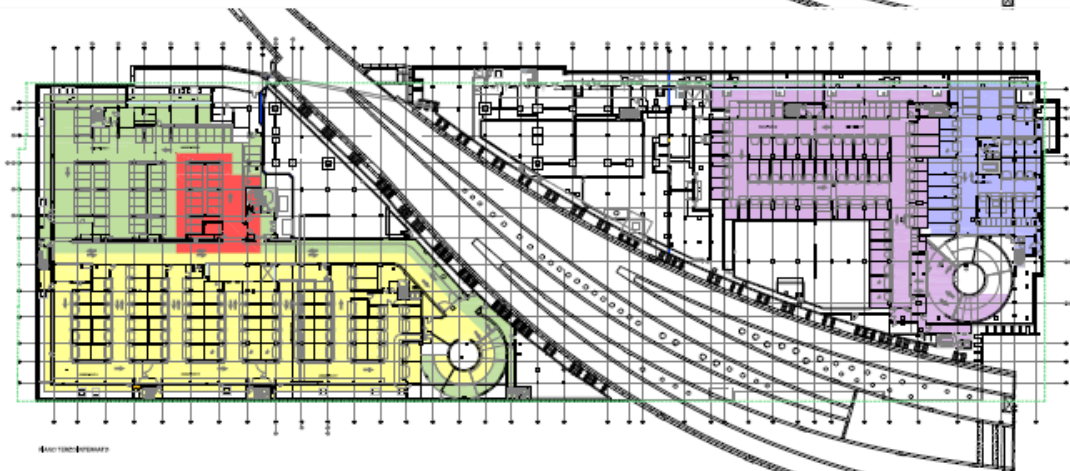
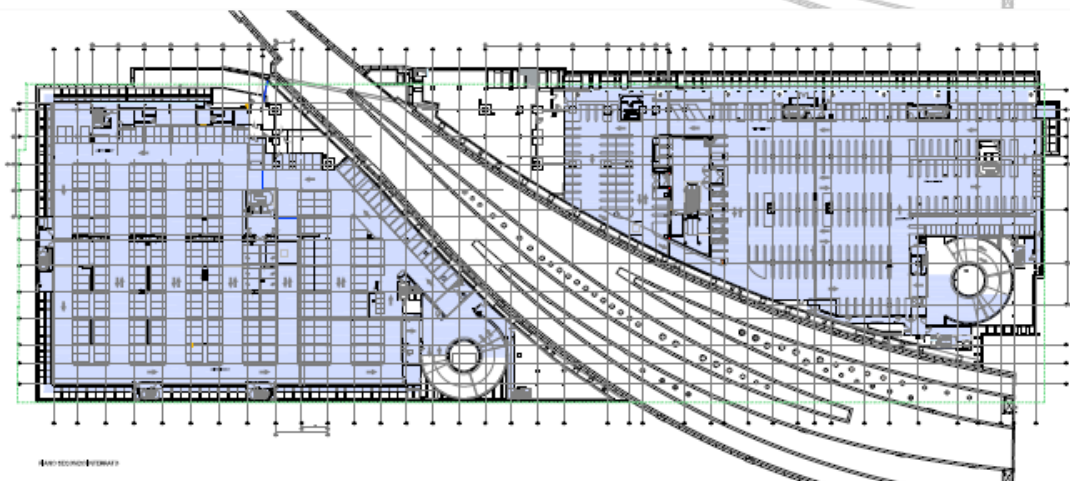
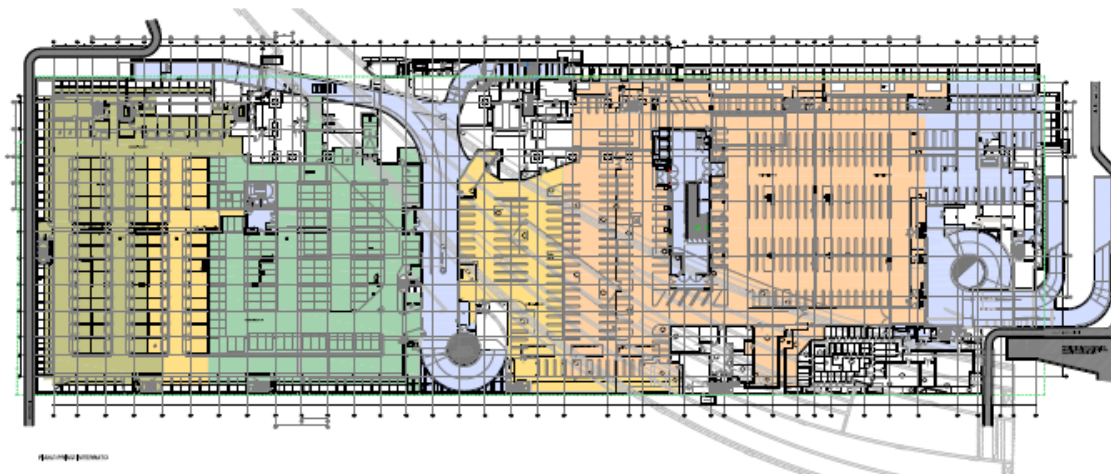
Di seguito, per un più immediato riconoscimento grafico, si riportano le immagini con stralcio delle tavole citate.

sottoscritta sia da Porta Vittoria spa (nella persona dell'amministratore unico Aureliano Vanini) che da Esselunga spa (nella persona del suo procuratore Cesare Boiocchi).

⁷² Si precisa che RG non ha eseguito verifiche in merito alla definitiva identificazione dei posti auto (o parcheggi in generale) e delle aree oggetto di futuro asservimento a uso pubblico e/o di vincoli di pertinenzialità (secondo quanto previsto in sede di accordi convenzionali e successive modifiche e integrazioni, etc.): tali aspetti dovranno essere verificati e definiti tra le parti coinvolte e previo accordo, ove necessario, con la Pubblica Amministrazione in sede di fine lavori/ collaudi conclusivi/ azioni per il conseguimento dell'agibilità complessiva (e non solo parziale) dei beni.

La suddivisione dei parcheggi pertinenziali e oggetto di futuro asservimento a uso pubblico dell'autorimessa è indicata nella già citata tavola allegata alla DIA 2014, di cui si riporta stralcio nel seguito. Le aree oggetto di asservimento a parcheggio pubblico sono indicate in grigio/azzurro e occupano – tra l'altro – l'intero piano -2.

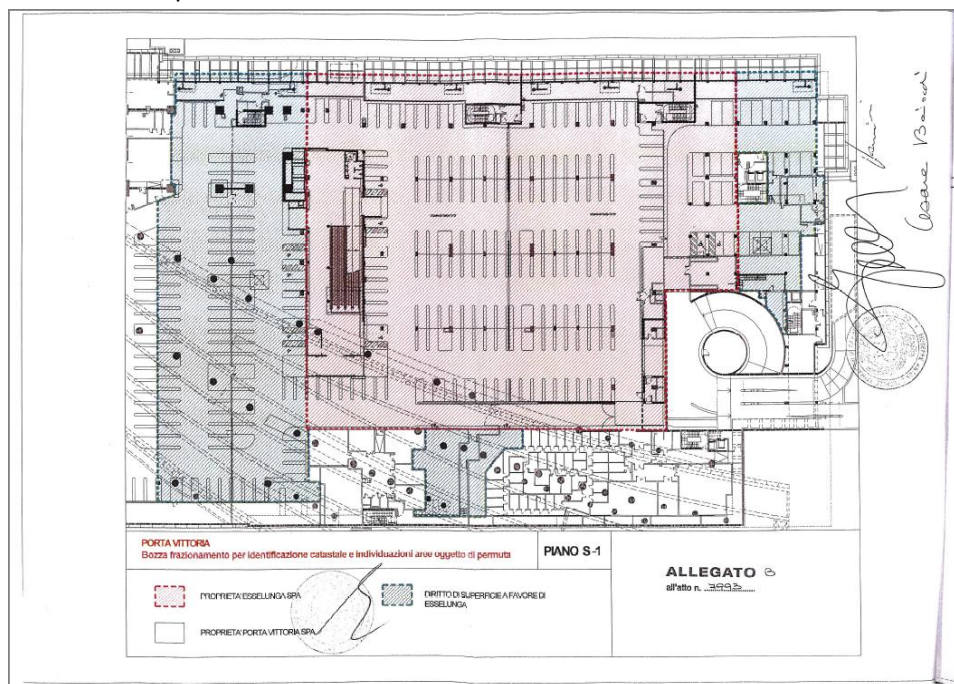
Si ricorda che l'autorimessa è solo in parte di proprietà di Porta Vittoria spa.



(Fonte: planimetrie piani interrati allegate alla DIA PG 210439/2014 del 27.03.2014)

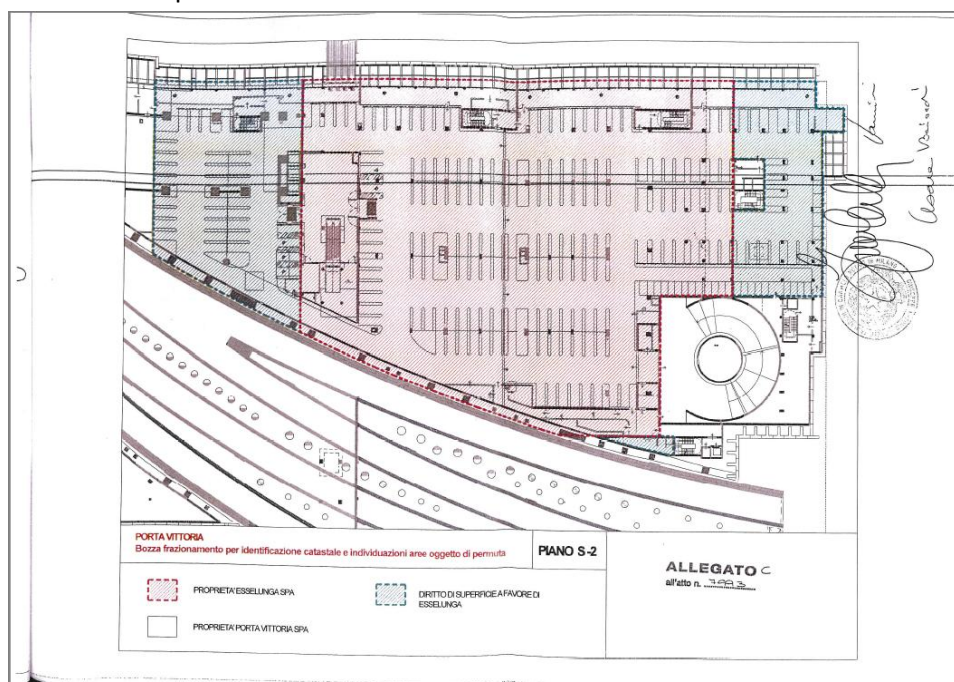
Per completezza si riporta infine nel seguito anche la rappresentazione grafica delle porzioni oggetto di cessione a Esselunga spa (in rosa/beige e in grigio le porzioni di Esselunga spa, rispettivamente in proprietà piena e in diritto di superficie), già indicata anche nel § 4.1).

Planimetria relativa al piano -1



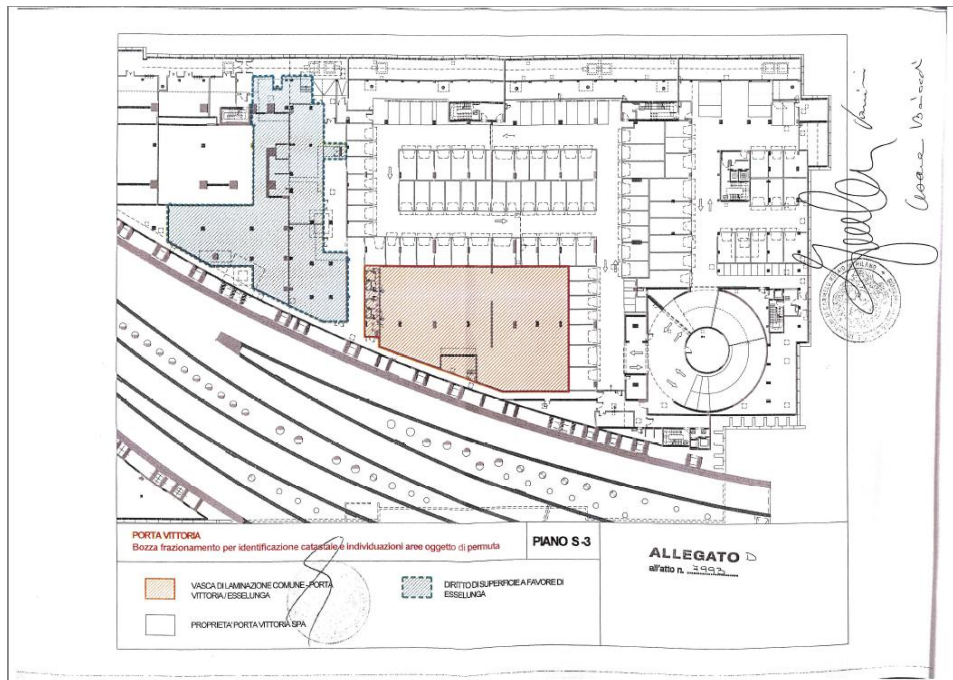
(Fonte: immagini tratte dagli allegati all'atto ricognitivo e di identificazione del 26.02.2014)

Planimetria relativa al piano -2



(Fonte: immagini tratte dagli allegati all'atto ricognitivo e di identificazione del 26.02.2014)

Planimetria relativa al piano -3 (in rosa/beige e in grigio le porzioni di Esselunga spa, rispettivamente in proprietà piena e in diritto di superficie).



(Fonte: immagini tratte dagli allegati all'atto ricognitivo e di identificazione del 26.02.2014)

Criteria adottati per la rilevazione delle consistenze (superfici lorde) e relative fonti.

Ai fini della rilevazione delle consistenze, in primis delle superfici lorde delle unità immobiliari, sono stati adottati i seguenti criteri desunti dalla versione aggiornata al 19.01.2017 del “Manuale della Banca Dati Quotazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare” (cfr. in particolare l’Allegato 5 del Manuale, da pag. 34).

Si precisa che a livello internazionale il processo di rilevazione delle consistenze si sta uniformando su iniziativa di IPMSC - International Property Measurement Standards Coalition, che promuove l’adozione di uno standard unitario per la misurazione delle consistenze a livello mondiale (l’adozione attualmente è su base volontaria, non cogente). Tali standard variano in base alla destinazione d’uso dei beni e, con riferimento al mese di aprile 2017 (periodo in cui RG ha effettuato le misurazioni), sono stati pubblicati e divenuti operativi quelli relativi agli immobili a uso direzionale e residenziale mentre sono in fase di elaborazione quelli riferiti a beni con destinazione commerciale e produttivo/logistica. Per garantire un criterio uniforme nella rilevazione delle consistenze dei beni all’interno del presente report, a fronte della compresenza di più funzioni non tutte già oggetto di trattazione all’interno di tali standard internazionali, si è quindi proceduto utilizzando un criterio unico, come nel seguito descritto.

Beni con destinazione residenziale e direzionale.

Per quanto concerne le unità residenziali e direzionali le misurazioni effettuate hanno riguardato esclusivamente le unità immobiliari (misurate seguendo il filo esterno delle pareti perimetrali e la mezzera di pareti di confine con altre unità/ con parti comuni) e i rispettivi balconi/ terrazze mentre non hanno preso in considerazione le parti comuni come la hall d’ingresso e gli spazi di circolazione quali scale, sbarchi ascensori, corridoi comuni per raggiungere le singole unità immobiliari, cortili/giardini, etc.

Ciò in linea con le indicazioni del suddetto Manuale in cui si legge (Allegato 5, pagg. 34-35):

“...non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all’edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell’edificio.

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell’appartamento...”

Inoltre al § 1.1. “Unità immobiliare parte di un edificio”:

“...trattasi di appartamento, dotato o meno di pertinenze esclusive, compreso in un edificio ad uso residenziale o promiscuo (con presenza cioè anche di unità immobiliari ad uso terziario e/o commerciale).

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione.

Vani principali e accessori diretti.

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98)”.

Si precisa che le cantine sono state misurate separatamente rispetto alle unità immobiliari e le relative consistenze esplicitate a parte nelle schede di valutazione.

I posti auto (box, posti auto coperti e posti moto) sono stati invece conteggiati per unità, in base al numero, come risultante dalle planimetrie già menzionate e utilizzate per la misurazione delle consistenze. Le porzioni considerate sono identificate nella precedente sezione “Supporti utilizzati per la misurazione delle consistenze”.

Beni con destinazione commerciale (galleria e negozi).

Per quanto concerne le unità commerciali le misurazioni sono state effettuate seguendo il filo esterno delle pareti perimetrali e la mezzeria di pareti di confine con altre unità/ con parti comuni, in linea con le indicazioni del suddetto Manuale in cui si legge (Allegato 5, pagg. 55-56): “...la superficie con cui vengono indicate tali strutture è rappresentata dalla cosiddetta *Gross Leasable Area* [...] (G.L.A).

La *Gross Leasable Area* indica il totale della superficie lorda di pavimento utilizzabile, ottenuta comprendendo “superfici di vendita”, magazzini, uffici, locali di lavorazione, ecc, con la sola esclusione degli eventuali parcheggi coperti e degli impianti tecnici, quali cabine elettriche, scale mobili ecc.

La “*Superficie di vendita*” comprende le superfici:

- destinate all’accesso e alla permanenza del pubblico;
- occupate dai banchi, scaffalature e vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico;
- utilizzate dal personale per le operazioni di vendita;
- dei muri che la racchiudono (100% di quelli perimetrali, 50% di quelli in comproprietà o in condivisione con superfici con funzionalità diversa da quella principale di vendita);
- dei muri divisorii, dei tramezzi e dei pilastri interni alla superficie di vendita stessa.

La superficie commerciale è data dalla somma della superficie, principale, di vendita più quella delle pertinenze, opportunamente omogeneizzate, entrambe determinate secondo i criteri di misurazione già esposti per altre tipologie.

Il centro commerciale è costituito dai vari esercizi commerciali presenti e relative pertinenze esclusive più eventuali dotazioni comuni che possono essere:

a) esterne

- *aree pertinenziali a parcheggio privato;*
- *aree o spazi esterni (piazzali, aree per carico e scarico merci, ecc).*

b) interne

- *uffici*
- *depositi e magazzini di stoccaggio delle merci;*
- *spazi a posto di ristoro (mensa) ristoro/ bar per il cliente;*
- *spazi per le varie esigenze del personale dipendente o dei clienti;*
- *infermerie, posto medico, alloggio custode, box guardiania, ecc.;*
- *gallerie interne.*

La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici commerciali dei vari punti vendita presenti (omogeneizzate in modo tale da tener conto delle diverse dimensioni) più quella delle pertinenze comuni omogeneizzate in base alla destinazione d'uso, alla ubicazione nonché al livello di qualità ambientale...”.

Per quanto concerne la superficie del mall (cioè dell'ampio corridoio al servizio dei vari negozi su cui si affacciano le vetrine di questi ultimi) la consistenza è stata opportunamente coefficientata e quindi ripartita in percentuale tra le sole unità facenti parte della galleria commerciale (proporzionalmente alla superficie di ciascun negozio sul totale) nella definizione delle superfici commerciali.

Altri beni.

Le consistenze relative agli altri beni (hotel, aree fitness, etc.) sono state rilevate analogamente, sulla base degli stessi criteri sopra esposti (seguendo il filo esterno delle pareti perimetrali e la mezzera di pareti di confine con altre unità/ con parti comuni, etc.).

Va però precisato che un immobile destinato ad albergo non viene valutato (ai fini di una vendita), in base ai mq. complessivi di superficie commerciale sviluppati, bensì in base al numero di camere e alla dotazione di servizi (ulteriori rispetto al pernottamento) che l'hotel offre (si veda il § 5.4. “Valutazione dell'immobile con destinazione ricettiva (edificio H)”.

Criteria adottati per la stima delle superfici commerciali (coefficienti, etc.) e relative fonti.

Per quanto concerne il calcolo delle superfici commerciali, effettuato utilizzando come dati di partenza le consistenze lorde rilevate come descritto nelle due precedenti sezioni (per le fonti/elaborati grafici utilizzati si veda la sezione “Supporti utilizzati per la misurazione delle consistenze” e per i criteri di rilevazione delle medesime la sezione “Criteri adottati per la rilevazione delle consistenze / superfici lorde e relative fonti”), è stata presa in considerazione la versione aggiornata a giugno 2013 del testo pubblicato dalla Camera di Commercio di Milano – Commissione Provinciale degli Usi di Milano – sezione “Immobili Urbani”⁷³.

Nella sezione “Usi tecnici nella compravendita degli appartamenti in condominio” si è fatto riferimento, quale coefficiente da adottare per i terrazzi⁷⁴ delle sole unità con destinazione residenziale, agli artt. 31-32 che prevedono quanto segue:

“Art. 32 - Calcolo della superficie commerciale dei terrazzi.

La superficie commerciale dei terrazzi è così calcolata:

- a) la superficie in mq. del terrazzo posto a livello è aggiunta a quella dell'appartamento di pertinenza nella misura del 50%, quando esso misuri fino ad un terzo della superficie dell'appartamento cui è asservito e non inferiore al 25% in tutti gli altri casi;*
- b) la superficie in mq. del terrazzo posto su livello diverso da quello dell'appartamento (lastrico solare di pertinenza a sottotetti, locali di servizio, mansarde) è aggiunta a quella dell'appartamento di pertinenza nella misura del 40% e non inferiore al 20%”.*

Non sono stati invece considerati, ai fini del calcolo della superficie commerciale, eventuali balconi/terrazzi relativi a unità con destinazione non residenziale (es. uffici). In questo secondo caso il coefficiente è stato considerato pari a zero.

⁷³ “Primo accertamento: 18 ottobre 1929 - Ultime revisioni:

- *Approvazione del testo da parte della Commissione Provinciale usi: 29 marzo 2011;*
- *Approvazione del testo da parte della Giunta Camerale: delibera n. 223 del 10 ottobre 2011.*
- *Approvazione del testo da parte della Commissione Provinciale usi: 31 gennaio 2013;*
- *Approvazione del testo da parte della Giunta Camerale: delibera n. 170 del 24 giugno 2013”.*

⁷⁴ Ai fini dell'applicazione dei coefficienti sopra indicati è stata utilizzata la definizione di “terrazzo” per tutti i relativi spazi appartenenti a unità immobiliari con destinazione residenziale. Il termine “terrazzo” non trova definizione nel testo della Camera di Commercio di Milano sopra citato, si fa quindi riferimento a quanto riportato nel “Glossario OMI delle definizioni tecniche in uso nel settore economico immobiliare” (edizione II, 2008) di seguito indicata “...struttura, anche in aggetto, dal muro esterno di un edificio, delimitata da un parapetto in muratura e/o a ringhiera, costituente una pertinenza esclusiva di un'unità immobiliare cui si accede attraverso una o più porte-finestra (profondità minima 1,40 m)”. Si precisa che in generale la profondità dei terrazzi delle unità in esame è maggiore di 1,40 m. (in alcuni tratti, ad esempio in terrazzi a “L”, diviene inferiore nella parte più piccola. Sono stati comunque sempre applicati i coefficienti sopra indicati).

Confronto tra le consistenze rilevate da RG e le SLP – superfici lordi di pavimento ufficiali risultanti dalle pratiche edilizie relative al progetto di Porta Vittoria

Si precisa che è normale che la superficie commerciale (di seguito “S.comm”, cioè la superficie correntemente nota anche come “superficie di vendita”) sia superiore alla SLP - Superficie Lorda di Pavimento risultante dai titoli abilitativi assentita dal Comune di Milano in quanto include (ove necessario coefficientandoli) spazi non conteggiati ai fini della SLP quali ad esempio le superfici di balconi e terrazzi e/o di giardini privati, se presenti.

Si deve notare che in un edificio pluripiano a destinazione residenziale o prevalentemente residenziale con balconi e terrazzi è normale che la superficie commerciale sia maggiore della superficie lorda di pavimento di un 15 - 25%.

In complessi edilizi composti da edifici a uno a due piani fuori terra (ad esempio per ville o villette a schiera), ove a una relativamente modesta superficie lorda di pavimento a fini abitabili fuori terra si sommano le superfici dei piani interrati/ seminterrati e del piano sottotetto, è normale che la superficie commerciale sia maggiore della SLP anche di una percentuale pari al 40 - 50% (e ciò anche grazie alle aree esterne private a portico e/o giardino esclusivo).

4. SITUAZIONE CATASTALE E ALTRE VERIFICHE

4.1. Identificazione catastale

Si riporta nel seguito la situazione catastale verificata dal geom. Mutti e aggiornata al mese di giugno 2017, precisando che è in corso l'accatastamento definitivo delle unità immobiliari a cura del geom. Morelli (entrambi consulenti tecnici incaricati dalla Curatela, per i riferimenti agli incarichi di entrambi cfr. §.2 “Premesse”, in particolare §. 2.2.1. “Documentazione”).

Si rimanda alla relazione tecnica del geom. Mutti del 29.06.2017 (cfr. All. 3) per quanto concerne le analisi catastali (situazione storica e aggiornata dei beni) e la situazione ipotecaria.

Ai fini dell'identificazione catastale dei beni non è stata fornita alcuna documentazione catastale aggiornata, mentre è stato prodotto dalla Curatela in data 08.02.2017 l' “Atto preliminare di compravendita immobiliare” del 13.01.2015 (Notaio Bignami, rep. n. 116218, racc. n.37516) tra “Porta Vittoria spa a socio unico” (parte promissaria venditrice) e Immobiliare Orizzonte sagl (parte promittente acquirente) per procedere all'identificazione del perimetro di proprietà.

Sono state quindi effettuate le seguenti analisi/indagini:

- visura catastale per soggetto del 27.01.2017 relativa alla società “Porta Vittoria spa”⁷⁵ e altre visure catastali del 10.03.2017;
- un'ulteriore indagine volta a identificare le unità già oggetto di cessione a Esselunga spa, riepilogata nella parte finale del paragrafo (alla data della consultazione le porzioni relative a Esselunga spa risultavano intestate a Mediocredito Italiano spa, come evidenziato nel seguito)⁷⁶.

Successivamente l'analisi catastale è stata completata, come sopra indicato, dal geom. Mutti, di cui si riportano nel seguito le considerazioni tratte dalla relazione del 29.06.2017.

Il complesso oggetto della presente risulta intestato alla società “Porta Vittoria spa” (in parte proprietà 1/1 e in parte proprietà per l'area 1/1 – alcune porzioni sono infatti oggetto di diritto di superficie in capo a Mediocredito Italiano spa, come evidenziato oltre) e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue⁷⁷.

Si precisa che generalmente i beni risultano accatastati al Catasto Fabbricati del Comune di Milano alla categoria “in corso di costruzione” in quanto non ancora completati, con alcune eccezioni.

Si riporta qui di seguito la verifica catastale effettuata dal consulente tecnico geom. Mutti

⁷⁵ “Porta Vittoria spa” con CF 04912300961.

⁷⁶ Si precisa che, in assenza di ulteriore documentazione atta a chiarire la situazione catastale dei beni, i risultati della visura per soggetto sopra indicata sono stati messi a confronto con i contenuti dell'Allegato 2 al Contratto preliminare di compravendita immobiliare del 13.01.2015 tra “Porta Vittoria spa a socio unico” (promissaria venditrice) e “Immobiliare Orizzonte sagl” (promittente acquirente) del Notaio Cesare Bignami rep. N. 116218 e racc. n. 37516 fornitoci dalla Curatela con e-mail del 08.02.2017.

⁷⁷ Cfr. visura catastale aggiornata al 27.01.2017.

datata 29.06.2017 e consegnata a RG tramite e-mail del 29.06.2017 (per la situazione catastale storica si rimanda alla relazione del tecnico, da pag. 6 a pag. 16, si trascrive invece nel seguito la situazione catastale aggiornata di cui alle pag. da 17 a 19).

“0.2. Situazione catastale aggiornata

1) fg. 442, mapp. 360, cat. area urbana, consistenza mq 6.077, Via Giovanni Cena, piano S1; (proprietà per l'area di Porta Vittoria s.p.a. e Rete Ferroviaria Italiana s.p.a. – per il diritto di superficie)

Proprietà Porta Vittoria s.p.a.

2) fg. 442, mapp. 459, sub. 16, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S1-S2-S3;

3) fg. 442, mapp. 452, sub. 3, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S1;

4) fg. 442, mapp. 452, sub. 5, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S2;

5) fg. 442, mapp. 452, sub. 6, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S2;

6) fg. 442, mapp. 452, sub. 8, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S3;

7) fg. 442, mapp. 452, sub. 9, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S3;

8) fg. 442, mapp. 453, sub. 4, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S3;

9) fg. 442, mapp. 453, sub. 5, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S2;

10) fg. 442, mapp. 453, sub. 6, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S3;

11) fg. 442, mapp. 459, sub. 3, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S1;

12) fg. 442, mapp. 459, sub. 4, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S1;

13) fg. 442, mapp. 459, sub. 8, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S1;

14) fg. 442, mapp. 459, sub. 9, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S1;

15) fg. 442, mapp. 459, sub. 11, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S1;

16) fg. 442, mapp. 459, sub. 12, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S1;

17) fg. 442, mapp. 459, sub. 13, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S1;

18) fg. 442, mapp. 459, sub. 14, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S1;

19) fg. 442, mapp. 459, sub. 18, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S2;

20) fg. 442, mapp. 459, sub. 20, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S2;

21) fg. 442, mapp. 459, sub. 21, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S3;

22) fg. 442, mapp. 459, sub. 23, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S3;

23) fg. 442, mapp. 459, sub. 24, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S3;

24) fg. 442, mapp. 459, sub. 26, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S3;

25) fg. 442, mapp. 459, sub. 705, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 2, piano S2;

26) fg. 442, mapp. 459, sub. 707, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 2, piano S2;

27) fg. 442, mapp. 459, sub. 708, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 2, piano S2;

28) fg. 442, mapp. 459, sub. 709, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 2, piano S2;

29) fg. 442, mapp. 459, sub. 710, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 2, piano S2;

30) fg. 442, mapp. 459, sub. 711, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 2, piano S2;

31) fg. 442, mapp. 459, sub. 712, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 2, piano S2;

32) fg. 442, mapp. 459, sub. 713, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 2, piano S2;

33) fg. 442, mapp. 459, sub. 714, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 2, piano S2;

34) fg. 442, mapp. 459, sub. 715, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 2, piano S2;

35) fg. 442, mapp. 461, sub. 3, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 2, piano T;

- 36) fg. 442, mapp. 461, sub. 4, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 2, piano T;
 37) fg. 442, mapp. 461, sub. 6, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 2, piano T;
 38) fg. 442, mapp. 450, sub. 703, mapp. 454, sub. 706, mapp. 457, sub. 702, mapp. 461, sub. 8, graffati, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 6, piano T-1-2-3-4-5;
 39) fg. 442, mapp. 454, sub. 703, mapp. 461, sub. 11, graffati, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
 40) fg. 442, mapp. 461, sub. 13, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
 41) fg. 442, mapp. 461, sub. 14, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
 42) fg. 442, mapp. 461, sub. 16, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
 43) fg. 442, mapp. 461, sub. 17, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
 44) fg. 442, mapp. 461, sub. 20, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 2, piano T-1;
 45) fg. 442, mapp. 463, sub. 7, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114 e 116, piano T;
 46) fg. 442, mapp. 454⁷⁸, sub. 704, mapp. 463, sub. 8, graffati, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
 47) fg. 442, mapp. 463, sub. 11, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
 48) fg. 442, mapp. 463, sub. 12, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
 49) fg. 442, mapp. 463, sub. 13, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
 50) fg. 442, mapp. 463, sub. 14, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
 51) fg. 442, mapp. 463, sub. 15, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
 52) fg. 442, mapp. 463, sub. 16, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
 53) fg. 442, mapp. 463, sub. 17, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
 54) fg. 442, mapp. 463, sub. 18, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
 55) fg. 442, mapp. 464, sub. 2, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114 e 116, piano T;
 56) fg. 442, mapp. 464, sub. 3, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114 e 116, piano T;
 57) fg. 442, mapp. 464, sub. 4, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114 e 116, piano T;
 58) fg. 442, mapp. 465, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114 e 116, piano T;
 59) fg. 442, mapp. 461, sub. 21, cat. in corso di costr., Via Giovanni Cena, n. 2, piano T;
 60) fg. 442, mapp. 461, sub. 701, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
 61) fg. 442, mapp. 461, sub. 702, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
 62) fg. 442, mapp. 463, sub. 701, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
 63) fg. 442, mapp. 463, sub. 702, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
 64) fg. 442, mapp. 463, sub. 703, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
 65) fg. 442, mapp. 463, sub. 704, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
 66) fg. 442, mapp. 463, sub. 705, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
 67) fg. 442, mapp. 450, sub. 701, mapp. 451, sub. 702, mapp. 453, sub. 702, mapp. 454, sub. 701, mapp. 455, sub. 701, mapp. 456, sub. 702, mapp. 457, sub. 701, mapp. 458, sub. 701, mapp. 459, sub. 701, graffati, Z.C.2, cat. D/8, Via Cena, n. 8-10, piano S1-S2-S3, R.C. € 30.776,00,⁷⁹
 68) fg. 442, mapp. 459, sub. 702, Z.C.2, cat. D/8, Via Cena, n. 8-10, piano S1-S2, R.C. € 8.714,00,⁸⁰
 69) fg. 442, mapp. 459, sub. 703, Z.C.2, cat. D/8, Via Cena, n. 8-10, piano S1, R.C. € 2.028,00,⁸¹

⁷⁸ RG ha verificato che il mappale corretto è 454 anziché 461 come indicato nella relazione.

⁷⁹ RG precisa che, relativamente a tali porzioni, la proprietà superficaria è in capo a “Mediocredito Italiano spa”.

⁸⁰ Cfr. nota precedente.

Ai sensi della L. 122/2010 si dichiara la non conformità catastale, in quanto sono in fase di presentazione gli aggiornamenti catastali da parte del geom. Emanuele Morelli come da incarico ricevuto dalla procedura...”.

Porzioni già oggetto di cessione (“complesso Esselunga”).

Ai fini dell’identificazione dei beni sono stati inoltre acquisiti e consultati i seguenti atti relativi a porzioni dell’ambito originario di Porta Vittoria cedute a terzi; nello specifico tali atti riguardano le porzioni utilizzate da Esselunga spa. Gli atti esaminati sono i seguenti:

- atto di compravendita del 03.02.2005 a rogito Notaio Ripamonti tra Imbonati spa (parte venditrice) e Elia srl (parte acquirente);
- atto di compravendita del 12.06.2014 a rogito Notaio Nai tra Esselunga spa (parte venditrice) e Mediocredito Italiano spa (parte acquirente).

Si riportano nel seguito alcuni stralci che identificano le porzioni non più ricomprese nell’originario perimetro delle proprietà di Porta Vittoria spa.

Atto di compravendita del 03.02.2005.

Con il primo atto sono state cedute le seguenti porzioni (cfr. pagg. 5-6) in piena proprietà:

- area di mq. 5.681 identificata al Catasto Terreni al foglio 442 mapp. 345;
- area di mq. 1.920 identificata al Catasto Terreni al foglio 442 mapp. 344/parte;

per un totale di mq. 7.600, oltre a:

- *“...le superfici sottostanti le aree cedute, ai piani interrati 1[^] e 2[^] necessarie per la realizzazione di parte dei 500 posti auto di cui alla premessa....”;*
- *“...le porzioni di aree necessarie per la realizzazione dei rimanenti posti auto ai piani interrati 1[^] e 2[^], non ricomprese nella proiezione dell’area di cui sopra [...] cedute in diritto di superficie di sottosuolo per il raggiungimento dei posti auto di cui sopra....”;*
- *“...cessione di diritto di superficie nel sottosuolo (piano terzo interrato) per una superficie di circa mq. 800...”.*

Relativamente a tale atto si ritiene importante evidenziare che:

- sono menzionate la Convenzione del 28.05.2002 e l’ “Atto di permuta – cessione gratuita di aree al Comune – asservimento di aree a uso pubblico” del 22.12.2004 (pag. 3 e pagg. 8-9) e
- si ribadisce in più punti che gli adempimenti relativi a tali atti sono a carico della parte venditrice.

In particolare si legge (pag. 9) *“...rimangono a carico della società Imbonati spa ogni cura e spesa per:*

- *l’ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie per la costruzione dell’immobile;*
- *tutti gli oneri concessori [...];*
- *le opere di urbanizzazione e gli obblighi e oneri di concessione attuativa con il Comune di Milano, nulla eccettuato ed escluso;*
- *ogni compenso professionale....”;*

⁸¹ Cfr. nota precedente.

Atto di compravendita del 12.06.2014.

Con tale atto Esselunga spa vende a Mediocredito Italiano spa il bene sito “...in Comune di Milano, in via Cena n.8/10, nel complesso immobiliare denominato “Porta Vittoria”, porzione di fabbricato edificata su due piani fuori terra oltre a tre piani interrati (in parte in proprietà superficiaria), costituito:

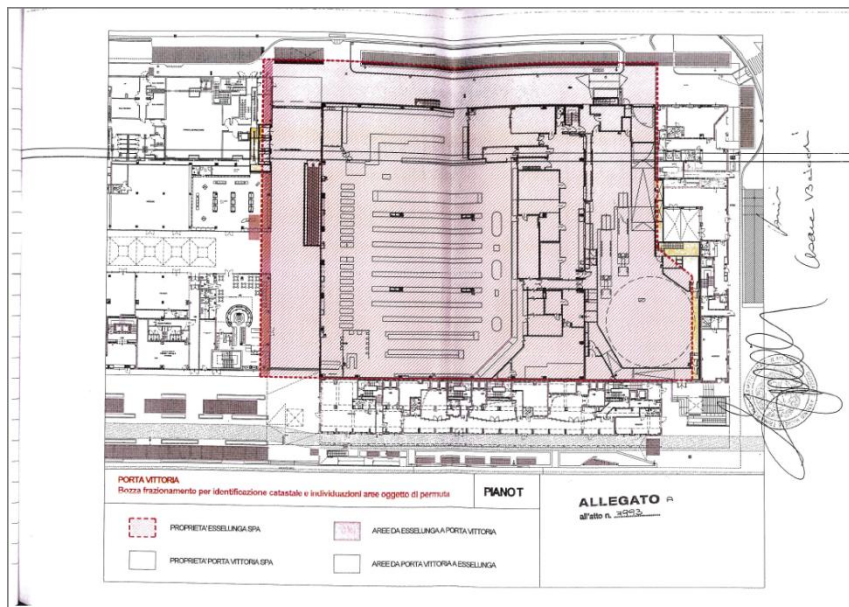
- al piano terreno da Supermercato e Galleria Commerciale con annessi locali tecnici, magazzini, celle frigorifere, reparto per il confezionamento e la preparazione degli alimenti, aree di carico e scarico, ed area esterna di pertinenza;
- al piano primo locali tecnici, spogliatoi e servizi per il personale;
- ai piani interrati primo e secondo parcheggio, locali tecnici ed area di manovra, in parte in proprietà superficiaria, con annesso locale tecnico al piano sotterraneo primo anch'esso in proprietà superficiaria;
- al piano interrato terzo locali tecnici, centrale antincendio e vasca antincendio in proprietà superficiaria” (cfr. pagg. 4-5).

In particolare con tale atto sono state cedute le seguenti porzioni (cfr. pagg. 5-8), alcune in piena proprietà, altre in diritto di superficie, come nel seguito descritto, con ubicazione in Via Cena 8/10 (categoria D/8):

- a) “...in piena proprietà...” le seguenti unità censite al Catasto Fabbricati al foglio 442:
 - mapp. 452 sub. 701 e mapp. 453 sub. 701 graffiati ai piani T, 1, S1, S2;
- b) “...in proprietà superficiaria a tempo indeterminato...” le seguenti unità censite al Catasto Fabbricati al foglio 442:
 - mapp. 450 sub. 701;
 - mapp. 451 sub. 702;
 - mapp. 453 sub. 702;
 - mapp. 454 sub. 701;
 - mapp. 455 sub. 701;
 - mapp. 456 sub. 702;
 - mapp. 457 sub. 701;
 - mapp. 458 sub. 701;
 - mapp. 459 sub. 701;i precedenti tutti tra loro graffiati, ai piani S1, S2, S3;
 - mapp. 459 sub. 702, ai piani S1, S2;
 - mapp. 459 sub. 703, al piano S1;
- c) beni comuni non censibili, ossia le seguenti unità censite al Catasto Fabbricati al foglio 442 (cfr. pag. 7 dell'atto):
 - mapp. 451 sub. 701;
 - mapp. 456 sub. 701;
 - mapp. 456 sub. 703.

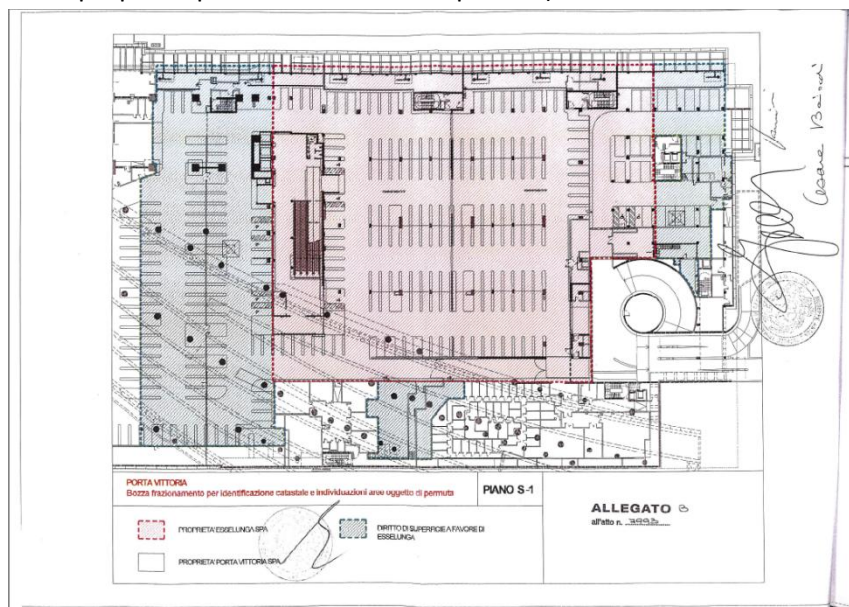
Per completezza si riporta nel seguito una rappresentazione grafica delle porzioni oggetto di cessione a Esselunga spa⁸² (la campitura rosa/grigia individua le porzioni di Esselunga spa).

Planimetria relativa al piano +0 (in rosa/beige le porzioni di Esselunga spa).



(Fonte: immagini tratte dagli allegati all’atto ricognitivo e di identificazione del 26.02.2014)

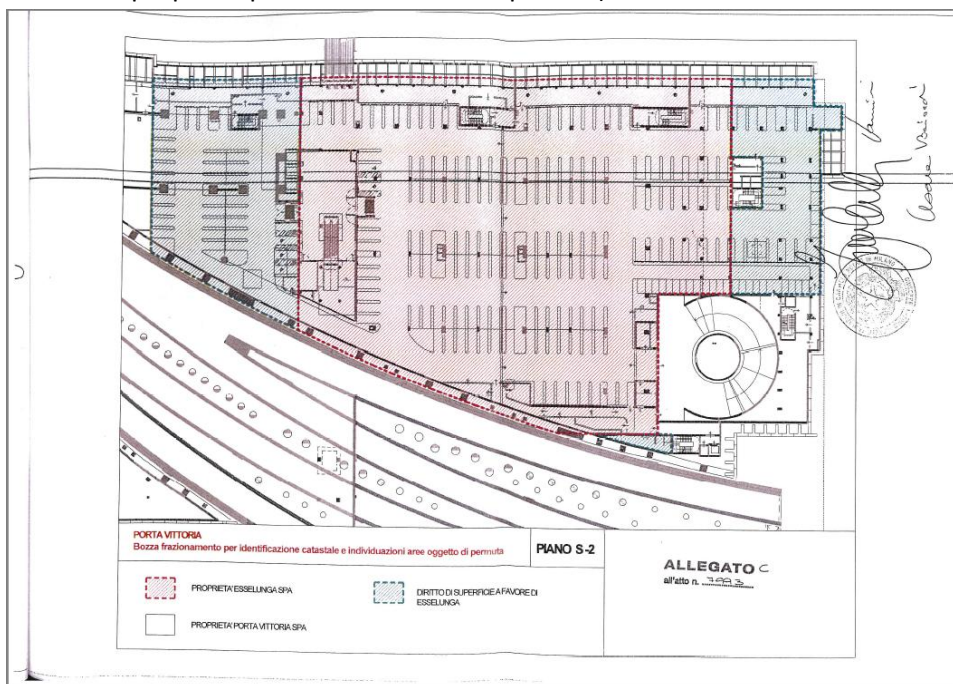
Planimetria relativa al piano -1 (in rosa/beige e in grigio le porzioni di Esselunga spa, rispettivamente in proprietà piena e in diritto di superficie).



(Fonte: immagini tratte dagli allegati all’atto ricognitivo e di identificazione del 26.02.2014)

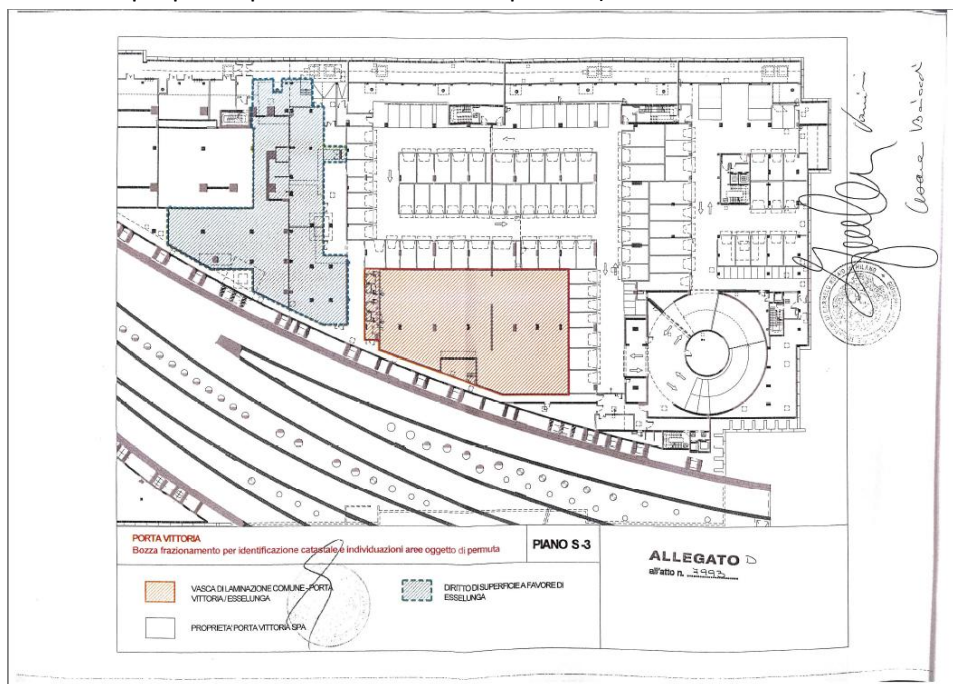
⁸² Le stesse planimetrie sono riportate nel paragrafo precedente § 3.8. “Consistenze degli immobili” per identificare le porzioni dei piani interrati in capo a Esselunga spa.

Planimetria relativa al piano -2 (in rosa/beige e in grigio le porzioni di Esselunga spa, rispettivamente in proprietà piena e in diritto di superficie).



(Fonte: immagini tratte dagli allegati all'atto ricognitivo e di identificazione del 26.02.2014)

Planimetria relativa al piano -3 (in rosa/beige e in grigio le porzioni di Esselunga spa, rispettivamente in proprietà piena e in diritto di superficie).



(Fonte: immagini tratte dagli allegati all'atto ricognitivo e di identificazione del 26.02.2014)

Nelle planimetrie sopra riportate non compare il piano +1 dove trovano posto locali tecnici, spogliatori e servizi per il personale.

4.2. Altre verifiche

Il consulente legale incaricato dalla Curatela § 2.2.1 ha provveduto a verificare l'esistenza di domande giudiziali ed altre trascrizioni aventi come oggetto il complesso immobiliare in argomento.

L'avv. Dondè ha quindi riferito a RG tramite e-mail del 22.06.2017 di essere stato incaricato dalla Curatela di gestire *“...la causa che la società Tecnilens aveva promosso contro Porta Vittoria spa in bonis, avente ad oggetto l'accertamento della violazione – da parte di Porta Vittoria – delle distanze legali come previste dall'art. 9, ult. comma, del DM 1444/1968 e la conseguente condanna all'arretramento della porzione di edificio prospiciente Via Cena e fronteggiante l'immobile di proprietà di Tecnilens.[...]”*

La società in bonis, ha proseguito il giudizio fino al deposito della perizia del CTU nominato dal giudice il quale ha accertato che la distanza alla quale è stato edificato l'edificio di Porta Vittoria è pienamente regolare”.

Il legale precisa che *“...sul punto la relazione peritale in atti è chiarissima «...l'Amministrazione locale nella verifica urbanistica sull'intervento, essendo ai comuni inibita la sola possibilità di prevedere nei propri strumenti urbanistici una distanza tra fabbricati inferiore rispetto a quella minima inderogabile di 10 metri prevista dall'art. 9 del DM 1444/1968, si è avvalsa del comma 1°, punto 2, del medesimo decreto: «2) nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti», applicando altresì, per la verifica del fronte costruito, la regola dell'inclinata di 60°, del Regolamento Edilizio Locale, art. 27, comma 2 (Distanze e altezze) che stabilisce «ove le fronti finestrate o cieche delle nuove costruzioni vengano progettate in maniera tale da fronteggiare, anche parzialmente, fronti finestrate, o a loro volta cieche di edifici preesistenti, il corretto rapporto tra fronte della costruzione ed edifici circostanti deve soddisfare la condizione per cui, in sede di verifica grafica una retta, inclinata di 60° sul piano orizzontale del pavimento del locale abitabile ubicato nella posizione più sfavorevole rispetto allo spazio sul quale prospetta, condotta sull'asse della finestra di quest'ultimo a partire dal paramento esterno della fronte della costruzione su un piano perpendicolare alla fronte stessa, risulti esterna al profilo degli edifici circostanti, anche di terzi, comprese le sporgenze». **Si ritiene quindi non vi siano interventi di regolarizzazione da effettuare»”.***

Il consulente legale ha quindi precisato nella medesima e-mail che a suo avviso *“...non è il caso di inserire decurtazioni del prezzo con riferimento a questa causa, che non può avere conseguenze pregiudizievoli per la procedura”.*

Circa la presenza di domande giudiziarie e altre trascrizioni aventi come oggetto i beni:

- l'avv. Dondè ha riferito che *“...rimesso al mio studio non mi risultano altri giudizi passivi”;*
- La Curatela, tramite il dott. Zanetti, ha specificato che *“...con riferimento alle domande giudiziali e trascrizioni, utilizzi per la redazione i dati fornitiLe dall'avv. Dondè, perché il certificato ventennale richiesto al notaio non sarà disponibile per tempo. Inoltre, trattandosi di vendita fallimentare, le formalità verranno cancellate con il decreto di trasferimento del Giudice delegato”.*

5. METODOLOGIA DI VALUTAZIONE

5.1. Introduzione e criteri di stima.

Come già richiamato nel § 2. “Premesse” (cfr. voce 6 “Standard RICS”) l’attività di valutazione è stata condotta in conformità agli standard internazionali RICS, con riferimento nello specifico al testo denominato sinteticamente “Red Book” e contenente gli “Standard professionali di valutazione – RICS”, edizione di gennaio 2014.

Si tratta dell’ultima versione italiana di un testo originariamente pubblicato nel 1976 che, nelle successive revisioni, ha inoltre recepito (riportandoli in allegato) i cosiddetti “IVS – International Valuation Standard” pubblicati da “IVSC – International Valuation Standard Council”⁸³

Oltre a fornire indicazioni operative per l’attività di valutazione (relativamente ai contenuti del rapporto di valutazione, all’esecuzione dei sopralluoghi, etc.) il testo riporta un glossario e alcune note specifiche relative a:

- le “basi di valore” da applicare (definizione di “Valore di Mercato”, di “Canone di locazione di Mercato”, etc.);
- le metodologie utilizzabili per la stima di immobili.

In dettaglio si riportano le due definizioni adottate in questo testo relativamente ai metodi/criteri comparativo e reddituale⁸⁴:

- “approccio basato sul mercato (comparativo): un approccio che fornisce un’indicazione del valore comparando il bene in oggetto con beni identici o simili per i quali siano disponibili informazioni sui prezzi”;
- “approccio basato sul reddito: un approccio che fornisce un’indicazione del valore trasformando i futuri flussi di cassa in un valore attuale”.

Per quanto concerne il secondo aspetto il testo riserva una sezione specifica alla valutazione di proprietà adibite ad attività commerciale, laddove per “...proprietà adibita ad attività commerciale” si intende “qualsiasi tipo di proprietà destinata a uno specifico tipo di attività commerciale, dove il valore della proprietà è fortemente collegato al potenziale commerciale di tale attività...”⁸⁵.

Si legge infatti che⁸⁶ “... determinate proprietà sono normalmente acquistate e vendute sulla base del loro potenziale commerciale. Alcuni esempi sono: alberghi, pub e bar, ristoranti, locali notturni, casinò, cinema, teatri e altre forme di proprietà destinate al tempo libero. La caratteristica fondamentale di questo tipo di proprietà consiste nel fatto di essere stata progettata o adattata per un uso specifico, e la conseguente mancanza di flessibilità comporta

⁸³ Cfr. <https://www.ivsc.org/> dove si legge “The International Valuation Standards Council (IVSC) is an independent, not-for-profit organisation that produces and implements universally accepted standards for the valuation of assets across the world in the public interest”.

⁸⁴ Cfr. Red Book, “2. Glossario”.

⁸⁵ Cfr. Red Book, pag. 95.

⁸⁶ Cfr. Red Book, pag. 92.

che il valore della proprietà sia di norma intrinsecamente correlato ai profitti che il proprietario può conseguire da tale uso. Il valore riflette quindi il potenziale commerciale della proprietà.

*[...] Determinate proprietà adibite ad attività commerciale sono valutate utilizzando il metodo basato sul profitto (noto anche come **approccio basato sul reddito**)”.*

In merito al metodo di valutazione basato sul profitto⁸⁷ “[...]per determinare il valore di mercato della proprietà, l’utile operativo sostenibile è capitalizzato ad un tasso di rendimento appropriato, che riflette i rischi e rendimenti attesi della proprietà [...]”.

Si riporta nel seguito una descrizione sintetica dei metodi di stima utilizzati.

Il metodo comparativo viene utilizzato nel caso in cui si disponga di dati recenti relativamente alle transazioni immobiliari avvenute per beni simili a quello di interesse, nella zona ove è ubicato il bene in esame o in zone adiacenti.

Una valutazione eseguita con questa metodologia è significativa se si dispone di un ragionevole numero di esempi ed è applicabile quando vi è un mercato attivo, con transazioni per beni simili a quello di interesse. Questo criterio è il più importante per valutare immobili a destinazione residenziale per uso diretto; viene tuttavia utilizzato per valutare anche immobili non residenziali.

Il metodo della capitalizzazione del reddito deve essere utilizzato nel caso in cui l’immobile oggetto di valutazione generi (o sia in grado di generare) reddito (per es. uffici, negozi, shopping center, hotel, fabbriche, magazzini) e nel caso in cui si abbiano informazioni circa i redditi medi ritraibili da proprietà simili (sia nel momento in cui si redige la stima sia nel futuro) e circa i tassi di capitalizzazione⁸⁸ richiesti dagli investitori. Nella stima dei redditi immobiliari si devono inoltre tener presenti i canoni di locazione che il mercato è mediamente in grado di accettare al momento della stima per beni immobili simili a quello in analisi, gli eventuali sconti e/o agevolazioni che le proprietà normalmente concedono ai nuovi conduttori, la previsione di canoni futuri.

La Discounted Cash Flow Analysis analizza - in un orizzonte temporale definito, articolato in periodi - l’andamento dei ricavi determinati dalla locazione e/o dalla vendita dei beni in oggetto unitamente all’andamento dei costi (costi di gestione, manutenzione, valorizzazione, trasformazione, etc.) degli stessi attualizzando i flussi di cassa per mezzo di appositi fattori di attualizzazione.

⁸⁷ Cfr. Red Book, pag. 95.

⁸⁸ Si ricorda che il tasso di capitalizzazione (o “cap rate”) è il rapporto tra il canone di locazione generato a regime da un immobile e il prezzo pagabile dall’acquirente per acquistare la proprietà dell’immobile stesso.

Il valore del bene è quindi pari a:

$$V = \sum_{i=0}^n \frac{CF_i}{(1 + r_i)^i}$$

ove:

V = valore del bene;

CF = cash flow, flusso di cassa di un determinato periodo i dato da ricavi al netto di costi;

r = tasso di attualizzazione o tasso di sconto valido per tutta la durata dell'investimento;

i = numero dei periodi in cui si prevedono i vari flussi di cassa.

Il metodo della trasformazione - utilizzato nel caso in cui si proceda alla stima di un bene suscettibile di trasformazione urbanistico/edilizia - prevede che, dai ricavi lordi complessivi ottenibili mediante la vendita dei beni (stimati con metodo appropriato), siano dedotti i costi per la realizzazione dell'intervento (compresi oneri finanziari e imprevisti) e il margine lordo del promotore dell'iniziativa.

La stima dei beni in oggetto è stata redatta applicando il metodo/criterio reddituale o il metodo comparativo.

Per quanto concerne le unità a destinazione residenziale/direzionale la valutazione è stata redatta applicando il metodo della trasformazione, con l'ausilio del metodo comparativo per la stima del valore del bene a opere finite (cioè al termine delle opere di completamento/finitura).

Per quanto concerne le unità commerciali, l'area fitness dell'Edificio P e l'albergo, ancora al rustico, la valutazione è stata redatta applicando il metodo della trasformazione, con l'ausilio del metodo reddituale sintetico per la stima del valore del bene a opere finite (cioè al termine delle opere di completamento/finitura, in questo secondo caso più consistenti).

Per quanto concerne il diritto di superficie relativo all'impianto sportivo di cui all'ambito UCP5, ancora da realizzare quale “standard qualitativo aggiuntivo” (si veda il § 3.7), la valutazione è stata redatta applicando il metodo reddituale analitico o DCF (Discounted Cash Flow) Analysis per la stima del valore del bene a opere finite.

5.2. Valutazione dei beni con destinazione residenziale e direzionale (edifici P, T, B, C)

La valutazione dei beni con destinazione d'uso residenziale e direzionale è stata effettuata utilizzando il metodo comparativo.

E' stata condotta una specifica indagine di mercato relativa all'area esaminata e circa beni immobili con caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di valutazione (immobile di nuova costruzione, in posizione strategica rispetto al centro storico, ben collegato tramite la Stazione del Passante Ferroviario. Il complesso inoltre offre diversi tagli di unità immobiliare rispondenti a varie tipologie di richiesta e presenta all'interno diffusi servizi: negozi, aree verdi, spazi riservati al fitness, etc.).

In relazione a quanto sopra evidenziato l'indagine di mercato si è focalizzata su beni simili, tra cui unità immobiliari in edifici limitrofi di nuova edificazione quali:

- “Piranesi 44” complesso immobiliare sito in Via Piranesi, 44 (anno di costruzione 2010);
- “MC16” complesso immobiliare sito in Via Maestri Campionesi, 16 (anno di costruzione 2015);
- “AlNovediVertoiba” complesso immobiliare sito in Via Vertoiba, 9 (anno di costruzione 2016);
- “PomaSeiUno” complesso immobiliare sito in Via Poma, 61 (anno di costruzione 2016);
- “Residenza Santa Maria del Suffragio” complesso immobiliare sito in Via Santa Maria del Suffragio, 3 (anno di costruzione 2016);
- “Stone Tower” complesso immobiliare sito in Corso XXII Marzo, 32-1 (anno di costruzione 2015).

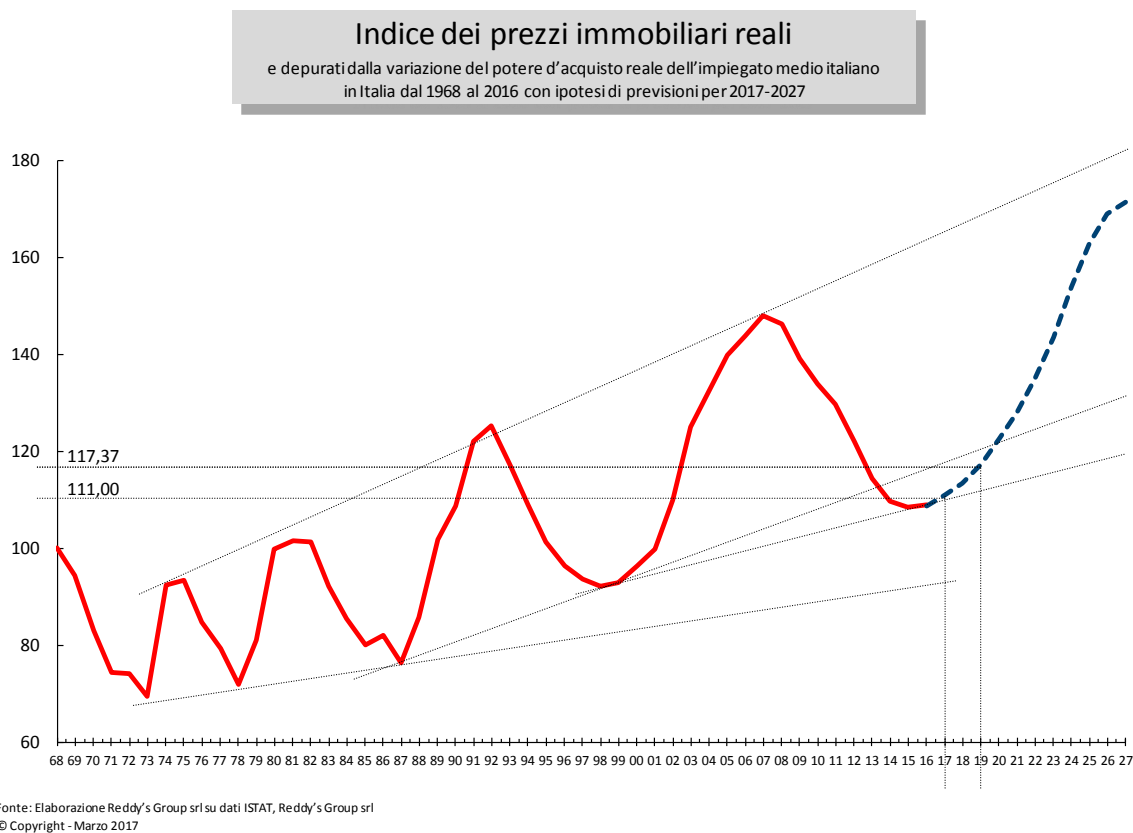
I risultati della ricerca di mercato sono riepilogati all'interno dell'Allegato 4 (“Schede riepilogative delle ricerche di mercato condotte da RG” corredate di un elaborato grafico che indica l'ubicazione di tali beni. In allegato si trova inoltre una seconda scheda riportante i *comparables* relativi a immobili non nuovi, allegati ma non utilizzati ai fini della presente stima).

Le consistenze dei beni oggetto di stima sono state rilevate come descritto in precedenza (cfr. § 3.8. “Consistenze degli immobili”) e sono state opportunamente coefficientate così da ottenere le superfici commerciali. I parametri utilizzati per tale coefficientazione sono indicati sia nelle tabelle riportanti le consistenze (cfr. All. 7) che nelle schede di valutazione.

La valutazione di tali beni ha tenuto anche in considerazione le positive previsioni riguardanti l'andamento del mercato immobiliare in Italia (con costante aumento delle compravendite⁸⁹), e in particolare a Milano nei prossimi anni. Si riportano in allegato i grafici relativi a tali previsioni (cfr. All. 5).

⁸⁹ Dal 2014 in poi.

Grafico “Indice dei prezzi immobiliari reali” (stalcio dell’Allegato 05)



Come già indicato al § 3.8. “Consistenze degli immobili”:

- le cantine sono state misurate separatamente rispetto alle unità immobiliari e la relativa stima esplicitata a parte nelle schede di valutazione così come
- i parcheggi (box, posti auto coperti e posti moto) sono stati identificati sulla base del numero (e non della superficie), la cui valutazione è stata anche in questo caso riportata a parte nelle schede.

In merito al tema dei parcheggi si ricorda che il complesso di Porta Vittoria si compone di tre piani interrati destinati prevalentemente ad autorimessa. In particolare le unità in capo a Porta Vittoria spa e oggetto di valutazione (distinte in box, posti auto coperti e posti moto coperti e separati tra liberi/oggetto di asservimento futuro) sono indicate nell’Allegato 7.

Per i dettagli relativi al conteggio delle unità e alle fonti utilizzate si veda il § 3.8. “Consistenze degli immobili”.

Per le specifiche *assumptions* relative a tale tema e alle porzioni di proprietà di Porta Vittoria spa ipotizzate come pienamente disponibili si rimanda alle “*Assumptions speciali*” alla voce 2.4.8.

5.3. Valutazione dei beni con destinazione commerciale (galleria e negozi presso gli edifici P, T, H, B, C).

Le unità immobiliari a destinazione d'uso commerciale, risultanti al rustico alla data del sopralluogo, si trovano ai piani terra degli edifici.

E' importante precisare che alcune unità sono inserite all'interno di una galleria commerciale (e affacciano sul corridoio interno o “mall”), che a conclusione dell'intervento sarà collegata con le porzioni attualmente occupate da Esselunga spa secondo quanto rilevato visivamente in sede di sopralluogo; altre invece hanno affaccio diretto su strada o verso l'interno dell'isolato.

In corrispondenza di uno degli ingressi della galleria commerciale, presso Via Cena, si trova infatti un punto vendita di Esselunga spa che occupa una parte del piano terra della struttura (oltre a una porzione di piano +1) e parte dei posti auto/posti/vani tecnici ai piani interrati (come già dettagliatamente illustrato in precedenza). Tali unità non sono oggetto di valutazione in quanto già cedute a Esselunga spa come descritto nel § 4.1. “Identificazione catastale” alla sezione “Porzioni già oggetto di cessione (complesso Esselunga)”.

Come indicato nelle relative schede di valutazione le unità commerciali sono state raggruppate in categorie (in base alla contiguità con il punto vendita Esselunga, zona più o meno di passaggio, posizione, presenza di un affaccio sul mall, etc.).

Tale raggruppamento è esplicitato nelle relative schede di valutazione, in cui i codici identificativi delle unità commerciali si riferiscono alla denominazione riportata nelle planimetrie “*as built*” predisposte dall'impresa Colombo Costruzioni e già menzionate in precedenza.

In sede di valutazione ciò ha determinato una differenziazione del valore delle unità immobiliari, privilegiando nello specifico quelle contigue al punto vendita Esselunga, di maggiore passaggio e/o con affaccio diretto sul mall, dotate di una visibilità e di una capacità attrattiva maggiore rispetto a quelle poste in zone di minore passaggio, soprattutto in previsione del futuro collegamento tra gli spazi di Esselunga spa e l'attuale mall (ora separati da una parete provvisoria in cartongesso).

Ai fini della stima, come evidenziato al § 3.8. e nella relativa scheda di valutazione, la superficie del mall (opportunamente coefficientata), è stata ripartita in percentuale tra le sole unità facenti parte della galleria commerciale (proporzionalmente alla superficie di ciascun negozio sul totale) nella definizione delle superfici commerciali.

Per la valutazione delle unità commerciali qui descritte si rimanda § 6.

5.4. Valutazione dell'immobile con destinazione turistico / ricettiva (edificio H)

In aggiunta a quanto già in precedenza illustrato relativamente ai criteri estimativi e alle metodologie applicabili si riporta nel seguito una trattazione specifica riguardante la valutazione di immobili a destinazione turistico/ricettiva.

In dettaglio data la specifica destinazione d'uso, al fine di fornire un quadro quanto più completo del percorso seguito e degli standard adottati per la stima di questa tipologia di bene a livello sia nazionale che internazionale, si è fatto riferimento al documento pubblicato nel mese di ottobre 2016 da RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors denominata “*Insight Paper – Valutazione degli immobili a destinazione turistico/ricettiva*” (di seguito anche “*Paper RICS*”).

Tale documento “...ha lo scopo di definire linee guida e best practice al fine di uniformare l'approccio valutativo delle strutture alberghiere in conformità agli standard di valutazione RICS e a promuovere un'adeguata trasparenza del processo valutativo....”.

Inoltre illustra gli elementi essenziali da considerare per la stima di tale specifica categoria di beni e fornisce un glossario dei termini comunemente utilizzati e riportati nelle tabelle di valutazione. Nel seguito in corsivo sono stati riportati alcuni passaggi utili per gli scopi indicati.

Gli immobili a destinazione turistico/ricettiva rappresentano “...una asset class ben specifica del mercato real estate e pertanto la valutazione degli immobili che ne fanno parte necessita di specifiche analisi con un più elevato livello di complessità rispetto alle altre tipologie di immobili. Analogamente a tutte le altre proprietà commerciali, il valore degli alberghi è direttamente correlato alla redditività dell'attività commerciale. Al valutatore è richiesta una specifica competenza e conoscenza, oltre che immobiliare, anche della gestione economica/finanziaria alberghiera e del relativo mercato di riferimento, che non attiene direttamente alla sfera immobiliare...” e “...l'analisi, da condursi a livello sia macro che micro, deve includere una descrizione del contesto circostante e tenere conto dell'ubicazione, nonché dei diversi elementi fra i quali accessibilità, visibilità e prossimità a generatori di domanda o attrazioni. È altresì importante svolgere un'analisi socio-economica dell'area al fine di valutare le condizioni al momento della valutazione e identificare i probabili futuri cambiamenti. È importante analizzare la location anche in relazione al posizionamento dei principali concorrenti per stabilire eventuali vantaggi o svantaggi competitivi. La descrizione dell'asset dovrebbe altresì includere alcuni aspetti distintivi tipici del settore alberghiero, quali: dimensionamento delle camere e layout, capacità degli spazi comuni, superfici e consistenze, manutenzione, caratteristiche costruttive, dotazione impiantistica, licenze e autorizzazioni. Una corretta valutazione non può prescindere da un'approfondita analisi del mercato alberghiero e delle sue dinamiche. Il valutatore dovrebbe conoscere il trend di domanda/offerta alberghiera e l'andamento delle performance della concorrenza. L'obiettivo principale di tale analisi è quello di studiare l'evoluzione storica della domanda e dell'offerta quindi di valutare le performance ragionevolmente ottenibili nel medio lungo termine...”.

Sono nel seguito riportati alcuni termini specifici tratti dal glossario; acronimi e abbreviazioni

compaiono nelle tabelle di valutazione.

Glossario

<p><i>“Average Daily Rate (ADR)” Ricavo medio⁹⁰ per camera venduta</i></p>	<p><i>Anche se le tariffe delle camere possono variare su base stagionale, a seconda del segmento di mercato o del tipo di camera nell’ambito della medesima proprietà, si è soliti calcolare una tariffa media giornaliera (ADR). La tariffa media giornaliera, al netto dell’IVA addebitata per ogni camera occupata, è calcolata dividendo il ricavo complessivo delle camere di un dato periodo di tempo per il numero di camere occupate durante tale periodo.</i></p>
<p><i>Canone di mercato (CM)</i></p>	<p><i>Come definito dalla VPGA4 2.6 del Red Book è definito come l’ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere locata, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un’adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni. Ove sia fornito un Canone di Mercato, devono essere indicati anche gli “adeguati termini contrattuali” a cui tale canone fa riferimento.</i></p>
<p><i>“Occupancy Rate” Tasso di Occupazione delle Camere (TOC)</i></p>	<p><i>È un valore percentuale che indica il numero di camere vendute in un dato periodo di tempo; si calcola dividendo il numero di camere vendute in tale periodo per il numero di camere complessivamente disponibili nel medesimo intervallo temporale. Esso può tenere conto o meno del periodo di apertura effettivo dell’albergo (nell’arco dell’anno solare, ndr).</i></p>
<p><i>“Rooms Available” Camere Disponibili</i></p>	<p><i>È il numero di camere disponibili per la vendita nel periodo considerato.</i></p>
<p><i>Ricavi “F&B Ricavi da Food and Beverage” (Ristorazione e bar)</i></p>	<p><i>È un valore assoluto che esprime l’insieme dei ricavi derivanti dalla somministrazione di pasti e bevande all’interno dell’albergo.</i></p>
<p><i>Valore di Mercato (VM)</i></p>	<p><i>Come definito dalla VPGA4 2.7 del Red Book è definito come l’ammontare stimato a cui un’attività o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni.</i></p>

Per quanto concerne le cosiddette “basi di valore” (terminologia di RICS) applicabili si fa riferimento alle definizioni di:

- Valore di Mercato;
- Canone (di locazione) di mercato;

già indicate nella parte introduttiva di questa sezione.

Si ricorda, come specificato nel Paper RICS, che “...il canone di mercato per una struttura ricettiva

⁹⁰ Per giorno/notte.

corrisponde al canone sostenibile che è quello che consente un'equa ripartizione del risultato operativo della gestione alberghiera tra locatore e gestore, e che quindi assicura al gestore un'adeguata remunerazione dell'attività svolta e al proprietario un rendimento adeguato.”

Per quanto concerne la metodologia applicabile si fa riferimento alla descrizione del metodo reddituale già indicato nella parte introduttiva di questa sezione e del report.

In particolare si farà riferimento al “Metodo della Capitalizzazione Diretta” secondo il quale “[...] il Valore di Mercato di un immobile a reddito è basato sulla capitalizzazione dei redditi perpetui futuri generati dal bene...” con un “... tasso dedotto dal mercato. Il criterio reddituale fa riferimento a espressioni sintetiche basate sulla quantificazione di un reddito medio annuo evitando la stima percentuale dei redditi attesi lungo tutta la vita economica del bene, pertanto anche il tasso riflette implicitamente le discontinuità e le possibili variazioni nel flusso e altre variabili”.

Come indicato nel Paper RICS - e quanto segue si applica a qualsiasi valutazione, non solo nel caso di un complesso a destinazione alberghiera – è opportuno chiarire i presupposti su cui si fonda la valutazione: presupposti che normalmente vengono chiariti nelle sezioni dedicate alle “assumptions”⁹¹ e delle “assumptions speciali”⁹².

“Si vuole premettere che la valutazione di un immobile alberghiero non esistente richiede la definizione di una serie di ipotesi e di assunzioni che devono trovare evidenza come limiti di scopo nel rapporto di valutazione. Tali limiti sono relativi principalmente alle assunzioni in merito alla conformità ai titoli edilizi autorizzativi e urbanistici, alla presenza delle relative licenze e permessi di costruire, ecc.” (si vedano nello specifico le “assumptions speciali” di cui alle “Premesse”).

Ciò è particolarmente importante nel caso in cui oggetto di stima sia una struttura da completare e non ancora attiva. Come si legge nel documento RICS infatti “... la valutazione di un immobile alberghiero non esistente richiede la definizione di una serie di ipotesi ...”.

Per quanto concerne le “assumptions” si specifica quanto segue

“La valutazione di un albergo, pur dovendo contenere una descrizione di massima della situazione urbanistica rilevabile alla data della stima, assume generalmente la conformità alla destinazione d'uso impressa dallo strumento urbanistico vigente. [...] Questo implica che il rapporto di valutazione dovrà contenere delle specifiche limitazioni ed evidenziare puntualmente le attività e/o analisi che non vengono effettuate e/o che si danno per certe (come appunto la conformità

⁹¹ Per “assumption” si intende “Una supposizione considerata vera. Comprende fatti, condizioni o situazioni riguardanti l'oggetto o l'approccio a una valutazione che, per generale accettazione, non necessitano di verifica da parte del valutatore nell'ambito del processo di valutazione. Di norma, un'assunzione è formulata quando non è necessario che il valutatore svolga un'indagine specifica per provarne la veridicità” (fonte: Red Book Standard Professionali di valutazione – RICS”, gennaio 2014, sezione “2. Glossario”).

⁹² Per “assumption speciale” si intende “Un'assunzione nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli esistenti alla data di valutazione, oppure un'assunzione che non sarebbe formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla data di valutazione” (fonte: Red Book Standard Professionali di valutazione – RICS”, gennaio 2014, sezione “2. Glossario”).

urbanistica e catastale o come le analisi di tipo ambientale) [...].

Il report di valutazione dovrà pertanto contenere una sezione che definisce i limiti e le assunzioni.

Per quanto concerne le “assumptions special” si specifica in particolare che:

“...secondo quanto previsto dagli Standard di valutazione del Red Book nel rapporto di valutazione devono essere espresse in modo chiaro tutte le assunzioni speciali di valutazione, ricordando che queste possono essere formulate solo se si possono ragionevolmente considerare realistiche, pertinenti e valide rispetto alle specifiche circostanze della valutazione. [...] Per Assunzioni speciali si intendono tutte le circostanze, con l'applicazione delle quali, si deroga ai tradizionali principi propri del concetto di Valore di Mercato. Rientrano in questa fattispecie circostanze quali la vendita forzata o l'acquisto da parte di un cosiddetto acquirente speciale. Inoltre si considerano Assunzioni speciali anche l'applicazione di particolari scenari che non sono oggettivamente formalizzati e/o riscontrabili [...].

Il Paper RICS indica tre diversi “[...] stati occupazionali che danno origine a situazioni contrattuali diverse:

- l'immobile alberghiero è gestito da un conduttore attraverso un contratto di locazione/affitto d'azienda;*
- l'immobile alberghiero è gestito da un operatore professionale attraverso un Contratto di Management;*
- il proprietario è anche il gestore (c.d. gestione diretta: vacant possession).*

Nella presente relazione si è ipotizzato che l'hotel possa essere oggetto di un contratto di locazione con un conduttore che ne curerà la gestione.

Come ribadito nel Paper RICS “...per questa fattispecie l'elemento più importante del processo valutativo è la verifica della sostenibilità del canone contrattualizzato rispetto al risultato operativo della gestione alberghiera che deve consentire un'equa ripartizione dei risultati tra locatore e gestore”.

“[...] Tipicamente i ricavi di una struttura alberghiera si suddividono in:

- camere (rooms);*
- food & beverage –f&b- (principalmente ristorazione, bar e colazioni);*
- altri ricavi (spa, golf, parcheggi e reparti minori).*

In primo luogo è necessario partire dall'analisi dei ricavi delle camere che normalmente costituiscono la principale voce di ricavo all'interno del conto economico e influenzano in modo preponderante l'intera stima.

Il Tasso di Occupazione delle Camere (Occupancy Rate) esprime il rapporto tra il numero di camere vendute nel periodo di apertura e il numero di camere disponibili nello stesso periodo. Esso è influenzato dalle caratteristiche della domanda di mercato e dalle politiche commerciali adottate dalla struttura in esame.

Il prodotto di questi due fattori (ADR e Tasso di Occupazione) è noto come RevPAR (Revenue per Available Room) e rappresenta il ricavo medio giornaliero per camera disponibile [...].

Ricavi camere = giorni di apertura x numero di camere x RevPAR (ovvero ADR x Occ% x camere disponibili).

Al fine della identificazione dei ricavi complessivi della struttura alberghiera, occorre inoltre determinare i ricavi degli altri reparti come precedentemente elencati (food & beverage, spa, golf, ecc.), in base alla tipologia e categoria dell'albergo, riflettendo opportunamente eventuali ricavi non esclusivamente legati agli ospiti dell'hotel.

La definizione di questi ricavi necessita di un'attenta analisi in quanto tali ricavi possono anche avere un'incidenza considerevole sui ricavi complessivi...”.

Per la valutazione dell'Edificio H con destinazione ricettiva si è ipotizzato, compatibilmente con quanto desumibile dalla documentazione di progetto consultata, che si tratti di un hotel di categoria quattro stelle.

Per la descrizione della struttura si rimanda al § 3.4. “Ambito UCP4 e descrizione degli immobili”. Complessivamente sono presenti n. 233 camere standard e n.10 suites, per un totale di n.243 unità.

Nell'ambito della valutazione il ricavo medio giornaliero per camera (“ADR – average daily rate”) tiene conto della composizione delle unità sopra descritta (camere + suites).

Sono inoltre presenti al piano +1 sale convegni e servizi di ristorazione (ristorante, bar, etc. – cfr. § 3.4. per i dettagli).

Si ricorda infine, come già segnalato, che la struttura alla data del sopralluogo risultava al rustico.

Per determinare i ricavi è stata effettuata una ricerca di mercato relativa a hotel con caratteristiche simili, in termini di dimensioni (n. camere, presenza di spazi comuni etc.), posizione (semicentrale ma ben collegata con il centro storico, con l'Aeroporto di Linate, con la Tangenziale Est e quindi con il sistema autostradale milanese), categoria/dotazioni (quattro stelle generalmente) (si vedano le schede riassuntive dei comparables riscontrati, cfr. All. 4.7. “Comparables hotel”).

In particolare l'analisi:

- ha riguardato il prezzo richiesto per una camera doppia standard e per una suite nel periodo da gennaio a dicembre, esaminando il prezzo a camera di una notte infrasettimanale (mercoledì notte, non compresa in ponti o feste), comprensivo di colazione;
- ha preso in considerazione i prezzi effettivamente richiesti sul mercato anche tramite la consultazione di opportuni motori di ricerca (e non quelli risultanti dai listini ufficiali degli hotel presi in considerazione).

Definito il ricavo medio giornaliero per camera (“ADR – average daily rate”), al fine di determinare il ricavo da camera sono state effettuate appropriate analisi del mercato di riferimento al fine di identificare il tasso di occupazione ragionevolmente applicabile.

Alcuni tra i principali enti che monitorano il mercato alberghiero quali la “Camera di Commercio di Milano”, “l'Associazione Italiana Confindustria Alberghi”, “Trademark Italia” etc. concordano sul fatto che “...Milano è sempre più turistica e che dopo l'effetto Expo, il 2016 supera gli anni

precedenti per l'occupazione delle camere negli alberghi. Tranne gennaio (51% contro 59% del 2014), il sorpasso c'è stato a febbraio (68% contro 61%), marzo (70% contro 65%), aprile (70% contro 65%), maggio (73% contro 66%), stabile giugno (67% contro 69%), luglio (69% contro 63%), agosto (49% contro 45%), settembre (81% contro 75%), ottobre (73% contro 72%), novembre (ultimo mese rilevato 72% contro 66%)⁹³.

Inoltre l' "Italian Hotel Monitor" – Report 2016 (gennaio - dicembre), ribadisce che “...il 2016 va in archivio con una performance complessivamente positiva per gli alberghi italiani, con l'occupazione camera media della categoria upscale (4 stelle) al 68,1% (più 1,1 punti rispetto a gennaio – dicembre 2015) [...]. In termini di occupazione camera 24 città ottengono un risultato superiore al 60%, con le prime cinque della graduatoria che superano il 70% tra cui Milano con il 71,5%.

[...] Gli operatori aderenti a IHM prevedono un 2017 di ulteriore leggera crescita in linea con il trend dell'ultimo biennio. Senza particolari eventi ed accadimenti straordinari, in virtù del quadro politico ed economico nazionale ed internazionale, il 2017 dovrebbe confermare l'andamento ormai consolidato, con l'incremento del Room Occupancy Rate che procederà a ritmi più sostenuti di quello dell'ADR⁹⁴ ”.

Si riportano inoltre nel seguito i dati relativi al tasso di occupazione rilevati mensilmente dalla Camera di Commercio di Milano all'interno delle seguenti pubblicazioni⁹⁵:

- "Andamento del Mercato Alberghiero. Città italiane, europee, extraeuropee”;
- "Monitor Alberghiero della Città Metropolitana di Milano".

⁹³ “Corriere della Sera” articolo di Rossana Verga del 4 gennaio 2017, bilancio emerso da elaborazione della Camera di Commercio su dati Res Str Global).

⁹⁴ “Italian Hotel Monitor – Report 2016 (gennaio – dicembre)” su dati Trademark Italia.

⁹⁵ Cfr. sito www.mi.camcom.it/report-mensili-milano.

Tabella 5.4.1.**Dati relativi al tasso di occupazione medio di strutture alberghiere in Milano e nella Città Metropolitana di Milano.**Fonte: dati CCIAA di Milano, report mensili (www.mi.camcom.it/report-mensili-milano)

Per i dettagli sulle fonti e periodi di riferimento si rimanda alle note.

Tassi occupazione (%)	Milano (1)		Milano e provincia (2)	
	2017	2016	2017	2016
Mese di riferimento				
Aprile 2017 (3)	68,5	62,4	67,3	69,2
Marzo 2017	66,5	59,8	67,0	69,0
Febbraio 2017	65,3	58,9	66,4	69,1
Gennaio 2017	60,2	51,2	66,2	68,8
Dicembre 2016	65,4	69,3	65,4	69,3
Novembre 2016	66,4	71,4	64,7	69,5

Note.

(1) I dati relativi alla città di Milano (“Milano”) sono desunti dai report mensili denominati “*Andamento del Mercato Alberghiero. Città italiane, europee, extraeuropee*”. Ciascun report mensile fa riferimento alla pubblicazione avvenuta il mese successivo (es. report riferito al mese di aprile 2017 pubblicato in data 22 maggio 2017). In particolare i dati indicati si riferiscono ai seguenti periodi:

- mese aprile 2017: periodo di riferimento gennaio/aprile 2017 e confronto con identico periodo dell'anno precedente;
- mese marzo 2017: periodo di riferimento gennaio/marzo 2017 e confronto con identico periodo dell'anno precedente;
- mese febbraio 2017: periodo di riferimento gennaio/febbraio 2017 e confronto con identico periodo dell'anno precedente;
- mese gennaio 2017: periodo di riferimento gennaio 2017 e confronto con identico periodo dell'anno precedente;
- mese dicembre 2016: periodo di riferimento gennaio/dicembre 2016 e confronto con identico periodo dell'anno precedente;
- mese novembre 2016: periodo di riferimento gennaio/novembre 2016 e confronto con identico periodo dell'anno precedente.

(2) I dati relativi alla Città Metropolitana di Milano (“Milano e provincia”) sono desunti dai report mensili denominati “*Monitor Alberghiero della Città Metropolitana di Milano*”. Ciascun report mensile fa riferimento alla pubblicazione avvenuta il mese successivo (es. report riferito al mese di aprile 2017 pubblicato in data 22 maggio 2017) e analizza i 12 mesi precedenti (confrontandoli con l'identico periodo dell'anno precedente).

(3) Con riferimento alla fonte “*Andamento del Mercato Alberghiero. Città italiane, europee, extraeuropee*” si precisa inoltre che la ricerca ha evidenziato:

- una tariffa media (2017) di Euro 143,59 (contro 142,84 del 2016) e un ricavo medio per camera disponibile pari a Euro 98,31, cioè pari a Euro 143,59 x 68,5%. I ricavi, specifica il documento, sono al netto di IVA e colazione.
- una variazione percentuale rispetto al 2016 pari a +9,6% in termini di occupazione e +0,5% in termini di tariffa.

Partendo quindi dai dati ricavati tramite le analisi di mercato, è stato stimato il tasso di occupazione (cfr. scheda di valutazione) tenendo conto dell’andamento positivo del mercato alberghiero.

Il ricavo medio per camera/suite (euro a notte per camera matrimoniale standard ed euro a notte per suite) stimato sulla base delle ricerche di mercato svolte è stato opportunamente corretto per tener conto dell’IVA, di costi di commissione per utilizzo di carte di credito, di eventuali ulteriori “sconti”, etc.

Gli importi indicati in tabella sono quindi, come specificato in nota, al netto di IVA, sconti, commissioni, etc.

L’analisi ha riguardato inoltre la stima della percentuale di ricavi aggiuntivi (espressi in percentuale rispetto ai ricavi per camere/suites) per la componente “*Food & Beverage, convegni e altro*”. Il progetto dell’hotel prevede di destinare l’intero primo piano a spazi congressuali/spazi eventi con presenza di servizi di ristorazione (ristorante e bar, per le consistenze si veda § 3.4. “Ambito UCP4 e descrizione degli immobili”). Tali dotazioni, oltre a rappresentare una fonte di ulteriori ricavi per la struttura, potranno costituire un elemento di ulteriore attrattività dal punto di vista ricettivo per la struttura.

5.5. Valutazione di altri beni.

Aree fitness.

In ultimo, al primo piano dell'Edificio T e dell'Edificio P, trovano posto due aree fitness, al rustico alla data del sopralluogo:

- la prima riservata ai residenti degli edifici T1, T2 e T3;
- la seconda destinata a essere aperta a esterni (non riservata ai soli residenti).

L'area fitness riservata ai residenti degli edifici T1, T2 e T3 non è stata oggetto di stima autonoma: si è tenuto conto di tale servizio aggiuntivo nell'ambito della valutazione delle unità immobiliari relative a tali fabbricati.

Per quanto riguarda l'area fitness dell'Edificio P invece la stessa è stata oggetto di autonoma stima (si veda la scheda di valutazione dedicata) con applicazione del criterio reddituale sintetico.

Impianto sportivo (ambito UCP5) – diritto di superficie.

Per quanto concerne l'impianto sportivo da realizzarsi come “standard qualitativo aggiuntivo” presso l'ambito UCP5 RG ha fornito un'ipotesi di stima del valore di mercato di tale bene con riferimento alla facoltà, indicata negli accordi di convenzione e atti collegati già richiamati nel § 3.7. “Oneri e obblighi verso la Pubblica Amministrazione/ costi ancora da sostenere”, di riconoscere al soggetto attuatore un diritto di superficie di durata pari a 50 anni sul bene stesso. Il diritto di superficie indicato è stato stimato applicando la DCF (Discounted Cash Flow) Analysis.

6. GIUDIZIO DI STIMA

6.1. Cronoprogramma e considerazioni generali

Ai fini della valutazione RG ha recepito:

- il cronoprogramma allegato all'Istanza del 15.06.2017;
- in termini di durata (di iter, lavori, etc.) le tempistiche confermate dal consulente tecnico della Curatela (emerso dal confronto di quest'ultimo con i professionisti a valle delle riunioni con il Comune)⁹⁶;
- in termini di avvio del procedimento le tempistiche confermate dal consulente legale della Curatela⁹⁷.

Con riferimento alla tempistica dell'operazione la valutazione di RG è stata redatta sulla base dei seguenti presupposti:

- che l'aggiudicazione avvenga a fine settembre 2017;
- che il versamento del prezzo sia effettuato entro fine dicembre 2017;
- che il trasferimento effettivo del bene all'acquirente avvenga entro fine febbraio 2018⁹⁸.

Il consulente legale della Curatela ha confermato tali ipotesi come corrette se, come a oggi ipotizzato e condiviso con la Curatela, il bando sarà pubblicato nel mese di luglio 2017 e l'aggiudicazione interverrà alla prima asta.

Per quanto riguarda le fasi successive RG ha ipotizzato che le vendite dei beni (ad es. delle unità residenziali, degli spazi commerciali, etc.) a terzi da parte del soggetto aggiudicatario siano generalmente concluse dopo l'ottenimento delle agibilità parziali.

Il cronoprogramma delle attività è quindi stato sintetizzato nella scheda che segue.

⁹⁶ Con comunicazione del geom. Mutti via e-mail a RG del 15.06.2017.

⁹⁷ Con comunicazione dell'avv. Dondè via e-mail a RG del 12.06.2017.

⁹⁸ E' stata considerata la situazione in cui la data di versamento del prezzo e la data di effettivo trasferimento del bene all'acquirente non coincidono. Infatti si è tenuto conto, alla luce delle indicazioni della Curatela, di un periodo di circa 2 mesi tra il pagamento e il trasferimento. Cfr. anche comunicazione del consulente legale sopra indicata.

Scheda 6.1. Cronoprogramma.

	FALLIMENTO												FUTURO OPERATORE AGGIUDICATARIO DEL BANDO																				
	2017						2018						2019																				
	M	G	L	A	S	O	N	D	G	F	M	A	M	G	L	A	S	O	N	D	G	F	M	A	M	G	L	A	S	O	N	D	
Tempi espressi in mesi	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Date ipotizzate [1]:	entro il:																																
- aggiudicazione bando	30/09/2017																																
- versamento del prezzo	31/12/2017																																
- trasferimento del bene	28/02/2018																																
RESIDENZE E TERZIARIO (edifici C/P/B/T)																																	
3m iter + 6m cantiere = 9 mesi	30/11/2018																																
Adempimenti agibilità C/P [2]	30/09/2018																																
Adempimenti agibilità B/T [2]	30/04/2019																																
Media arrotondata (ipotesi RG)	11 Media arrotondata (ipotesi RG)																																
OOFF su costo di acquisto	CV																																
OOFF su costi di costruzione	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 BI																																
	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 3 4																																
SPAZI COMMERCIALI																																	
3m iter + 6m cantiere = 9 mesi	30/11/2018																																
Adempimenti agibilità [2]	30/04/2019																																
OOFF su costo di acquisto	CV																																
OOFF su costi di costruzione	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 BI																																
	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 3 4 5 6 7																																
EDIFICIO H "HOTEL"																																	
3m iter + 9m cantiere = 12 mesi	28/02/2019																																
Adempimenti agibilità [2]	31/08/2019																																
OOFF su costo di acquisto	CV																																
OOFF su costi di costruzione	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 BI																																
	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 1 2 3 4 5 6 7 8 9																																
AREA FITNESS (presso edificio P)																																	
3m iter + 4m cantiere = 7 mesi	30/09/2018																																
Adempimenti agibilità [2]	31/08/2019																																
OOFF su costo di acquisto	CV																																
OOFF su costi di costruzione	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 BI																																
	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 1,5 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12																																

Legenda:
m = mesi
OOFF = oneri finanziari (tempistiche)
Note:
[1] Tempistiche confermate dal consulente legale della Curatela, cfr. report.
[2] Tempistiche confermate dal consulente tecnico della Curatela, a seguito di confronto con i professionisti e a valle degli incontri con il Comune.

FL = fine lavori
BI = baricentro incassi (ipotesi)

Le tempistiche considerate da RG prendono in considerazione due categorie di dati:

- le tempistiche stimate dai consulenti tecnici⁹⁹ della Curatela, già condivise con il Comune di Milano negli incontri svoltisi dal mese di novembre 2016 al mese di giugno 2017. Si distinguono a tale proposito due fasi fondamentali:
 - la prima, con durata sino all'intero mese di febbraio 2018, include il periodo relativo agli interventi di competenza della Curatela definiti come urgenti dal Comune di Milano e disciplinati dall'Istanza del 15.06.2017¹⁰⁰ (cfr. anche quanto illustrato nel §. 2.4. "Assumptions speciali" relativamente all'Istanza del 15.06.2017);
 - la seconda, con inizio da marzo 2018, cioè a seguito dell'effettivo trasferimento dei beni all'aggiudicatario, riguarda le attività a carico di quest'ultimo. La durata di tale fase si estende per il periodo di "proroga del programma integrato di intervento" di oltre cinque anni, con decorrenza dal mese di giugno 2018 e sino al 31.12.2022¹⁰¹;

⁹⁹ Con comunicazione del geom. Mutti via e-mail a RG del 15.06.2017.

¹⁰⁰ Cfr. anche quanto illustrato nel §. 2.4. "Assumptions speciali" relativamente all'Istanza del 15.06.2017.

¹⁰¹ Cfr. nota precedente.

- le tempistiche stimate da RG per il completamento e per la commercializzazione degli edifici privati. In particolare tali tempistiche includono tre componenti:
 - o “iter” - si intende l’arco temporale, ipotizzato da RG, che intercorre tra il momento del pagamento del prezzo dei beni dall’aggiudicatario a Porta Vittoria e l’avvio del cantiere. Nell’allegato cronoprogramma è la parte con colore più chiaro.

In questa voce si ipotizza siano inclusi i tempi per il perfezionamento di eventuali titoli abilitativi e confronti con la Pubblica Amministrazione, per il completamento della progettazione o la revisione del progetto originario laddove il potenziale acquirente intenda apportare delle modifiche, il riallestimento del cantiere (è anche possibile ipotizzare che alcune di queste attività siano svolte dopo il versamento del prezzo e nell’attesa di entrare in possesso dei beni). Nella valutazione tale tempistica è stimata mediamente pari a 3 mesi;
 - o “cantiere” - si intende l’arco temporale, ipotizzato da RG, relativo alla realizzazione delle opere di completamento/ finitura/ etc. (edifici privati) da parte del soggetto aggiudicatario. Nella valutazione tale tempistica è stimata nel range di 4/9 mesi a seconda della dimensione dell’edificio e dello stato di avanzamento dei lavori riscontrato in sede di sopralluogo;
 - o “baricentro degli incassi” - si riferisce all’arco temporale, ipotizzato da RG, che intercorre tra la conclusione delle opere e il momento (baricentrico) degli incassi derivanti dalla cessione dei beni dall’aggiudicatario a terzi. Poiché la maggior parte delle vendite non sarà concentrata in un unico momento ma diluita in un periodo di mesi/anni - come nel caso della cessione frazionata delle unità immobiliari residenziali, direzionali, etc. a terzi acquirenti da parte dell’aggiudicatario – è stato indicato un “baricentro degli incassi” inteso come momento baricentrico in cui si ipotizzano concentrati gli incassi relativi a quel determinato bene.

In relazione a quanto sopra RG ha ipotizzato che il baricentro degli incassi sia comunque successivo alla data indicata per l’ottenimento dell’agibilità di ciascun bene, secondo il cronoprogramma già indicato dai consulenti tecnici.

Il cronoprogramma è stato inoltre utilizzato anche per la stima degli oneri finanziari relativi:

- ai costi di costruzione, con riferimento a un arco temporale compreso tra il momento in cui si ipotizza siano concentrati tutti i costi (“baricentro dei costi”, a 1/3 dalla fine del “cantiere”) e il “baricentro degli incassi”;
- al costo di acquisto del bene, con riferimento a un arco temporale compreso tra la data in cui l’aggiudicatario versa il corrispettivo e la data del “baricentro degli incassi”.

6.2. Prospetto riepilogativo dalla valutazione

La valutazione del complesso di Porta Vittoria è stata redatta secondo i passaggi nel seguito indicati (per precisazioni di dettaglio si vedano le note inserite nelle singole schede di valutazione):

voce “RICAVI 01”
 (“R_01”) sono stati stimati i ricavi complessivi ottenibili dalla vendita degli immobili (vendita da parte dell’aggiudicatario a terzi acquirenti), come nel seguito dettagliato.

Sono state distinte le porzioni a destinazione residenziale/ direzionale, i parcheggi¹⁰², gli spazi commerciali, la struttura alberghiera e l’area fitness dell’Edificio P e riportati i ricavi al lordo degli oneri di commercializzazione;

voce “RICAVI 02”
 (“R_02”) sono stati esplicitati (e quindi dedotti) dai ricavi gli oneri di commercializzazione dei beni;

voce “COSTI 01”
 (“C_01”) in questa sezione, “costi di completamento/ finitura” relativi agli edifici, cioè alle opere private, sono inclusi sia i cosiddetti “hard costs”, relativi agli interventi edilizi/ impiantistici/ di finitura, sia i “soft costs” relativi agli ulteriori oneri professionali per la gestione delle pratiche tecnico/amministrative, della progettazione, direzione lavori, sicurezza, etc. oltre agli oneri finanziari sui costi di realizzazione e agli imprevisti.

I costi qui riportati si riferiscono alle opere di completamento/finitura degli edifici e agli interventi su parti comuni/ allacciamenti/ etc. stimati dall’impresa Colombo Costruzioni (e denominati “opere private”), raggruppati in un unico totale. Per i dettagli relativi alla quantificazione di tale voce e alle fonti utilizzate si rimanda al § 3.6. “Stato degli immobili/ costi ancora da sostenere per completare l’intervento”.

Come già precisato nelle “Premesse” del report e dettagliato nel §. 2.4. “Assumptions speciali” RG ha preso atto che alcuni costi saranno sostenuti direttamente dalla Curatela prima dell’avvio della procedura competitiva. Tali voci di spese sono state comunque citate in tabella ma poste pari a zero;

voce “RICAVI 03”
 (“R_03”) dalla precedente voce di ricavi sono stati quindi dedotti i costi di completamento/finitura relativi alle opere “private” (oltre ai costi

¹⁰² Dalla voce “parcheggi” sono stati scorporati quelli relativi al Lotto A (n.50 posti auto coperti ubicati al piano primo interrato), la cui valutazione è stata riportata al termine dei conteggi, nella tabella “parte 5/5”.

	professionali, agli imprevisti, etc.) sopra illustrati;
voce “COSTI 02” (“C_02”)	<p>a seguire sono stati evidenziati e dedotti gli <u>obblighi residui/ gli oneri ancora dovuti alla Pubblica Amministrazione</u>, in termini di monetizzazioni/ versamenti e di opere residue da eseguire, oltre all’importo stimato per le fidejussioni che l’aggiudicatario dovrà rilasciare al Comune di Milano.</p> <p>Per la generale trattazione degli adempimenti ancora in essere verso la Pubblica Amministrazione si rimanda al § 3.7. “Oneri e obblighi verso la Pubblica Amministrazione e costi ancora da sostenere”, in cui sono riportate sia le fonti generali di tali adempimenti (convenzioni, atti autorizzativi, etc.), sia il censimento e la quantificazione di dettaglio delle opere ancora da eseguire e degli oneri ancora da corrispondere effettuati dai professionisti coinvolti sotto la supervisione del consulente tecnico della Curatela geom. Mutti.</p> <p>All’interno della valutazione sono stati quindi inseriti tra i costi gli importi residui (e la stima dei costi delle fidejussioni) indicati da quest’ultimo, oltre alle relative spese professionali e agli sconti che si ipotizza che l’aggiudicatario possa ottenere in sede di trattativa con le imprese/ i professionisti;</p>
voce “RICAVID 04” (“R_04”)	dalla precedente voce di ricavi sono stati quindi dedotti i <u>costi di completamento/finitura relativi alle opere “pubbliche”</u> (o oneri ancora da versare) sopra illustrati;
voce “MLP - margine lordo del promotore” (“C_03”)	<p><u>qualora infine la Curatela intenda cedere il complesso di Porta Vittoria in uno o più blocchi</u> (ad es. qualora proceda a vendere, in blocco, la struttura ricettiva o la galleria commerciale o gli edifici con destinazione residenziale) dovrà essere dedotto dal valore sopra descritto un ulteriore importo rappresentativo del MLP – margine lordo del promotore immobiliare che un qualsiasi acquirente (in questo caso l’aggiudicatario/ gli aggiudicatari) deve obbligatoriamente considerare quando decide di acquistare in blocco un complesso per poi rivenderlo frazionato (edificio per edificio o unità immobiliare per unità immobiliare).</p> <p>Il MLP, stimato in % sul prezzo totale di vendita frazionata (R_01), comprende le seguenti voci:</p> <ul style="list-style-type: none">- spese per gestire l'investimento dopo l'acquisto in blocco (imposte locali comprese) e la successiva vendita frazionata ad esclusione delle sole spese di vendita indicate alla voce “C_01”;- spese generali;- premio al rischio imprenditoriale;

- imposte sui redditi generabili dall'operazione immobiliare;
- utile netto del promotore.

voce “RICAVI 05”
 (“R_05”) dalla precedente voce di ricavi è stato quindi dedotto il MLP – margine lordo del promotore immobiliare;

voce “OOF - oneri finanziari sul costo di acquisto” (“C_04”) a seguire sono stati evidenziati e dedotti gli oneri finanziari sul costo di acquisto del bene sulla base del cronoprogramma precedente, cioè considerando per ciascun bene l’arco temporale descritto nel §. 6.1. Tale costo comprende sia il costo opportunità dell’*equity* (capitale proprio dell’investitore) sia il costo dell’eventuale quota di finanziamento di terzi.

voce “RICAVI 06”
 (“R_06”) dalla precedente voce di ricavi sono stati quindi dedotti gli oneri finanziari sul costo di acquisto del bene sopra illustrati.
Tale importo rappresenta il valore di mercato stimato del bene (Lotto B, con esclusione dei n. 50 posti auto coperti sotto indicati) al I semestre 2017, al netto dei ricavi derivanti dall’impianto sportivo UCP5.

Si precisa infine che, qualora l'interessato all'acquisto sia un investitore che vuole mantenere a patrimonio (e quindi a reddito) il complesso immobiliare, allora questo investitore potrebbe pagare un prezzo superiore a quanto indicato alla voce “R_06” purchè tale importo sia compatibile con la redditività annua attesa dallo stesso soggetto investitore.

Per quanto concerne infine le porzioni “*...in proprietà superficaria a tempo indeterminato...*” riferibili a Esselunga spa¹⁰³ si precisa che è ricompreso nella stima del complesso il diritto reale residuo in capo a Porta Vittoria spa per tali beni (porzioni di interrati).

Lotto A – n. 50 posti auto al piano -1.

Nella stima sopra indicata non sono stati inclusi n. 50 posti auto coperti oggetto di separata analisi, come richiesto dalla Curatela, e valutati autonomamente sotto la voce “Lotto A”.

Voce “RICAVI – n. 50 posti auto coperti” Tale porzione del bene è stata inserita nella stima complessiva con l’importo indicato nella relativa scheda di valutazione quindi sommata alla voce “R_06”;

voce “RICAVI 07”
 (“R_07”) alla precedente voce di ricavi è stato sommato l’importo oggetto del Lotto A ottenendo quindi il valore di mercato (inclusi i n. 50 posti auto coperti) al I semestre 2017.

¹⁰³ Si veda quanto meglio illustrato nel § 4.1. “Identificazione catastale” alla sezione “Porzioni già oggetto di cessione (complesso Esselunga)”.

Extra ricavi – UCP5 impianto sportivo (diritto di superficie)¹⁰⁴.

A parte è stata effettuata un'ipotesi di stima del valore di mercato relativa al diritto di superficie dell'impianto sportivo (ancora da realizzare) presso l'ambito UCP5, come descritto nel § 3.7. “Oneri e obblighi verso la Pubblica Amministrazione e costi ancora da sostenere”¹⁰⁵.

voce “RICAUI UCP5
(diritto di
superficie)”

Nella sezione finale della valutazione condotta da RG sono stati quindi stimati i ricavi derivanti dal diritto di superficie (con durata pari a 50 anni con riferimento al periodo 2017-2057) che si ipotizza possa rimanere in capo all'aggiudicatario dopo il completamento delle opere dell'impianto sportivo UCP5 (ancora da realizzare; si tratta di uno degli impegni assunti in sede di Convenzione e successive modifiche e integrazioni, come già dettagliato in precedenza), sommato nel riepilogo finale alle varie voci di ricavo.

Si ricorda che i costi di realizzazione sono inclusi nella voce “C_02”.

¹⁰⁴ Per i dettagli si veda il §. 2.4. “Assumptions speciali”

¹⁰⁵ Alla voce “(B) opere a standard qualitativo aggiuntivo” del suddetto paragrafo si riporta il testo del documento ufficiale in cui si menziona l'intervento (verbale della seduta della Segreteria Tecnica e del Collegio di Vigilanza del 14.04.2011) e in cui si legge “...i presenti concordano [...] ai fini di un migliore ammortamento del capitale investito di prolungare sino a 50 anni il termine di durata della concessione di gestione delle strutture o di valutare altre ipotesi di accordo...” (inclusa la possibilità di concedere un diritto di superficie, come specificato nell'Atto integrativo del 25.07.2011 a pag. 10).

Scheda 6.2.1. Riepilogo del valore di mercato del complesso al I semestre 2017

MILANO - complesso "Porta Vittoria", Via Cena, 2 - parte 1/5			
			[data 30.06.2017]
Ipotesi: selezione acquirente 30/09/2017, pagamento del corrispettivo 31/12/2017, trasferimento effettivo del bene 28/02/2018.			
RICAVI [1]			
Edificio B - unità a destinazione residenziale		49.182.876	
Edificio C - unità a destinazione residenziale		10.875.157	
Edificio T1 - unità a destinazione residenziale		10.962.990	
Edificio T2 - unità a destinazione residenziale		12.503.934	
Edificio T3 - unità a destinazione residenziale		10.041.097	
Edificio P - unità a destinazione residenziale		32.015.283	
Edificio B - cantine		545.600	
Piani interrati - posti auto (res+uff)		605.000	
Piani interrati - box		11.751.300	
Piani interrati - posti moto		107.250	
Piani interrati - posti auto (liberi - Lotto A)		cfr tab. 4/5	
Piani interrati - posti auto (asservim. uso pubblico)		3.533.750	
Piani interrati - posti moto (asservim. uso pubblico)		16.600	
Edificio B - unità a destinazione direzionale		5.544.000	
Edificio C - unità a destinazione direzionale		3.876.989	
Edificio T1/T2/T3 - unità a destinazione direzionale		1.195.227	
Edificio P - unità a destinazione direzionale (non presenti)		-	
Spazi commerciali		32.179.596	
Edificio P - area fitness		4.140.448	
Hotel - "Edificio H" e aree ristorazione/etc.		43.602.833	
TOTALE - RICAVI	[R_01]	232.679.930	
TOTALE RICAVI [R_01]		valore arrotondato	euro
		232.680.000	
Spese di vendita e varie [1]	1%-2%	4.217.570	
TOTALE - RICAVI	[R_02]	228.462.430	
TOTALE RICAVI [R_02]		valore arrotondato	euro
		228.460.000	
<p>Note generali. Si rimanda al report per le opportune precisazioni relativamente a: verifiche/regolarità tecnica dei beni, eventuale presenza di passività ambientali, consistenze utilizzate, etc. Con riferimento alla tabella sopra riportata si precisa che: tutte le superfici e le destinazioni d'uso indicate sono state desunte dalla documentazione fornita da Porta Vittoria spa e dai rispettivi consulenti; la presente stima presuppone inoltre che tutti i beni siano "regolari" dal punto di vista tecnico / amministrativo e che non vi sia capacità edificatoria residua significativa per il complesso; la stima è redatta presumendo che suolo, sottosuolo e soprassuolo (cioè compresi tutti i fabbricati) siano già stati - ove necessario - bonificati e che quindi non vi sia alcuna passività ambientale, ad eccezione di quanto già noto e ricompreso, in termini economici, nella voce degli "Oneri e obblighi verso la Pubblica Amministrazione/costi ancora da sostenere" trattata al § 3.7. del report. E' stato inoltre ipotizzato che il bene non presenti criticità dal punto di vista statico / strutturale / geologico / idraulico, etc. (non sono state condotte da RG verifiche in merito).</p> <p>[1] I ricavi e le spese di vendita relativi alla cessione degli edifici di proprietà di Porta Vittoria spa di seguito indicati sono dettagliati nelle singole schede di valutazione.</p>			

MILANO - complesso "Porta Vittoria", Via Cena, 2 - parte 2/5		
		[data 30.06.2017]
TOTALE RICAVI [R_02] - da tabella precedente		euro 228.460.000
COSTI DI COMPLETAMENTO/ FINITURA		
Costi di completamento/finitura edifici [2]		14.533.980
Ipotesi riduzione costi per sconto fase trattativa	-15%	-2.180.097
Costi di completamento/finitura edifici al netto di riduzioni		12.353.883
Oneri da pagare alla Pubblica Amministrazione - cfr. oltre [3]		0
Oneri professionali: progetto, DL, sicurezza, etc. [4]		944.709
Ipotesi riduzione oneri professionali (sconto, come sopra)	-30%	-283.413
Oneri professionali al netto di riduzioni		661.296
Oneri finanziari su costo costruzione [4-5]		394.947
Imprevisti [4]		941.100
TOTALE - COSTI		14.351.226
Costi completamento parti comuni edifici/allacciamenti:		
- costi di completamento/allacciamenti [6]		162.000
- imprevisti [7]	20%	32.400
		194.400
Oneri professionali: Progetto, DL, Sicurezza, etc.	10%	19.440
Altri costi - a carico della Curatela (e non dell'aggiudicatario) e quindi qui indicati pari a zero [8]:		
- accatastamento unità al Catasto Fabbricati (geom. Morelli)		0
- oneri profess. per rinnovo titoli ab./ rapporti PA (arch. Nonis)		0
- oneri profess. gestione "pratica energetica/ sconto oneri urb." e APE		0
- oneri predisposizione istanza proroga/ assist. legale (avv. Dondè)		0
- "risanamento igienico/sanitario" aree (SEMP srl)		0
TOTALE - COSTI		213.840
TOTALE COSTI [C_01]		14.565.066 -14.565.066
TOTALE RICAVI [R_03] = [R_02 - C_01]		valore arrotondato euro 213.890.000
Note generali. (Si veda la tabella precedente).		
[2] Le fonti relative ai costi di completamento/finitura degli edifici di proprietà di Porta Vittoria spa indicati sono dettagliate nelle singole schede di valutazione e nel report.		
[3] Gli obblighi verso la Pubblica Amministrazione e gli oneri ancora da versare alla medesima in attuazione del più ampio PII in esame sono oggetto di specifica trattazione nella sezione sotto riportata.		
[4] La quantificazione di oneri professionali, oneri finanziari e imprevisti (voci in generale espresse come percentuale dei costi di realizzazione/ completamento/ finitura ancora da sostenere) per gli edifici di proprietà di Porta Vittoria spa indicati è dettagliata nelle singole schede di valutazione.		
[5] Si ricorda che gli oneri finanziari sono calcolati sull'arco temporale che intercorre tra il baricentro dei costi (relativi alle opere di realizzazione/ completamento/ finitura) e il baricentro degli incassi (vendite). Si rimanda al report per i dettagli.		
[6] Le informazioni riportate sono tratte dal documento trasmesso a RG dall'impresa Colombo Costruzioni (tramite e-mail del 18.11.2016 e segg.), cfr. report al § 3.6. del report "Stato degli immobili/ costi ancora da sostenere" per note/precisazioni.		
[7] Si precisa che la voce imprevisti è stata stimata anche alla luce di quanto specificato all'interno del documento (sopra citato, in cui si legge che le stime dei costi devono "...essere considerate indicative per la mancanza di progetti definitivi ed esecutivi di molte opere, l'indeterminatezza di impegni già assunti da Porta Vittoria e da rinegoziare, dei tempi e delle modalità di esecuzione, etc...").		
[8] Costi indicati a RG come a carico della Curatela; si vedano anche il report (per i dettagli), quanto specificato all'interno dell'Istanza depositata dalla Curatela presso il Comune di Milano in data 15.06.2017 e quanto riferito verbalmente a RG nel corso delle riunioni con la Curatela/ con il Comune/ con i consulenti della Curatela o come riassunto nella corrispondenza scambiata da RG con tali soggetti. Non sono qui inclusi eventuali importi relativi a: eventuali sanzioni comminate dalla PA per scadenza titoli e/o importi dovuti per interessi legali.		

MILANO - complesso "Porta Vittoria", Via Cena, 2 - parte 3/5			
			[data 30.06.2017]
TOTALE RICAVI [R_03] - da tabella precedente		euro	213.890.000
ONERI DOVUTI ALLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE			
Oneri dovuti alla Pubblica Amministrazione [9]:			
- monetizzazioni/ versamenti		1.218.910	
- opere UCP5		18.000.000	
- opere/ bonifiche/ etc.		9.872.344	
Totale		<u>29.091.253</u>	
Oneri professionali: Progetto, DL, Sicurezza, etc. [10]	6,5%	1.811.702	
Ipotesi riduzione oneri professionali (come sopra)	-30%	<u>-543.511</u>	
Oneri professionali al netto di riduzioni		1.268.192	
Costo fidejussioni		1.694.217	
TOTALE COSTI [C_02]		32.053.661	-32.053.661
TOTALE RICAVI [R_04] = [R_03] - [C_02]		valore arrotondato	euro 181.840.000
Note generali. (Si veda la tabella precedente).			
[9] Gli importi complessivi dovuti alla Pubblica Amministrazione e le opere da realizzare/ già realizzate in adempimento alla Convenzione e s.m.i. sono stati definiti, a valle degli incontri con il Comune di Milano (sino a giugno 2017), dai professionisti e dal consulente tecnico della Curatela geom. Mutti e riepilogati nella relazione di quest'ultimo inviata a RG tramite e-mail del 29.06.2017.			
[10] Oneri professionali calcolati sulla quota relativa alle sole opere.			

MILANO - complesso "Porta Vittoria", Via Cena, 2 - parte 4/5			
			[data 30.06.2017]
TOTALE RICAVI [R_04] - da tabella precedente		euro	181.840.000
MARGINE LORDO DEL PROMOTORE (MLP)			
Importo ricavi R_01		232.679.930	
Margine lordo promotore (MLP)	10,0%	23.267.993	
TOTALE MLP [C_03]		23.267.993	-23.267.993
TOTALE RICAVI [R_05] = [R_04] - [C_03]		euro	158.570.000
ONERI FINANZIARI SU COSTO DI ACQUISTO			
Oneri finanziari su costo di acquisto		8.720.139	
TOTALE ONERI FINANZIARI SU COSTO DI ACQUISTO [C_04]		8.720.139	-8.720.139
TOTALE RICAVI [R_06] = [R_05] - [C_04]		LOTTO B	euro 149.850.000
Note generali. (Si veda la tabella precedente).			

MILANO - complesso "Porta Vittoria", Via Cena, 2 - parte 5/5			
			[data 30.06.2017]
LOTTO A:			
LOTTO A - RICAVI - n.50 posti auto coperti			
N. 50 posti auto coperti al piano -1			
LOTTO A - n.50 posti auto	valore arrotondato	euro	1.800.000
LOTTO B + IMPIANTO SPORTIVO UCP5:			
LOTTO B - TOTALE RICAVI [R_06]		euro	149.850.000
RICAVI - impianto sportivo UCP5 (diritto di superficie) [11]			
Impianto sportivo ambito UCP5 (in diritto di superficie - 50 anni)			
RICAVI - impianto sportivo	valore arrotondato	euro	2.250.000
LOTTO B + impianto sportivo	valore arrotondato	euro	152.100.000
LOTTO A + LOTTO B + IMPIANTO SPORTIVO UCP5:			
LOTTO A + LOTTO B + IMPIANTO SPORTIVO UCP5	valore arrotondato	euro	153.900.000
Note generali. (Si veda la tabella precedente).			
[11] In relazione al diritto indicato si veda il § 3.7. del report “Oneri e obblighi verso la Pubblica Amministrazione/costi ancora da sostenere” alla voce “(B) Opere a standard qualitativo (aggiuntivo)”. La possibilità di concedere un diritto di superficie è prevista nell’Atto integrativo del 25.07.2011 a pagg. 9-10 in cui si menziona “...la concessione di un diritto di superficie preordinato alla realizzazione di attrezzature private di			

6.2.2. Valutazione dei beni con destinazione d'uso residenziale e direzionale (edifici P, T, B, C)

MILANO - complesso "Porta Vittoria", Via Cena, 2 - "RESIDENZE E TERZIARIO" (tabella 1/3)						
(valori in mq)						
CONSISTENZE						[data 30.06.2017]
	a	b	c	d	e	f = a + c + e
Valori arrotondati	sup. unità imm. "as built" (mq. o n.)	sup. balconi "as built" (mq.)	sup. balconi "coefficientata" coeff. 50% - 25%	sup. terrazzi "as built" (mq.)	sup. terrazzi "coefficientata" coeff. 40% - 20%	sup. unità imm. totale (mq.)
Residenze Ed. B	7.015	1.808	838	467	144	7.997
Residenze Ed. C	1.541	381	168	226	60	1.768
Residenze Ed. T1 [1]	1.530	631	253	0	0	1.783
Residenze Ed. T2 [1]	1.731	789	302	0	0	2.033
Residenze Ed. T3 [1]	1.378	412	179	288	76	1.633
Residenze Ed. P	4.113	1.090	537	447	129	4.778
Totale residenza	17.308	5.111	2.277	1.427	408	19.992
Uffici Ed. B	1.120	0	0	0	0	1.120
Uffici Ed. C	783	74	0	0	0	783
Uffici Ed. T /tutte e tre le torri)	241	0	0	0	0	241
Totale uffici	2.145	74	0	0	0	2.145
Cantine Ed. B	352	-	-	-	-	352
	posti auto (n.)	box singoli (n.)	box doppi (n.)	posti moto (n.)		totale (n.)
Posti auto coperti (residenza e uffici)	22	-	-	-		22
Box singoli (residenza e uffici)		162	-	-		162
Box doppi (residenza e uffici)		-	34	-		34
Posti moto coperti (residenza e uffici)		-	-	13		13
Posti auto coperti (disponibili) [2]	50	-	-	-		50
Box singoli (disponibili) [2]		25	-	-		25
Box doppi (disponibili) [2]		-	2	-		2
Totale	72	187	36	13		
Posti auto coperti - asserv. uso pubblico [3]	257	-	-	-		257
Posti moto coperti - asserv. uso pubblico [3]		-	-	4		4

Note generali.

Si rimanda al report per dettagli relativamente alle fonti da cui sono state tratte le consistenze/ai criteri con cui sono state rilevate. Si precisa che tutte le superfici e le destinazioni d'uso indicate sono state desunte dalla documentazione fornita dalla Proprietà secondo le modalità specificate nel report.

Note.

[1] Si ricorda che l'Edificio T è dotato di un'area fitness riservata ai soli residenti, la cui consistenza non è inclusa nella presente tabella.

[2] "Disponibili" (previa verifica con la Pubblica Amministrazione, etc. - si vedano le precisazioni nel report) significa che tali unità eccedono la quota dei parcheggi pertenziali definiti in sede di progetto (DIA 27.03.2014) per le residenze/uffici.

[3] Alla voce "posti auto coperti - asserv. uso pubblico" (e "posti moto coperti - asserv. uso pubblico") è invece indicato il numero di unità che dovranno essere oggetto di asservimento a uso pubblico (previa verifica con la Pubblica Amministrazione, etc. - si vedano le precisazioni nel report) secondo quanto previsto in sede di convenzione e successive modifiche e integrazioni.

MILANO - complesso "Porta Vittoria", Via Cena, 2 - "RESIDENZA E TERZIARIO" (tabella 2/3)		
(valori in euro)		[data 30.06.2017]
COSTI DI COMPLETAMENTO/FINITURA		
a	b	c = a x b
sup. lorda (mq.)	prezzo unit. (euro/mq.)	importo totale (euro)
<u>Costi di completamento/finitura:</u>		
Costo messa in funzione impianti e ascensori		100.000
Costo completamento piscina edificio T [1]		105.000
Costo corpi illuminanti parti comuni		100.000
Costo porte interne residenze		333.000
Costo placche su impianti elettrici		35.000
Costo finiture attici		375.000
Costo zerbini e materiali per ingresso appartamenti [1]		14.623
Costo rivestimento sedute aree esterne [1]		21.080
Costo percorso sicurezza uscita Esselunga [1]		34.304
Costo rivestimento facciate piano terra edificio T [1]		8.333
Costo installazione pompe di calore aria acqua		303.000
Totale costi di completamento/finitura		1.429.340
TOTALE COSTI		euro 1.429.340

Note generali.

Si rimanda al report per le opportune precisazioni relativamente alle fonti utilizzate.

I costi di completamento indicati sono stati tratti dal documento "Attività residue di PV e stima del costo a finire per ottenimento dell'agibilità parziale (residenza, uffici, commercio) e commercializzazione del complesso (con esclusione hotel)" trasmesso a RG dall'impresa Colombo Costruzioni (tramite e-mail del 18.11.2016 e segg.). In tale documento si legge che le stime dei costi devono "...essere considerate indicative per la mancanza di progetti definitivi ed esecutivi di molte opere, l'indeterminatezza di impegni già assunti da Porta Vittoria e da rinegoziare, dei tempi e delle modalità di esecuzione, etc..." e dalla "stima dei costi per l'installazione delle pompe di calore aria acqua da installare al terzo piano interrato (al fine di rendere l'impianto centralizzato come vuole UCREDIL per ottenere lo sconto oneri)" trasmesso a RG dall'ing. Marazzi di Planning srl (tramite e-mail del 29.06.2017).

Tali importi sono stati assunti da RG come veritieri e corretti (fatta salva l'applicazione di una maggiorazione alla voce "imprevisti" in sede di stima, si veda la relativa scheda di valutazione) e non sono stati oggetto di ulteriore verifica. Si precisa, come indicato in tale documento, che le cifre sono al netto di IVA e che sono indicative.

Tali importi sono inoltre oggetto di analisi da parte di altri consulenti della Curatela, che ne riceverà i risultati e li comunicherà a RG al fine di procedere - se necessario - all'aggiornamento di quanto indicato nella presente valutazione.

Note.

[1] "...materiale a piè d'opera..." (si tratta della dicitura riportata nella fonte sopra menzionata).

MILANO - complesso "Porta Vittoria", Via Cena, 2 - "RESIDENZA E TERZIARIO" (tabella 3/3)			
(valori in euro)		[data 30.06.2017]	
RICAVI	a	b [6]	c = a x b
	sup. comm.	valore unit.	importo totale
	(mq. o n.)	euro/mq. o cad.	(euro)
Consistenze (cfr. tabella precedente per dettagli)			
Residenze Ed. B	7.997,22	6.150,00	49.182.876
Residenze Ed. C	1.768,32	6.150,00	10.875.157
Residenze Ed. T1	1.782,60	6.150,00	10.962.990
Residenze Ed. T2	2.033,16	6.150,00	12.503.934
Residenze Ed. T3	1.632,70	6.150,00	10.041.097
Residenze Ed. P	4.778,40	6.700,00	32.015.283
Totale residenza	19.992,39		
Uffici Ed. B	1.120,00	4.950,00	5.544.000
Uffici Ed. C	783,23	4.950,00	3.876.989
Uffici Ed. T /tutte e tre le torri)	241,46	4.950,00	1.195.227
Totale uffici	2.144,69		
Totale residenza + uffici	22.137,08		
Cantine Ed. B	352	1.550,00	545.600
Posti auto coperti (residenza e uffici) [1]	22	27.500,00	605.000
Box singoli [1]	187	49.500,00	9.256.500
Box doppi [1]	36	69.300,00	2.494.800
Posti moto coperti [1]	13	8.250,00	107.250
Posti auto coperti [1] - Lotto A	50	Cfr. nota [2]	
Posti auto coperti - uso pubblico [1]	257	13.750,00	3.533.750
Posti moto coperti - uso pubblico [1]	4	4.150,00	16.600
Totale			152.757.053
Spese di vendita e varie	2,0%		3.055.141
TOTALE - RICAVI	[A]		149.701.912
COSTI e MARGINE LORDO DEL PROMOTORE	a	b	c = a x b
	-	-	importo totale
	-	-	(euro)
Costi di completamento/finitura [3]			1.429.340
Oneri da pagare alla Pubblica Amministrazione [4]	-	-	0
Oneri professionali: Progetto, DL, Sicurezza, etc.	6,5%	1.429.340	92.907
Oneri finanziari su costo costruzione	4,0%	1,0%	1.429.340
Imprevisti [5]		20,0%	1.429.340
Margine Lordo del Promotore (MLP)		10,0%	152.757.053
TOTALE - COSTI	[B]		17.097.904
Costo del bene	[C] = [A] - [B]		132.604.008
Oneri finanziari sul costo del bene $[D] = [C] - ([C]/(1+i)^n)$	4,0%	4,3%	5.516.207
(i per 13 mesi = 3 mesi di iter + 6 mesi di cantiere + 4 mesi baricentro incassi)			
Valore del bene al netto di oneri finanziari [E] = [C] - [D]			127.087.801
VALORE DI MERCATO DEL BENE	nella situazione "as is"	valore arrotondato	euro
			127.090.000

Note generali. Si rimanda al report per le precisazioni relativamente a: verifiche/regolarità tecnica dei beni, eventuale presenza di passività ambientali, consistenze utilizzate, etc. Si precisa che: le superfici e le destinazioni d'uso sono state desunte dalla documentazione fornita dalla Proprietà secondo le modalità specificate nel report. E' stato inoltre ipotizzato che il bene non presenti criticità dal punto di vista statico / strutturale / geologico / idraulico, etc. (non sono state condotte da RG verifiche in merito).

Note. [1] Per le precisazioni sul numero di parcheggi si veda la relativa tabella riepilogativa delle consistenze.

[2] I n. 50 posti auto riferibili al Lotto A sono stati valutati separatamente - si veda la relativa scheda di valutazione.

[3] Per i costi di completamento si veda la precedente tabella.

[4] Ai fini della presente stima si ipotizza che la Proprietà abbia adempiuto agli obblighi previsti da convenzione, etc. e che non vi siano ulteriori oneri da corrispondere alla Pubblica Amministrazione (in relazione agli interventi in argomento). **Gli obblighi verso la Pubblica Amministrazione e gli oneri ancora da versare alla medesima in attuazione al più ampio PII in esame sono oggetto di specifica trattazione all'interno del report di stima, al quale si rimanda per i dettagli.**

[5] Si precisa che la voce imprevisti è stata stimata anche alla luce di quanto specificato all'interno del documento (fonte degli importi relativi ai costi di completamento) sopra citato in cui si legge che le stime dei costi devono "...essere considerate indicative per la mancanza di progetti definitivi ed esecutivi di molte opere, l'indeterminatezza di impegni già assunti da Porta Vittoria e da rinegoziare, dei tempi e delle modalità di esecuzione, etc...". Si veda anche il § 3.6. del report.

[6] Gli importi unitari indicati si riferiscono alla data (futura) in cui è stato ipotizzato il "baricentro degli incassi" (cfr. report).

6.2.3. Valutazione n. 50 posti auto coperti, piano -1

MILANO - complesso "Porta Vittoria", Via Cena, 2 (n. 50 posti auto coperti, piano -1)				
(valori in euro)		[data 30.06.2017]		
		unità	prezzo unit.	importo totale
		(n.)	(euro/mq.)	(euro)
<u>Posti auto coperti (piano -1):</u>	n.			
Posti auto scoperti	50	50	36.000	1.800.000
Totale				1.800.000
VALORE DI MERCATO DEL BENE	nella situazione "as is"	valore arrotondato	euro	1.800.000

6.2.4. Valutazione dei beni con destinazione d'uso commerciale (galleria e negozi presso edifici P, T, B, C)

MILANO - complesso "Porta Vittoria", Via Cena, 2 - "SPAZI COMMERCIALI" (tabella 1/2)									
(valori in mq)									
CONSISTENZE									
[data 30.06.2017]									
Unità al rustico									
<u>Unità interne alla Galleria:</u>									
a	b	c = a x b	d	e	f = d x e	g	h = f x g	i = c + h	
sup. lorda unità comm.	K negozi	sup. coeff.	incidenza sul tot.	sup. lorda mall	quota mall	K mall	sup. coeff. mall	sup. comm.	
(mq.)	(k)	(mq.)	(%)	(mq.)	(mq.)	(k)	(mq.)	(mq.)	
Negozio H00.C01 (edif. H)	331	1,0	331	9,74%	1.326	129	0,4	51,6	383
Negozio H00.C02 (edif. H)	210	1,0	210	6,18%	1.326	82	0,4	32,8	243
Negozio H00.C03 (edif. H)	277	1,0	277	8,15%	1.326	108	0,4	43,2	320
Negozio H00.C04 (edif. H)	299	1,0	299	8,79%	1.326	117	0,4	46,6	346
Negozio H00.C05 (edif. H) [1]	303	1,0	303	8,91%	1.326	118	0,4	47,3	350
Negozio T00.C01 (edif. T) [1]	321	1,0	321	9,44%	1.326	125	0,4	50,1	371
Negozio T00.C02 (edif. T)	147	1,0	147	4,32%	1.326	57	0,4	22,9	170
Negozio T00.C03 (edif. T)	190	1,0	190	5,59%	1.326	74	0,4	29,6	220
Negozio T00.C04 (edif. T)	132	1,0	132	3,88%	1.326	51	0,4	20,6	153
Negozio T00.C05 (edif. T)	130	1,0	130	3,82%	1.326	51	0,4	20,3	150
Negozio T00.C06 (edif. T)	118	1,0	118	3,47%	1.326	46	0,4	18,4	136
Negozio T00.C07 (edif. T)	67	1,0	67	1,97%	1.326	26	0,4	10,5	77
Negozio T00.C08 (edif. T)	71	1,0	71	2,09%	1.326	28	0,4	11,1	82
Negozio T00.C09 (edif. T)	61	1,0	61	1,79%	1.326	24	0,4	9,5	71
Negozio T00.C10 (edif. T)	135	1,0	135	3,97%	1.326	53	0,4	21,1	156
Negozio T00.C11 (edif. T)	230	1,0	230	6,76%	1.326	90	0,4	35,9	266
Negozio P00.C02 (edif. P)	268	1,0	268	7,88%	1.326	105	0,4	41,8	310
Negozio P00.C03 (edif. P)	110	1,0	110	3,24%	1.326	43	0,4	17,2	127
Totale Galleria (negozi H+T+P)	3.400		3.400	100%	1.326	1.326		530,40	3.930
<u>Unità esterne (ma prossime) alla Galleria:</u>									
a	b	c = a x b	d	e	f = d x e	g	h = f x g	i = c + h	
sup. lorda unità comm.	K negozi	sup. coeff.	incidenza sul tot.	sup. lorda parti comuni	quota parti com.	K p.c.	sup. coeff. parti com.	sup. comm.	
(mq.)	(k)	(mq.)	(%)	(mq.)	(mq.)	(k)	(mq.)	(mq.)	
Negozio B00.C01 (edif. B) [1]	158	1,00	158		0			158	
Negozio B00.C02 (edif. B)	60	1,00	60		0			60	
Negozio P00.F01 (edif. P)	1.072	1,00	1.072		0			1.072	
Totale unità esterne	1.290		1.290		0			1.290	
<u>Unità esterne - Edificio C:</u>									
a	b	c = a x b	d	e	f = d x e	g	h = f x g	i = c + h	
sup. lorda unità comm.	K negozi	sup. coeff.	incidenza sul tot.	sup. lorda parti comuni	quota parti com.	K p.c.	sup. coeff. parti com.	sup. comm.	
(mq.)	(k)	(mq.)	(%)	(mq.)	(mq.)	(k)	(mq.)	(mq.)	
Negozio C00.C01 (edif. C)	110	1,00	110		0			110	
Totale unità comm. Edificio C	110		110		0			110	
Totale unità commerciali	4.800		4.800		1.326		530	5.330	

Note generali.

Si rimanda al report per dettagli relativamente alle fonti da cui sono state tratte le consistenze/ai criteri con cui sono state rilevate. Si precisa che tutte le superfici e le destinazioni d'uso indicate sono state desunte dalla documentazione fornita dalla Proprietà secondo le modalità specificate nel report.

Note

[1] Unità commerciali ubicate in punti di maggiore passaggio, etc. (si rimanda al report).

MILANO - complesso "Porta Vittoria", Via Cena, 2 - "SPAZI COMMERCIALI" (tabella 2/2)						
(valori in euro)				[data 30.06.2017]		
RICAVI						
	a	b	c	d	e = c / d	f = b x d
	sup. lorda unità comm.	sup. comm.	canone unit.	cap rate	valore unit.	importo totale
	(mq.)	(mq.)	(euro/mq./y)	(%)	(euro/mq.)	(euro)
Consistenze (cfr. tabella precedente per dettagli)						
Unità in prossimità di Esselunga / area di maggiore passaggio (H00.C05 - T00.C01 - B00.C01) [1]	782	879	500	6,0%	8.333	7.327.867
Altre unità [1]	4.018	4.451	335	6,0%	5.583	24.851.729
Totale	4.800	5.330				32.179.596
Spese di vendita e varie				2,0%		643.592
TOTALE - RICAVI	[A]					31.536.004
COSTI e MARGINE LORDO DEL PROMOTORE						
	a	b	c = a x b			
	sup. lorda	costo unit.	importo totale			
	(mq.)	(euro/mq.)	(euro)			
Costi di completamento/finitura	4.800	600	2.880.000			
			2.880.000			
Oneri da pagare alla Pubblica Amministrazione [2]	-	-	0			
Oneri professionali: Progetto, DL, Sicurezza, etc.		6,5%	2.880.000	187.200		
Oneri finanziari su costo costruzione		4,0%	2,3%	2.880.000	66.650	
Imprevisti			5,0%	2.880.000	144.000	
Margine Lordo del Promotore (MLP)			10,0%	32.179.596	3.217.960	
TOTALE - COSTI	[B]					6.495.810
Costo del bene	[C] = [A] - [B]					25.040.194
Oneri finanziari sul costo del bene [D] = [C] - ([C]/(1+i)ⁿ)			4,0%	5,4%	1.275.810	
(i per 16 mesi, sino ad agibilità = 3 mesi di iter + 6 mesi di cantiere + 7 mesi baricentro incassi)						
Valore del bene al netto di oneri finanziari [E] = [C] - [D]						23.764.385
VALORE DI MERCATO DEL BENE	nella situazione "as is"		valore arrotondato	euro	23.760.000	

Gli spazi commerciali includono inoltre, all'interno dell'autorimessa interrata, **n.48 posti auto coperti** pertinenti al piano -3.

Note generali. Si rimanda al report per le precisazioni relativamente a: verifiche/regolarità tecnica dei beni, eventuale presenza di passività ambientali, consistenze utilizzate, etc. Si precisa che le superfici e le destinazioni d'uso sono state desunte dalla documentazione fornita dalla Proprietà secondo le modalità specificate nel report. E' stato inoltre ipotizzato che il bene non presenti criticità dal punto di vista statico / strutturale / geologico / idraulico, etc. (non sono state condotte da RG verifiche in merito).

Note. [1] Nella superficie commerciale relativa alla galleria è inclusa la quota parte relativa al mall (opportunamente coefficientato, si veda la precedente tabella riepilogativa delle consistenze degli spazi commerciali).

[2] Ai fini della presente stima si ipotizza che la Proprietà abbia adempiuto agli obblighi previsti da convenzione, etc. e che non vi siano ulteriori oneri da corrispondere alla Pubblica Amministrazione (in relazione agli interventi in argomento). **Gli obblighi verso la Pubblica Amministrazione e gli oneri ancora da versare alla medesima in attuazione al più ampio PII in esame sono oggetto di specifica trattazione all'interno del report di stima, al quale si rimanda per i dettagli.**

6.2.5. Valutazione dell'immobile a destinazione turistico / ricettiva (edificio H)

MILANO - complesso "Porta Vittoria", Via Cena, 2 - Edificio H "HOTEL" e relativi parcheggi				
			[data 30.06.2017]	
RICAVI				
n° camere disponibili [1]	233	(a1)		
n° suites disponibili [1]	10	(a2)		
periodo apertura (gg.)	365	(b)		
tasso di occupazione delle camere (%) (media)	68,0%	(c)		
ricavo medio per camera venduta (euro) [2]	123,00	(d1)		
ricavo medio per suite venduta (euro) [2]	163,00	(d2)		
ricavo totale camere, inclusa 1 ^a colazione (euro)	7.517.730	(e)=[(a1)x(d1)+(a2)x(d2)]x(b)x(c)		
totale ricavi camere - (euro)	7.517.730	(f)		
ricavi F&B ("food & beverage" - esclusa 1 ^a colazione), da convegni, posti auto e altro (in % sui ricavi da B&B)	45,0%	(g)		
ricavi F&B, convegni e altro (euro)	3.382.978	(h)=(f)x(g)		
totale ricavi (euro)	10.900.708	(i)=(f)+(h)		
coeff. canone (%)	22,0%	(l)		
canone di locazione potenziale (euro/anno)	2.398.156	(m)=(i)x(l)		
Cap rate (%)	5,50%	(n)		
Valore struttura ricettiva (euro)	43.602.833	(o)=(m)/(n)		
Oneri di comm. (marketing & vendita) (euro)	1,0%	436.028		
TOTALE - RICAVI	[A]	43.166.805	euro 43.166.805	
COSTI e MARGINE LORDO DEL PROMOTORE				
		a	b	c = a x b
		camere	costo unit.	importo totale
		(n.)	(euro/cad.)	(euro)
Costi di completamento/finitura (ca 18.000 mq)		243	38.800	9.428.400
				9.428.400
Oneri da pagare alla Pubblica Amministrazione [3]		-	-	0
Oneri professionali: Progetto, DL, Sicurezza, etc.		6,5%	9.428.400	612.846
Oneri finanziari sul costo costruzione	4,0%	3,0%	9.428.400	281.461
Imprevisti		5,0%	9.428.400	471.420
Margine Lordo del Promotore (MLP)		10,0%	43.602.833	4.360.283
TOTALE - COSTI	[B]		euro	15.154.410
Costo del bene	[C] = [A] - [B]			28.012.394
Oneri finanziari sul costo del bene [D] = C - C/[(1+i)^n] (i per 20 mesi, sino ad agibilità = 3 mesi di iter + 9 mesi di cantiere + 8 mesi baricentro incassi)	4,0%	6,8%		1.772.545
Valore del bene al netto di oneri finanziari [E] = [C] - [D]				26.239.849
VALORE DI MERCATO DEL BENE	nella situazione "as is"	valore arrotondato	euro	26.240.000

L'edificio include n. 243 camere (in dettaglio: n. 233 camere e n.10 suites, distribuite tra i piani +2 e +8) oltre a n. 5 sale riunioni (da 120 posti ca ciascuna), un ristorante con 300 coperti ca, un bar con 50 posti ca, n.111 posti auto coperti al piano -1.

Note generali. Si rimanda al report per le precisazioni relativamente a: verifiche/regolarità tecnica dei beni, eventuale presenza di passività ambientali, consistenze utilizzate, etc. Si precisa che le superfici e le destinazioni d'uso sono state desunte dalla documentazione fornita dalla Proprietà secondo le modalità specificate nel report. E' stato inoltre ipotizzato che il bene non presenti criticità dal punto di vista statico / strutturale / geologico / idraulico, etc. (non sono state condotte da RG verifiche in merito).

Note. [1] Per le fonti dei dati qui riportati si vedano le precisazioni nel testo del report (n. camere, n., suites, etc.).

[2] Al netto di IVA, sconti, commissioni, etc. I valori indicati generalmente includono la prima colazione.

[3] Ai fini della presente stima si ipotizza che la Proprietà abbia adempiuto agli obblighi previsti da convenzione, etc. e che non vi siano ulteriori oneri da corrispondere alla Pubblica Amministrazione (in relazione agli interventi in argomento). **Gli obblighi verso la Pubblica Amministrazione e gli oneri ancora da versare alla medesima in attuazione al più ampio PII in esame sono oggetto di specifica trattazione all'interno del report di stima, al quale si rimanda per i dettagli.**

6.2.6. Valutazione dell'immobile a destinazione fitness (primo piano edificio P)

MILANO - complesso "Porta Vittoria", Via Cena, 2 - "AREA FITNESS"						
(valori in euro)				[data 30.06.2017]		
RICAVI						
a	b	c	d	e = c / d	f = b x d	
sup. lorda unità fitness.	sup. comm.	canone unit.	cap rate	valore unit.	importo totale	
(mq.)	(mq.)	(euro/mq./y)	(%)	(euro/mq.)	(euro)	
Area fitness	1.991	1.991	130	6,25%	2.080	4.140.448
Totale	1.991	1.991				4.140.448
Spese di vendita e varie				2,0%		82.809
TOTALE - RICAVI	[A]				4.057.639	
COSTI e MARGINE LORDO DEL PROMOTORE						
	a	b	c = a x b			
	sup. lorda (mq.)	costo unit. (euro/mq.)	importo totale (euro)			
Costi di completamento/finitura	1.991	400	796.240			
			796.240			
Oneri da pagare alla Pubblica Amministrazione [1]			-	-	0	
Oneri professionali: Progetto, DL, Sicurezza, etc.			6,5%	796.240	51.756	
Oneri finanziari su costo costruzione		4,0%	4,1%	796.240	32.752	
Imprevisti			5,0%	796.240	39.812	
Margine Lordo del Promotore (MLP)			10,0%	4.140.448	414.045	
TOTALE - COSTI	[B]				1.334.605	
Costo del bene	[C] = [A] - [B]				2.723.034	
Oneri finanziari sul costo del bene [D] = [C] - ([C]/(1+i)ⁿ) (i per 20 mesi, sino ad agibilità = 3 mesi di iter + 4 mesi di cantiere + 13 mesi baricentro incassi)		4,0%	6,1%		155.578	
Valore del bene al netto di oneri finanziari [E] = [C] - [D]					2.567.457	
VALORE DI MERCATO DEL BENE	nella situazione "as is"		valore arrotondato	euro	2.570.000	

Note generali. Si rimanda al report per le precisazioni relativamente a: verifiche/regolarità tecnica dei beni, eventuale presenza di passività ambientali, consistenze utilizzate, etc. Si precisa che le superfici e le destinazioni d'uso sono state desunte dalla documentazione fornita dalla Proprietà secondo le modalità specificate nel report. E' stato inoltre ipotizzato che il bene non presenti criticità dal punto di vista statico / strutturale / geologico / idraulico, etc. (non sono state condotte da RG verifiche in merito).

Note. [1] Ai fini della presente stima si ipotizza che la Proprietà abbia adempiuto agli obblighi previsti da convenzione, etc. e che non vi siano ulteriori oneri da corrispondere alla Pubblica Amministrazione (in relazione agli interventi in argomento). Gli obblighi verso la Pubblica Amministrazione e gli oneri ancora da versare alla medesima in attuazione al più ampio PII in esame sono oggetto di specifica trattazione all'interno del report di stima, al quale si rimanda per i dettagli.

6.2.7. Valutazione dell'impianto sportivo (UCP5, diritto di superficie 50 anni)¹⁰⁶

MILANO – complesso "Porta Vittoria", Via Cena, 2 – UPCS "centro sportivo" (diritto di superficie con durata pari a 50 anni, con decorrenza da aggiudicazione, periodo 2017 - 2057)											
										(data 30.06.2017)	
Prospetto flussi di cassa	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2057
Periodo	0	1	2	3	4	5	6	7	8	48	50
Ricavi Potenziali dell'operazione											
Canone di locazione potenziale	150.000,00	153.000,00	156.060,00	159.181,20	162.364,82	165.612,12	168.924,36	172.302,85	175.748,91	388.060,56	403.736,20
Percentuale ricavi [1]	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%	100%	100%	100%
Ricavi lordi effettivi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	168.924,36	172.302,85	175.748,91	388.060,56	403.736,20
Costi di gestione											
Assicurazione e altri costi a carico della proprietà/ titolare del diritto di superficie [2]	32.400,00	33.048,00	33.708,96	34.383,14	35.070,80	35.772,22	36.487,66	37.217,42	37.961,76	83.821,08	87.207,45
Imposta di registro su locazione	750,00	765,00	780,30	795,91	811,82	828,06	844,62	861,51	878,74	1.940,30	2.018,69
Percentuale costi [1]	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%	100%	100%	100%
Totale costi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	37.332,28	38.078,93	38.840,51	85.761,38	89.226,14
Ricavi Netti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	131.592,08	134.223,92	136.908,40	302.299,17	314.512,06
Tasso di attualizzazione	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055
Ricavi netti attualizzati	1,000	1,055	1,113	1,174	1,239	1,307	1,379	1,455	1,535	13,784	14,542
Somma ricavi netti attualizzati	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	95,436,61	92,270,46	89,209,36	23,137,63	21,627,90
	2.246.433,25										
VALORE DI MERCATO (valore arrotondato)	2.250.000,00										

[1] Si ipotizza che l'intervento di realizzazione dell'impianto sportivo UCP5 possa concludersi al termine dell'anno 2022 e l'impianto essere quindi locato a partire dal 2023 (sulla base del cronoprogramma allegato all'istanza depositata in data 15.06.2017 presso il Comune di Milano - cfr. report per dettagli).

[2] L'importo è stimato sulla base del costo di costruzione dell'impianto (sola quota "hard costs", dedotti quindi oneri professionali e imprevisti) indicato all'interno della relazione redatta dal consulente tecnico della Curatela geom. Mutti del 29.06.2017.

¹⁰⁶ Estratto della tabella, per quella completa si veda l'Allegato 11.

Al fine di determinare il valore di mercato sono stati analizzati i dati e le informazioni forniti da Porta Vittoria spa (oltre che dai rispettivi consulenti, dai professionisti coinvolti nell'intervento, dal Comune di Milano), sono stati effettuati sopralluoghi visivi esterni e interni (anche a campione) ai beni, sono stati recepiti i contributi prodotti dai soggetti interpellati/ incaricati dalla Curatela, è stata analizzata la situazione dei cespiti alle date indicate sotto il profilo delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, del loro stato manutentivo, etc.

Si rimanda alle schede di valutazione precedentemente riportate per i conteggi analitici descritti in precedenza e per eventuali ulteriori dettagli.

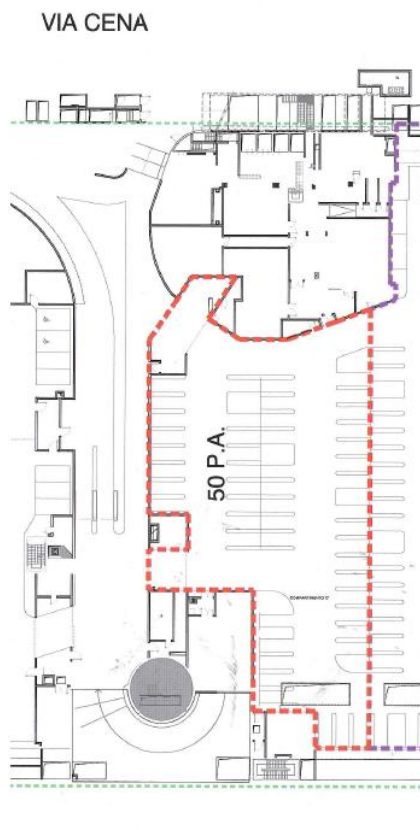
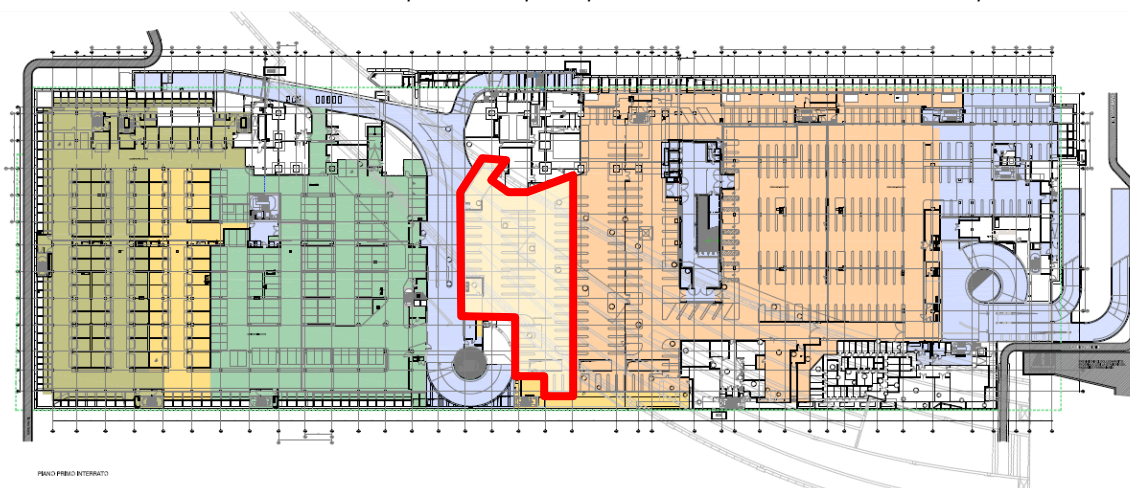
Su richiesta della Curatela oltre alla stima del Valore di Mercato del complesso sono stati indicati anche i valori relativi ai due lotti di seguito indicati:

- Lotto A, comprendente n. 50 posti auto coperti ubicati nell'autorimessa interrata, al piano -1, identificati al Catasto Fabbricati al foglio 442 mapp. 459 sub. 4 (parte);
- Lotto B, comprendente il complesso immobiliare (con esclusione del solo Lotto A), come identificato catastalmente al § 4.1.

Per l'identificazione catastale dei due “Lotti” si veda nel seguito; si precisa inoltre che la più precisa identificazione catastale del Lotto A sarà disponibile dopo il completamento delle attività di aggiornamento dell'accatastamento a cura del tecnico incaricato dalla Curatela, come già in precedenza indicato.

Come meglio specificato nel seguito si precisa in ogni caso che il complesso immobiliare è unico dal punto di vista tecnico/amministrativo (dell'iter burocratico presso il Comune di Milano e le altre Pubbliche Amministrazioni, etc.) e che entrambi i lotti sono da considerarsi **solidali ai fini degli adempimenti (ancora dovuti) verso la Pubblica Amministrazione** in forza degli accordi convenzionali (e successive modifiche e integrazioni), degli atti d'obbligo, etc. (e, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ai fini degli impegni relativi alle opere da realizzare, degli oneri ancora da versare, delle bonifiche da eseguire, degli atti di asservimento da sottoscrivere, di tutti gli adempimenti ancora da soddisfare al fine di conseguire l'agibilità per l'intero complesso, etc.) in quanto trattasi di **unico intervento**.

Si precisa inoltre che RG non ha eseguito verifiche in merito alla definitiva identificazione dei posti auto (o parcheggi in generale) e delle aree oggetto di futuro asservimento a uso pubblico e/o di vincoli di pertinenzialità (secondo quanto previsto in sede di accordi convenzionali e successive modifiche e integrazioni, etc.): tali aspetti dovranno essere verificati e definiti tra le parti coinvolte e previo accordo, ove necessario, con la Pubblica Amministrazione in sede di fine lavori/ collaudi conclusivi/ azioni per il conseguimento dell'agibilità complessiva (e non solo parziale) dei beni.

Lotto APorzione di¹⁰⁷:*fg. 442, mapp. 459, sub. 4 (parte), cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S1;**Porzione di planimetria primo piano interrato con evidenziato in rosso perimetro Lotto A**(Elaborazione RG su Planimetria primo piano interrato allegata a “DIA PG. 210439/2014” del 27.03.2014.)*

Evidenziata con contorno rosso l’area identificativa del Lotto A.

¹⁰⁷ Si rimanda al § 4.1. “identificazione catastale” per le fonti utilizzate. Con riferimento a entrambi i lotti si ribadisce che “...ai sensi della L. 122/2010 si dichiara la non conformità catastale, in quanto sono in fase di presentazione gli aggiornamenti catastali da parte del geom. Emanuele Morelli come da incarico ricevuto dalla procedura...”. Per la corretta identificazione si rimanda quindi alle descrizioni precedentemente indicate nel report.

Lotto B

Include le altre porzioni del complesso immobiliare, identificate catastalmente dai seguenti dati¹⁰⁸:

- fg. 442, mapp. 360, cat. area urbana, consistenza mq 6.077, Via Giovanni Cena, piano S1; (proprietà per l'area di Porta Vittoria s.p.a. e Rete Ferroviaria Italiana s.p.a. – per il diritto di superficie)

Proprietà Porta Vittoria s.p.a.

- fg. 442, mapp. 459, sub. 16, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S1-S2-S3;
- fg. 442, mapp. 452, sub. 3, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S1;
- fg. 442, mapp. 452, sub. 5, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S2;
- fg. 442, mapp. 452, sub. 6, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S2;
- fg. 442, mapp. 452, sub. 8, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S3;
- fg. 442, mapp. 452, sub. 9, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S3;
- fg. 442, mapp. 453, sub. 4, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S3;
- fg. 442, mapp. 453, sub. 5, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S2;
- fg. 442, mapp. 453, sub. 6, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S3;
- fg. 442, mapp. 459, sub. 3, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S1;
- fg. 442, mapp. 459, sub. 8, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S1;
- fg. 442, mapp. 459, sub. 9, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S1;
- fg. 442, mapp. 459, sub. 11, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S1;
- fg. 442, mapp. 459, sub. 12, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S1;
- fg. 442, mapp. 459, sub. 13, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S1;
- fg. 442, mapp. 459, sub. 14, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S1;
- fg. 442, mapp. 459, sub. 18, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S2;
- fg. 442, mapp. 459, sub. 20, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S2;
- fg. 442, mapp. 459, sub. 21, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S3;
- fg. 442, mapp. 459, sub. 23, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S3;
- fg. 442, mapp. 459, sub. 24, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S3;
- fg. 442, mapp. 459, sub. 26, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S3;
- fg. 442, mapp. 459, sub. 705, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 2, piano S2;
- fg. 442, mapp. 459, sub. 707, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 2, piano S2;
- fg. 442, mapp. 459, sub. 708, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 2, piano S2;
- fg. 442, mapp. 459, sub. 709, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 2, piano S2;
- fg. 442, mapp. 459, sub. 710, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 2, piano S2;
- fg. 442, mapp. 459, sub. 711, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 2, piano S2;
- fg. 442, mapp. 459, sub. 712, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 2, piano S2;
- fg. 442, mapp. 459, sub. 713, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 2, piano S2;
- fg. 442, mapp. 459, sub. 714, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 2, piano S2;
- fg. 442, mapp. 459, sub. 715, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 2, piano S2;

¹⁰⁸ Si rimanda al § 4.1. “identificazione catastale” per le fonti utilizzate. Con riferimento a entrambi i lotti si ribadisce che “...ai sensi della L. 122/2010 si dichiara la non conformità catastale, in quanto sono in fase di presentazione gli aggiornamenti catastali da parte del geom. Emanuele Morelli come da incarico ricevuto dalla procedura...”. Per la corretta identificazione si rimanda quindi alle descrizioni precedentemente indicate nel report.

- fg. 442, mapp. 461, sub. 3, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 2, piano T;
- fg. 442, mapp. 461, sub. 4, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 2, piano T;
- fg. 442, mapp. 461, sub. 6, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 2, piano T;
- fg. 442, mapp. 450, sub. 703, mapp. 454, sub. 706, mapp. 457, sub. 702, mapp. 461, sub. 8, graffiati, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 6, piano T-1-2-3-4-5;
- fg. 442, mapp. 454, sub. 703, mapp. 461, sub. 11, graffiati, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
- fg. 442, mapp. 461, sub. 13, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
- fg. 442, mapp. 461, sub. 14, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
- fg. 442, mapp. 461, sub. 16, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
- fg. 442, mapp. 461, sub. 17, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
- fg. 442, mapp. 461, sub. 20, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 2, piano T-1;
- fg. 442, mapp. 463, sub. 7, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114 e 116, piano T;
- fg. 442, mapp. 454¹⁰⁹, sub. 704, mapp. 463, sub. 8, graffiati, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
- fg. 442, mapp. 463, sub. 11, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
- fg. 442, mapp. 463, sub. 12, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
- fg. 442, mapp. 463, sub. 13, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
- fg. 442, mapp. 463, sub. 14, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
- fg. 442, mapp. 463, sub. 15, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
- fg. 442, mapp. 463, sub. 16, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
- fg. 442, mapp. 463, sub. 17, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
- fg. 442, mapp. 463, sub. 18, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
- fg. 442, mapp. 464, sub. 2, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114 e 116, piano T;
- fg. 442, mapp. 464, sub. 3, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114 e 116, piano T;
- fg. 442, mapp. 464, sub. 4, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114 e 116, piano T;
- fg. 442, mapp. 465, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114 e 116, piano T;
- fg. 442, mapp. 461, sub. 21, cat. in corso di costr., Via Giovanni Cena, n. 2, piano T;
- fg. 442, mapp. 461, sub. 701, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
- fg. 442, mapp. 461, sub. 702, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
- fg. 442, mapp. 463, sub. 701, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
- fg. 442, mapp. 463, sub. 702, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
- fg. 442, mapp. 463, sub. 703, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
- fg. 442, mapp. 463, sub. 704, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
- fg. 442, mapp. 463, sub. 705, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
- fg. 442, mapp. 450, sub. 701, mapp. 451, sub. 702, mapp. 453, sub. 702, mapp. 454, sub. 701, mapp. 455, sub. 701, mapp. 456, sub. 702, mapp. 457, sub. 701, mapp. 458, sub. 701, mapp. 459, sub. 701, graffiati, Z.C.2, cat. D/8, Via Cena, n. 8-10, piano S1-S2-S3, R.C. € 30.776,00¹¹⁰
- fg. 442, mapp. 459, sub. 702, Z.C.2, cat. D/8, Via Cena, n. 8-10, piano S1-S2, R.C. € 8.714,00¹¹¹
- fg. 442, mapp. 459, sub. 703, Z.C.2, cat. D/8, Via Cena, n. 8-10, piano S1, R.C. € 2.028,00¹¹²

¹⁰⁹ RG ha riportato il mappale corretto, cioè 454 anziché 461, come indicato nella relazione.

¹¹⁰ RG precisa che, relativamente a tali porzioni, la proprietà superficaria è in capo a “Mediocredito Italiano spa”.

¹¹¹ Cfr. nota precedente.

¹¹² Cfr. nota precedente.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte e della attuale situazione di mercato, si ritiene che il più probabile **Valore di Mercato dei beni del complesso immobiliare “Porta Vittoria” sito in Milano, nell’isolato compreso tra Via Giovanni Cena, Via Cervignano, Via Monte Ortigara e Viale Umbria (come meglio identificato nel presente report), aggiornato al I semestre 2017** (nei termini e nei modi previsti dalla presente valutazione, fatte salve le premesse, le osservazioni e le note contenute nella presente relazione di stima e nei relativi allegati) sia quindi pari a complessivi:

- **Euro 151,65 ML ca. (centocinquantuno milioni seicentocinquantamila).**

Si precisano nel seguito, come richiesto dalla Curatela, i valori relativi ai due lotti precedentemente indicati (per l’identificazione dei Lotti A e B si rimanda alle pagine precedenti):

- **Lotto A - Euro 1,80 ML ca. (un milione ottocentomila);**
- **Lotto B - Euro 149,85 ML ca. (centoquarantanove milioni ottocentocinquantamila).**

In merito al complesso immobiliare in oggetto e con riferimento a **entrambi** i Lotti A e B si sottolinea:

- **che la distinzione in lotti ha la sola finalità di evidenziare, come richiesto dalla Curatela, due separati valori per le porzioni indicate. Si precisa infatti che il complesso immobiliare è unico, anche dal punto di vista tecnico/amministrativo** (dell’iter burocratico presso il Comune di Milano e le altre Pubbliche Amministrazioni, etc.);
- quanto già evidenziato dal consulente tecnico della Curatela e riportato al § 4.1. “Identificazione catastale”, ossia che **“...ai sensi della L. 122/2010 si dichiara la non conformità catastale, in quanto sono in fase di presentazione gli aggiornamenti catastali da parte del geom. Emanuele Morelli come da incarico ricevuto dalla procedura...”**;
- che entrambi i Lotti A e B sono da considerarsi quindi **solidali ai fini degli adempimenti (ancora dovuti) verso la Pubblica Amministrazione** in forza degli accordi convenzionali (e successive modifiche e integrazioni), degli atti d’obbligo, etc. (e, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ai fini degli impegni relativi alle opere da realizzare, degli oneri ancora da versare, delle bonifiche da eseguire, degli atti di asservimento da sottoscrivere, di tutti gli adempimenti ancora da soddisfare al fine di conseguire l’agibilità per l’intero complesso, etc.) in quanto trattasi di **unico intervento**;
- che è in atto un contenzioso, descritto al § 4.2. “Altre verifiche” (causa promossa dalla *“società Tecnilens [...] contro Porta Vittoria in bonis”*).

In aggiunta a quanto sopra indicato occorre tenere infine in considerazione il valore del **diritto di superficie** (50 anni, dal 2017 al 2067) relativo all’erigendo impianto sportivo presso l’ambito UCP5 – **Euro 2,25 ML ca. (due milioni duecentocinquantamila)**. Questo valore si intende riferito alla struttura finita; i relativi costi sono infatti già conteggiati tra le voci degli obblighi/ oneri (residui) dovuti alla Pubblica Amministrazione descritti al § 3.7. e riportati nelle schede di valutazione.

Alla luce di quanto sopra esposto quindi il **Valore di Mercato complessivo del Lotto B comprensivo anche della stima del diritto di superficie cinquantennale relativo all’impianto sportivo UCP5 sopra indicato, risulta pari a Euro 152,10 ML ca. (centocinquantadue milioni centomila)** per un totale (**Lotto A + Lotto B + impianto sportivo UCP5**) pari a **Euro 153,90 ML ca. (centocinquantatre milioni novecentomila)**.

Milano, 30 giugno 2017

dott. ing. arch. Alberto M. Lunghini, FRICS, AICI, FIABCI

Presidente

Allegati/

Reddy's Group srl

Allegato 1 Indice della documentazione analizzata da RG

Principale documentazione analizzata da RG:

- Documentazione urbanistico/edilizia:

- “Convenzione per l’attuazione del programma integrato” del 28.05.2002 (trasmessa dal Comune di Milano in data 14.11.2016 tramite wetransfer) e Allegati E, G e I (trasmessi dal Comune di Milano in data 03.02.2017 tramite wetransfer);
- “Atto di permuta – cessione gratuita di aree al Comune – asservimento di aree a uso pubblico” del 22.12.2004 con Allegato sub.A (planimetria) (trasmesso dal Comune di Milano in data 14.11.2016 tramite wetransfer);
- “Atto integrativo alla convenzione” del 25.07.2011 (trasmesso dal Comune di Milano in data 14.11.2016 tramite wetransfer, Allegati sub.1, sub.2 e sub.3 trasmessi dal Comune di Milano in data 03.02.2017 tramite wetransfer);
- “Atto unilaterale d’obbligo” del 25.07.2011 relativo all’adozione dell’ “Ipotesi B” per l’impianto sportivo da realizzarsi presso l’area UCP5 (trasmesso dal Comune di Milano in data 14.11.2016 tramite wetransfer);
- verbale della seduta della Segreteria Tecnica e del Collegio di Vigilanza del 14.04.2011 relativo all’ “Ipotesi B” per l’impianto sportivo da realizzarsi presso l’area UCP5 (trasmesso dal Comune di Milano in data 14.11.2016 tramite wetransfer);
- “Lettera del notaio Paola Bignami che certifica l’avvenuta stipula dell’Atto unilaterale d’obbligo Parco BEIC” (e ne riassume i contenuti essenziali) del 15.12.2014 (trasmessa dal Comune di Milano in data 14.11.2016 tramite wetransfer);

- “Lettera del Comune di Milano a Porta Vittoria spa: procedura di pre concordato” del 08.10.2015 riepilogativa degli oneri/obblighi assunti da Porta Vittoria spa verso la Pubblica Amministrazione e non ancora assolti (trasmessa dal Comune di Milano in data 14.11.2016 tramite wetransfer);
- “Lettera del Comune di Milano a Porta Vittoria spa: concordato preventivo della società attuatrice Porta Vittoria spa” del 14.09.2016 (trasmessa dal Comune di Milano in data 03.02.2017 tramite wetransfer);
- “Lettera del Comune di Milano a Porta Vittoria spa: programma Integrato Intervento Porta Vittoria” del 20.09.2016 (trasmessa dal Comune di Milano in data 03.02.2017 tramite wetransfer);
- “Lettera del Comune di Milano ai Curatori fallimentari del Fallimento Porta Vittoria spa: Individuazione fasi di sviluppo opere pubbliche” del 23.12.2016 (trasmessa dal Comune di Milano in data 03.02.2017 tramite wetransfer);
- “Lettera del Comune di Milano ai Curatori fallimentari del Fallimento Porta Vittoria spa: obblighi previsti nell’ambito del programma Integrato Intervento Porta Vittoria” del 20.03.2017 (trasmessa dalla Curatela in data 30.03.2017 tramite e-mail);
- “Prima istanza nuova convenzione programma integrato di intervento denominato Porta Vittoria” (superata) firmata in data 22.03.2017 (trasmessa dalla Curatela in data

- 30.03.2017 tramite e-mail);
- “Lettera del Comune di Milano ai Curatori fallimentari del Fallimento Porta Vittoria spa: Istanza curatori fallimentari 22.03.2017. Valutazioni” del 28.03.2017 (trasmessa dalla Curatela in data 30.03.2017 tramite e-mail);
 - “Istanza di proroga del programma integrato di intervento denominato Porta Vittoria” firmata in data 12.06.2017 e protocollata in data del 15/06/2017 numero di protocollo PG 276054/2017 (trasmessa dall’arch. Nonis in data 15.06.2017 tramite e-mail);
 - DIA PG 210439/2014 (frontespizio modulistica richiesta DIA e tavola autorimessa interrata A.12 + A.11) del 27.03.2014 (trasmessa dall’arch. Nonis in data 23.05.2017 tramite e-mail);
 - DIA PG 765695/2011 1° stralcio (solo frontespizio modulistica e tavole riguardanti edificio H) del 24.10.2011 (trasmessa dall’arch. Nonis in data 15.03.2017 tramite e-mail);
 - DIA PG 22370/2015 1° stralcio (solo frontespizio modulistica e All. 2_R00 “*verifica generale SLP*”) del 15.01.2015 (trasmessa dall’arch. Nonis in data 21.02.2017 tramite e-mail);
 - elaborati grafici “as built” (“come costruito”, ossia i disegni che rappresentano l’opera come effettivamente realizzata) consegnati in data 17.11.2016 dall’impresa Colombo Costruzioni alla Curatela (e da quest’ultima a RG).
 - “Attività residue di PV (Porta Vittoria, n.d.r.) e stima del costo a finire per ottenimento dell’agibilità parziale (residenza, uffici, commercio) e commercializzazione del complesso (con esclusione hotel)” del 30.10.2016 trasmesso a RG dall’impresa Colombo (tramite e-mail del 18.11.2016);
 - “P.I.I. Porta Vittoria – Pratiche edilizie per: rinnovo titoli, loro efficacia e conseguimento agibilità” redatto dai professionisti e suo aggiornamento del 15.05.2017 trasmesso a RG dall’arch. Mancini (Studio Nonis) (tramite e-mail del 20.06.2017);
 - “P.I.I. Stazione Porta Vittoria titoli edilizi (20.06.2017)” redatto dai professionisti e trasmesso a RG dall’arch. Mancini (Studio Nonis) (tramite e-mail del 21.06.2017);
 - documentazione inviata ai tecnici del Comune “Ucredil” il 18.05.2017 dai professionisti incaricati dalla Curatela, inerente al verbale dell’incontro avente come tema la procedura per le pratiche energetiche dei nuovi titoli edilizi in corso di predisposizione (trasmessa a RG dall’arch. Mancini (Studio Nonis) tramite e-mail del 20.06.2017);
 - “Conferma di approvazione” inviata in data 19.05.2017 dal responsabile Ucredil Ing. Claudia Peduto ai professionisti incaricati dalla Curatela. Trasmessa a RG dall’arch. Mancini (Studio Nonis) (tramite e-mail del 20.06.2017);
 - “SLP 2° STRALCIO_BOZZA 04/2017” del 19.04.2017 (trasmessa dall’arch. Mancini (Studio Nonis) in data 21.06.2017 tramite e-mail);
 - “Sistemazione temporanea a verde area UCP1 Progetto Preliminare - Calcolo sommario della spesa” del 23.10.2014 (trasmesso a mano dal geom. Mutti in data 22.06.2017);
 - “Lettera di conferma stima di massima costi dell’arch. Nonis” del 21.06.2017 (trasmessa a

- mano dal geom. Mutti in data 22.06.2017);
- “*Aggiornamento ns. offerta a misura per esecuzione bonifica area ex Stazione Porta Vittoria, Milano – Lotto 3*” di SEMP srl del 05.06.2017 (trasmesso a mano dal geom. Mutti in data 22.06.2017);
 - “*Aggiornamento ns. offerta a misura per esecuzione bonifica area ex Stazione Porta Vittoria, Milano – Lotto 5*” di SEMP srl del 05.06.2017 (trasmesso a mano dal geom. Mutti in data 22.06.2017);
 - “*Aggiornamento ns. offerta a misura per esecuzione bonifica area ex Stazione Porta Vittoria, Milano – Lotto 4*” di SEMP srl del 06.06.2017 (trasmesso a mano dal geom. Mutti in data 22.06.2017);
 - “*Pll Porta Vittoria – DIA variante e completamento 1° e 2° stralcio – oneri primarie e secondarie e relative riduzioni per energia*” del 21.06.2017 (trasmesso a mano dal geom. Mutti in data 22.06.2017);
 - “*Relazione tecnica*” del geom. Mutti del 29.06.2017 (trasmessa dal geom. Mutti in data 29.06.2017 tramite e-mail).

- Atti di provenienza:

- “Atto di compravendita” del 03.02.2005 a rogito Notaio Ripamonti tra Imbonati spa (parte venditrice) e Elia srl (parte acquirente) (prelevato da RG tramite gli uffici pubblici competenti);
- “Atto di compravendita” del 12.06.2014 a rogito Notaio Nai tra Esselunga spa (parte venditrice) e Mediocredito Italiano spa (parte acquirente) (prelevato da RG tramite gli uffici pubblici competenti);
- “Atto ricognitivo e di identificazione - tra Porta Vittoria spa e Esselunga spa” del 26.02.2014 (trasmesso dalla Curatela in data 07.02.2017 tramite e-mail).

In particolare si riporta qui di seguito l’elenco dei files contenenti gli elaborati grafici utilizzati come fonte per le misurazioni delle consistenze (le sigle di seguito riportate rappresentano i nomi dei files stessi). I seguenti files sono desunti dalla documentazione relativa agli elaborati grafici “*as built*” (“*come costruito*”, ossia i disegni che rappresentano l’opera come effettivamente realizzata) consegnati in data 17.11.2016 dall’impresa Colombo Costruzioni e sopra menzionati.

- Edificio B:
 "131_PBA_B01_P01_R00", "131_PBA_B01_P02_R00", "131_PBA_B01_P03_R00",
 "131_PBA_B01_P04_R00", "131_PBA_B01_P05_R00", "131_PBA_B01_P06_R00",
 "131_PBA_B01_P07_R00", "131_PBA_B01_P08_R00", "131_PBA_B01_P09_R00", e
 "131_PBA_B01_C10_R00";
- Edificio C:
 "131_PBA_C01_P00-01_R00", "131_PBA_C01_P01-01_R00", "131_PBA_C01_P01-02_R00",
 "131_PBA_C01_P02-01_R00", "131_PBA_C01_P02-02_R00", "131_PBA_C01_P03-01_R00",

- "131_PBA_C01_P04-00_R00", "131_PBA_C01_P05-00_R00", "131_PBA_C01_P06-00_R00",
"131_PBA_C01_P07-00_R00" e "131_PBA_C01_C08_R00";
- Edificio H:
"131_PBA_H01_P00_R00", "131_PBA_H01_P01_R00", "131_PBA_H01_P02_R00",
"131_PBA_H01_P03-01_R00", "131_PBA_H01_P03-02_R00", "131_PBA_H01_P04-01_R00",
"131_PBA_H01_P04-02_R00", "131_PBA_H01_P05-01_R00",
"131_PBA_H01_P05-02_R00", "131_PBA_H01_P06-01_R00", "131_PBA_H01_P06-02_R00",
"131_PBA_H01_P07-01_R00", "131_PBA_H01_P07-02_R00",
"131_PBA_H01_P08-01_R00", "131_PBA_H01_P08-02_R00", "131_PBA_H01_P09-01_R00" e "131_PBA_H01_P09-02_R00";
 - Edificio P:
"131_PBA_P01_P00-00_R00", "131_PBA_P01_P01-00_R00", "131_PBA_P01_P02-00_R00",
"131_PBA_P01_P03-00_R00", "131_PBA_P01_P04-00_R00", "131_PBA_P01_P05-00_R00",
"131_PBA_P01_P06-00_R00", "131_PBA_P01_P07-00_R00", "131_PBA_P01_P08-00_R00",
"131_PBA_P01_C01_R04_00" e "131_PBA_P01_C02-02_R00";
 - Edifici T1, T2, T3:
"131_PBA_T01_P00-01_R00", "131_PBA_T01_P00-02_R00", "131_PBA_T01_P00-03_R00",
"131_PBA_T01_P01-01_R00", "131_PBA_T01_P01-02_R00", "131_PBA_T01_P02-01_R00",
"131_PBA_T01_P02-02_R00", "131_PBA_T01_P03-01_R00", "131_PBA_T01_P03-02_R00",
"131_PBA_T01_P04-01_R00", "131_PBA_T01_P04-02_R00", "131_PBA_T01_P05-01_R00",
"131_PBA_T01_P05-02_R00", "131_PBA_T01_P06-01_R00", "131_PBA_T01_P06-02_R00",
"131_PBA_T01_P07-01_R00" e "131_PBA_T01_P07-02_R00";
 - spazi commerciali:
"131_PBA_B01_P00_R00", "131_PBA_C01_P00-01_R00", "131_PBA_C01_P00-02_R00",
"131_PBA_H01_P00_R00", "131_PBA_T01_P00-01_R00", "131_PBA_T01_P00-02_R00" e
"131_PBA_T01_P00-03_R00".

Allegato 2. Documentazione fotografica.



Vista esterna Edificio B (lato sud)



Vista esterna Edificio B (lato nord)



Vista interna appartamento finito Edificio B



Vista interna appartamento finito Edificio B



Vista interna appartamento al rustico Edificio B



Vista interna appartamento al rustico Edificio B



Balcone Edificio B



Balcone Edificio B

Allegato 2.

Documentazione fotografica.



Vista esterna Edificio C (lato sud / ovest)



Vista esterna Edificio C (lato est)



Vista interna appartamento finito Edificio C



Vista interna appartamento finito Edificio C



Vista interna appartamento al rustico Edificio C



Vista interna appartamento al rustico Edificio C



Balcone Edificio C



Terrazzo Edificio C

Allegato 2.

Documentazione fotografica.



Vista esterna Edificio H (lato sud)



Vista esterna Edificio H (lato sud)



Vista interna Edificio H al rustico



Vista interna Edificio H al rustico



Vista interna Edificio H al rustico



Vista interna Edificio H al rustico



Vista interna Edificio H al rustico



Vista interna Edificio H al rustico

Allegato 2.

Documentazione fotografica.



Vista esterna Edificio P (lato nord)



Vista esterna Edificio P (lato sud)



Vista interna appartamento finito Edificio P



Vista interna appartamento finito Edificio P



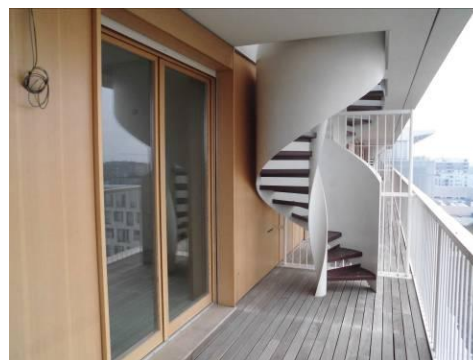
Vista interna appartamento al rustico Edificio P



Vista interna appartamento al rustico Edificio P



Balcone Edificio P



Balcone con scala accesso terrazzo Edificio P

Allegato 2.

Documentazione fotografica.



Vista esterna Edifici T (lato nord)



Vista esterna Edifici T (lato sud)



Vista interna appartamento finito Edifici T



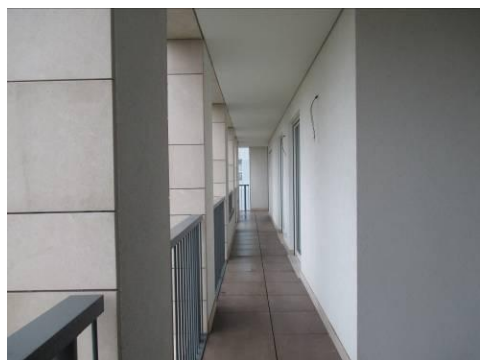
Vista interna appartamento finito Edifici T



Vista interna appartamento al rustico Edifici T



Vista interna appartamento al rustico Edifici T



Balcone Edifici T



Terrazzo Edifici T con scala di accesso

Allegato 2.

Documentazione fotografica.



Vista esterna Zona Fitness (Edificio P)



Vista esterna Zona Fitness (Edificio P)



Vista interna Zona Fitness al rustico



Vista interna Zona Fitness al rustico



Vista interna Zona Fitness al rustico



Vista interna Zona Fitness al rustico

Allegato 2.

Documentazione fotografica.



Vista esterna area antistante galleria commerciale



Vista esterna ingresso galleria commerciale



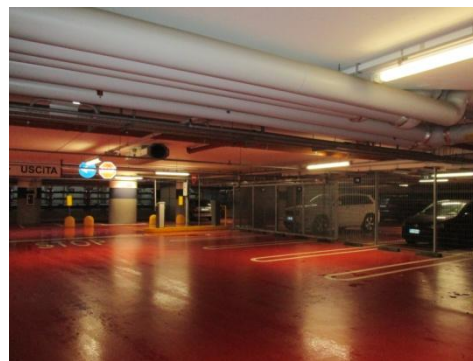
Vista interna galleria commerciale (mall)



Vista interna galleria commerciale (mall)



Vista interna box piano -1



Vista interna posti auto coperti piano -1



Vista interna posti auto coperti piano -2



Vista interna box piano -3

Allegato 3. Relazione tecnica geom. Mutti del 29.06.2017 (consulente tecnico della Curatela)

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE SECONDA FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 816/2016 PORTA VITTORIA S.p.A.

G.D. Dott.ssa Amina Simonetti

Collegio dei Curatori Dott. Vincenzo Masciello, Dott. Avv. Giorgio Zanetti, Avv. Maurizio Orlando

Il sottoscritto geom. Luca Mutti con studio in Milano Via Carlo De Angeli, n.3 regolarmente iscritto presso l'albo del Collegio dei Geometri di Milano e Provincia e presso l'Albo dei Periti del Tribunale di Milano, con istanza di nomina da parte del Collegio dei Curatori depositata in data 14 novembre 2016, ed autorizzato dal Giudice Delegato in data 16/11/2016, ha ricevuto l'incarico di eseguire le seguenti attività:

1. definire il collaudo del cantiere con Colombo Costruzioni Spa
2. Certificare lo stato di avanzamento dei lavori del cantiere
3. definire i SAL esclusi dalla sentenza n. 4462/2016 Tribunale di Milano
4. definire le attività per ottenere il certificato di agibilità parziale
5. esaminare i contratti, recuperare i progetti esecutivi, valutare lo stato di consistenza, rivalutare le eventuali opere extra contratto (per importo e lavori eseguiti), verificare le decime per le trattenute a garanzia, collaudare i lavori eseguiti in relazione al contratto ed ai progetti esecutivi, riscontrare lo stato di regolarità di quanto eseguito rispetto allo stato di progetto, per certificare o meno, la corrispondenza ai sensi della L. 122/2010.

Premesse

Oggetto dell'incarico è il complesso immobiliare in fase di costruzione e di proprietà del Fallimento Porta Vittoria, denominato appunto "Porta Vittoria"; trattasi di un'iniziativa immobiliare che interessa alcune vie di Milano e delimitato da Viale Umbria, Via Cena, Via Cervignago e Via Monte Ortigara, oltre alle aree oggetto di riqualificazione pubblica delimitate dalla Via Cervignago, Via Molise e Via Ortigara e dalla Via Molise e dalla Via Ortigara su due lati, per la realizzazione di edifici a destinazione residenziale, commerciale, direzionale, oltre a strutture di supporto quali parcheggi e depositi, per una volumetria già realizzata di s.l.p. (superficie lorda di pavimento) di circa mq. 40.000.

Durante le attività di indagine, chi scrive ha svolto le seguenti ulteriori attività, di concerto con le indicazioni del Collegio dei Curatori:

1. definizione della riconsegna con cui la Colombo Costruzioni S.p.A. ha restituito il cantiere nel novembre del 2016 alla curatela;
2. analisi dei preventivi sottoposti dalla Colombo Costruzioni per il contratto di Service e verifica della congruità degli importi esposti, in particolare sono stati analizzati i prezzi per le seguenti attività: noleggio di recinzioni perimetrali e delimitazioni vie di fuga, fornitura a noleggio di attrezzature d'ufficio, attività di controllo e supervisione tecnica e coordinamento delle attività di terzi, verifica mensile delle reti di raccolta acque meteoriche e di scarico degli elementi di impermeabilizzazione e contestuale pulizia, verifica

semestrale della fossa degli impianti ascensori e programma di manutenzione conservativa e straordinaria dei predetti impianti;

3 valutazione ed analisi dei costi di cui ai preventivi della società Gamma Verde Srl incaricata della manutenzione del verde per le aree pertinenziali ai fabbricati;

4. valutazione ed analisi dei costi di cui ai preventivi della società Piastrellando srl per i lavori di manutenzione della pavimentazione de esterni in decking;

5 valutazione ed analisi dei costi di cui ai preventivi della società Thema Srl per interventi di conservazione dei serramenti esterni;

6 alla società SEMP, come tra l'altro richiesto dai funzionari del Comune di Milano, si sono richiesti i preventivi, per i lavori di potatura e sfalcio periodico per l'eliminazione dell'ambrosia, per attività di smaltimento del materiale inerte rinvenuto successivamente allo stato di consistenza dei piani di bonifica presentati presso l' ASL – ARPA Milano, oltre alle attività di messa in sicurezza di tutte le aree oggi di proprietà del Comune, ma sottoposte al controllo e verifica periodica da parte della Società SEMP, per conto di Porta Vittoria S.p.A.

Nel merito delle richieste formulate dal Collegio dei Curatori in sede di nomina, si è preso atto che per quanto concerne lo stato di consistenza, la definizione dei SAL e la verifica della qualità delle opere realizzate dalla Cattaneo Costruzioni S.p.A., le stesse sono già state oggetto di analisi e riscontro attraverso un procedimento giudiziario da cui è stata emessa sentenza n. 4462/2016.

Per quanto concerne le attività di verifica della conformità ai sensi della L. 122/2010, preso atto dello stato dei provvedimenti autorizzativi e della convenzione in scadenza nel 2018 con le relative integrazioni, **(doc.1)**, chi scrive ha sottoposto all'attenzione del Collegio dei Curatori, l'esigenza di provvedere alla commercializzazione del sito in questione, previo rinnovo dei provvedimenti edilizi e la proroga del programma integrato di intervento Porta Vittoria in scadenza nel 2018 per le seguenti motivazioni:

1.dal punto di vista meramente commerciale, facilitare la vendita di un complesso immobiliare con provvedimenti in scadenza e con soluzioni tecniche non ancora definite, quali ad esempio il parco temporaneo BEIC e le relative infrastrutture commerciali, lo standard qualitativo nel comparto UCP5

2. relativamente a problematiche di natura tecnica:

- il rinnovo dei provvedimenti scaduti ha evitato l'esonero di eventuali penali, la richiesta da parte del Comune di un nuovo pagamento degli oneri ed il doppio del pagamento riferito alla L.10/77 del contributo concessorio;

- la definizione del piano di bonifica con conferma del programma in atto con attività semplificata, diversamente l'ASL, in base alle norme regionali attualmente vigenti con la decadenza del piano di bonifica avrebbe dovuto richiedere un nuovo piano di bonifica con procedura normale, ovvero con un piano di caratterizzazione condiviso con A.R.P.A. e con conseguente lievitazione dei costi di bonifica;

- la regolarizzazione per difformità interne, condizione che non avrebbero garantito per gli immobili ultimati la conformità ai sensi della L. 122/2010;

- il rinnovo dei provvedimenti edilizi per il completamento delle opere pubbliche, diversamente il Comune avrebbe potuto rinegoziare altre soluzioni, con aggravio dei costi di progettazione;

- presentazione di fine lavori tardiva per opere private e pubbliche, con svincolo delle garanzie;

- la definizione del premio edificatorio, con conferma della volumetria asserita e già edificata ed il relativo sconto oneri per 2,358 milioni di euro;

Per le attività di rinnovo dell'iter urbanistico – amministrativo, il collegio dei Curatori, previa autorizzazione del Giudice Delegato, ha conferito una serie di incarichi a professionisti e precisamente:

all'Avv. Steno Dondè del foro Milano, quale esperto amministrativista, al fine di interfacciarsi con l'Avvocatura Comunale per predisporre l'istanza di proroga del programma integrato di intervento denominato Porta vittoria, presentata a seguito di svariati incontri in data 15.06.2017 pg. 276054/2017 (**doc. 2**);

B - Lo studio dell'arch. Fabio Nonis è stato incaricato per le attività di rinnovo dei provvedimenti autorizzativi, presentazione di fine lavori tardiva, presentazione di pratiche in sanatoria per la regolarizzazione interna degli edifici e la stesura, in contraddittorio con i funzionari del Comune, del crono programma adeguato al completamento di tutto l'intervento (documento da inserire nel bando di vendita), documento che verrà recepito il prossimo 3 luglio dal Collegio di Vigilanza, che dovrà approvare la proroga del Piano Integrato di Intervento.

Tali attività sono state svolte di concerto con il Collegio dei professionisti incaricati dalla Curatela e con il Comune di Milano, rappresentato durante gli incontri dagli Architetti Giancarlo Tancredi e Francesco Eugenio Iero e dall'Avvocato del Comune Avvocato Pamela Pagani:

in dettaglio i lavori per il rinnovo con specificata la tempistica di rilascio dei provvedimenti edilizi, sono stati così individuati ed in corso di presentazione come meglio di seguito esplicito:

Rif.	TITOLO EDILIZIO / OPERA	AZIONE PER RINNOVO / VALIDITA' TITOLO
OPERE PRIVATE		
1	UCP4 - edif. B residenza e C	Documentazione per Fine avori Tardiva
2	UCP4 - edif. B Uffici	Documentazione per PdC / DIA completamento
3	UCP4 - edif. P	Documentazione per PdC sanatoria
4	UCP4 - edif. T + H+ F + N	Documentazione per PdC / DIA completamento
5	UCP4 - Autorimessa	Documentazione per PdC / DIA completamento
OPERE PUBBLICHE		
6	USCITA PASSANTE	Documentazione per PdC / DIA completamento
7	UCP6 - PRIMARIE TITOLO	Presentazione as built
8	UCP6 - PRIMARIE COLLAUDO	Conclusione collaudo opere già ultimate
9	UCP6 - PRIMARIE AGGIUNTIVE E RETI UCP3 2°STRALCIO	Documentazione per PdC / DIA completamento
10	UCP3 1° - SECONDARIE	Documentazione per nuovo PdC / DIA
11	UCP1 EST - UCP2 – VERDE	Documentazione per nuovo PdC / DIA
12	UCP1 PARCO BEIC FASE 1	Documentazione per nuovo PdC

13	UCP1 PARCO BEIC FASE 2	Documentazione per nuovo PdC
14	UCP3 2° - STRALCIO	Documentazione per nuovo PdC / DIA
15	UCP5 - CENTRO SPORTIVO	Verifica soluzioni preliminari da Inserire in Convenzione

Relativamente allo stato delle bonifiche, lo Studio Nonis di concerto con la Ditta SEMP e la D.L. Dott. Sergio Stoppa ha sintetizzato i lavori ancora da definire, da cui si evince l'attuale situazione e gli interventi di completamento alla data del 15.06.2017 (ed invariati alla data di stesura del presente elaborato):

1 - UCP3 - 1° STRALCIO – RIMOZIONE RIFIUTI SOPRA LA COPERTURA DELLA STAZIONE DEL PASSANTE FERROVIARIO

1.1 Sull'area è stata conclusa da parte della Società SEMP l'attività di rimozione dei rifiuti esistenti, eseguita sulla base della Relazione Tecnica esplicativa del Piano di rimozione rifiuti del marzo 2014, consegnato in Comune con nota in data 17.03.2014.

1.2 Vista la condizione operativa in zona, e interpellata RFI per la miglior protezione della copertura della stazione del Passante ferroviario, il materiale è stato completamente asportato, invece di lasciarne in loco i primi 30 cm.

Alla ripresa dei lavori di formazione del parco dovrà essere ripristinato lo strato di ghiaietto drenante e lo strato di separazione in TNT.

1.3 I materiali di rifiuto sono stati completamente allontanati. I cumuli esistenti in zona insistono sulle aree UCP1 EST e UCP2 di cui al punto 2 successivo.

1.4 Attività consigliate

a) Redazione da parte di SEMP e invio al Comune di una relazione che attesti e documenti lo stato di fatto e l'avvenuto smaltimento dei rifiuti (da concordare con il Settore Bonifiche).

2 - UCP1 EST + UCP2 – MIGLIORAMENTO A FINI AGRONOMICI DI TERRENI BONIFICATI E CERTIFICATI

2.1 Sull'area è stata iniziata da parte della Società SEMP un'attività di vagliatura dei terreni esistenti in loco, come riportato al cap.7 della Relazione Tecnica esplicativa del Piano di rimozione rifiuti del marzo 2014, citato al precedente punto 1.

L'attività, parzialmente eseguita, è consistita nella vagliatura ai fini agronomici dei terreni, per selezionare le granulometrie più grosse da destinare alla formazione dei drenaggi previsti, e consentire gli opportuni interventi sui materiali più fini da impiegare nei riempimenti.

I cumuli esistenti sono quindi il risultato di questa vagliatura, in attesa di essere reimpiegati.

Da valutare con il Settore Bonifiche del Comune eventuali attività necessarie/opportune perché il trascorrere del tempo non li faccia trasformare in "rifiuti" da smaltire.

2.2 Sull'area sono state scaricate abusivamente piccole quantità di rifiuti da cantiere edile, e la recinzione presenta varchi per l'accesso dall'esterno.

2.3 Attività consigliate

a) Rimozione dei rifiuti edili scaricati abusivamente e ripristino della continuità delle recinzioni

b) Eventuali attività concordate (copertura, perimetrazione o simili) dei cumuli di materiali in attesa di reimpiego.

c) Tempo occorrente dall'ordine di esecuzione: 30 gg.

d) Non è necessario il supporto dello specialista

e) Stima di massima delle attività suddette (eventuali): € 4.000,00 + IVA

3 - UCP1 OVEST – ATTIVITÀ DI BONIFICA – LOTTO 4

3.1 Le attività di bonifica (asportazione dei terreni contaminati) sono state completate.

Le verifiche in contraddittorio con ARPA sono state ultimate, con esito positivo.

Occorre riprendere l'attività residua prevista dal Piano, in accordo con gli Enti di controllo, consistente nell'allontanamento dei materiali di bonifica e nel riempimento con materiali idonei e certificati delle zone scavate.

3.2 A conclusione di quanto sopra potrà essere richiesta alla Provincia la certificazione di avvenuta bonifica del lotto 4, che consentirà, a tempo debito, l'avvio della sistemazione a parco della prima area bonificata di circa 15.000 mq.

3.3 Attività consigliate

a) Ripresa dell'attività di bonifica con allontanamento immediato dei materiali accumulati, riempimento fino alle quote indicate dal Comune in funzione del progetto del nuovo parco (ciò consentirebbe di riempire solo una parte dei vuoti, realizzando così un risparmio).

Queste attività sono quanto mai opportune perché i cumuli di materiali giacenti non potrebbero rimanere lì e corrono il rischio di essere riqualificati in modo, mi pare di capire, più restrittivo – con aumento di costi e allungamento di tempi e quindi minor valore del complesso.

b) A opere completate avviare la procedura per l'ottenimento della prescritta certificazione finale da parte della Città Metropolitana.

c) Tempo occorrente dall'ordine di esecuzione: circa 1, 5 mese per lo smaltimento dei cumuli e il riempimento, circa 3 mesi per la certificazione.

d) E' necessario il supporto dello specialista.

E come meglio rappresentato nella relazione a firma dell'Arch. Nonis del 27 giugno 2017 "*ricognizione sullo stato delle aree pubbliche del P.I.I. PORTA VITTORIA ed in particolare sulla situazione delle bonifiche*" allegato **doc. 3** e parte integrante della presente relazione

C - lo studio PLANNING rappresentato dall'Ingegnere Gian Luigi Marazzi, incaricato per la definizione dei rapporti con Ucredil al fine del rilascio del premio edificatorio, nello specifico l'incarico è per le seguenti attività:

1) progettazione dell'impianto centralizzato con l'aggiunta di pompe di calore aria acqua sull'anello di acqua di falda al fine di soddisfare la richiesta di impianto centralizzato quale condizione necessaria per la possibilità di sconto oneri

2) redazione delle pratiche di contenimento consumi energetici utilizzando i disegni architettonici ed impiantistici as-built ed applicando la vecchia normativa che faceva capo alla DGR 8745 vigente al momento della presentazione del titolo edilizio originario

3) redazione delle pratiche di contenimento consumi energetici utilizzando i disegni architettonici ed impiantistici as-built ed applicando la nuova normativa attiva dal 1° gennaio 2017 che fa capo al Decreto Dirigente Unità organizzativa 8 marzo 2017 – n. 2456 Integrazione delle disposizioni per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto n. 176 del 12 gennaio 2017 e approvazione complessiva delle disposizioni relative all'efficienza energetica degli edifici e all'attestato di prestazione energetica

E – dovendo provvedere alla vendita con bando di due lotti omogenei ma tra loro distinti e contestualmente per alcuni cespiti richiedere la fine lavori, il collaudo ed il rilascio per silenzio assenso del certificato di agibilità, è stato incaricato dalla Curatela il **Geom. Emanuele Morelli Con studio in Milano**, già professionista di Porta Vittoria S.p.A. per completare le pratiche di accatastamento di circa 500 unità presso l'Agenzia delle Entrate – settore catasto urbana. Il professionista ha inoltre predisposto una bozza di regolamento di condominio e super condominio, in conformità al tipo di accatastamento in atto, che si allega alla presente relazione doc. 4 e che costituisce parte integrante della presente relazione.

Relazione

Le attività propedeutiche alla richiesta della Curatela sono di seguito riportate con le specifiche:

0.1 - situazione catastale storica

Catasto terreni

- tipo mappale prot. 632679/2011 del 18/07/2011 foglio 442 mappale 389 protocollo mappale 2011/MI0632682 protocollo frazionamento n. 2011/MI0632679 intestatari Comune di Milano per il sedime incensito a strade pubbliche e la società Imbonati S.p.A per il mappale 389 del foglio 442

- tipo frazionamento e mappale n. 102721/2014 di prot. protocollo mappale 2014/MI0102730 del 5/3/2014 protocollo frazionamento 2014/MI0102721; il tipo frazionamento e mappale è stato redatto su estratto di mappa rilasciato dall'ufficio prot. n. 0071314/2014 del 14/2/2014 e precisamente:

- foglio 442 mappali 344,345,386

banca dati catasto terreni ausiliario

foglio	mappale originario	mappale derivato	superficie ha A ca
442	386		19 20
442	386		
442	345		56 81
442	345		76 1

frazionamento

442	344		27 19
442	344		
442		449	25 81
442		450	22
442		451	11
442		452	1 25
442	345		76 1
442		453	74 35
442		454	1 5
442		455	4
442		456	22
442		457	25
442		458	10

Nuovi mappali

442	449		25 81
442	449		25 81
442		459	
442	450		22
442	450		22
442	451		11
442	451		11

442	452	1	25
442	452	1	25
442	453	74	35
442	453	74	35
442	454	1	5
442	454	1	5
442	455		4
442	455		4
442	456		22
442	456		22
442	457		25
442	457		25
442	458		10
442	458		10

- tipo frazionamento e mappale n. 165051/2014 di prot. protocollo mappale 2014/MI0165051 del 17/04/2014 intestatari Porta vittoria S.p.A. per i mappali 440 e 458 e Esselunga S.p.A. per il mappale 453, precisamente:

foglio	mappale originario	mappale derivato	superficie	
			ha	a ca
442	449		25	81
442	449			
442		460	97	16
442		461	66	07
442	458			10
442	458			10

- tipo mappale n. 102721/2014 di prot. protocollo mappale 2014/MI0132155 del 20/03/2014 intestatari Porta vittoria S.p.A. per il mappale 344 e Esselunga S.p.A. per i mappali 345 e 386, precisamente:

foglio	mappale originario	mappale derivato	superficie	
			ha	a ca
442	449		25	81
442	449		25	
442		460	97	16
442		461	66	7
442		462	10	89
442		463	26	30
442		464	17	56
442		465	7	83
442	454		1	5
442	454		1	5

- tipo mappale n. 165051/2014 di prot. protocollo mappale 2011/MI0621771 del 13/07/2011 intestatari Porta vittoria S.p.A. per il mappale 449 e 458 , Esselunga S.p.A. per il mappale 453 , precisamente:

foglio	mappale originario	mappale derivato	superficie		
			ha	a	ca
442	331			1	20
442	331				
442		352		1	20
442	342			6	10
442	342				
442		353		6	10
442	343			13	50
442	343				
442		354		13	50
442	344			4	30
442	344				
442		355		4	30
442	345				80
442	345				
442		356			80

- tipo di frazionamento prot. 2011/632679 del 18/07/2011 riferito al foglio 442 mappale 389

foglio	mappale originario	mappale derivato	superficie		
			ha	a	ca
442	389			39	90
442		425		36	9
442		426		1	83
442		427		1	98
442	423			1	99
442	424			2	43
442	425			36	9
442	426			1	83
442	427			1	98

Catasto Urbano

Ricostruzione dello storico catastale presso il catasto urbano a seguito dell'inserimento in mappa dei fabbricati come meglio indicato nei T.M. di cui al catasto terreni.

ubicazione Milano Viale Umbria n. 114, 116

tipo mappale **132155/2014**

nuovo identificativo catastale

foglio	mappale	sub.no	cat.	cl.
442	459	3	F/3	u
442	459	4	F/3	u
442	459	7	F/3	u
442	459	8	F/3	u
442	459	9	F/3	u

442	459	10	F/3	u
442	459	11	F/3	u
442	459	12	F/3	u
442	459	13	F/3	u
442	459	14	F/3	u
442	459	15	F/3	u
442	459	16	F/3	u
442	459	17	F/3	u
442	459	18	F/3	u
442	459	19	F/3	u
442	459	20	F/3	u
442	459	21	F/3	u
442	459	22	F/3	u
442	459	23	F/3	u
442	459	24	F/3	u
442	459	25	F/3	u
442	459	26	F/3	u

beni comuni non censibili

442	459	1
442	459	2
442	459	5
442	459	6

ubicazione Milano Viale Umbria n. 114, 116

tipo mappale **102721/2014**

nuovo identificativo catastale

foglio	mappale	sub.no	cat.	cl.
442	452	3	F/3	u
442	452	4	F/3	u
442	452	5	F/3	u
442	452	6	F/3	u
442	452	7	F/3	u
442	452	8	F/3	u
442	452	9	F/3	u

beni comuni non censibili

442	452	2
-----	-----	---

ubicazione Milano Viale Umbria n. 114, 116

tipo mappale **102721/2014**

nuovo identificativo catastale

foglio	mappale	sub.no	cat.	cl.
442	453	3	F/3	u
442	453	4	F/3	u
442	453	5	F/3	u
442	453	6	F/3	u
442	453	7	F/3	u
442	453	8	F/3	u

beni comuni non censibili

442 453 2
 442 453 9
 ubicazione Milano Viale Umbria n. 114, 116
 tipo mappale **102721/2014**
 nuovo identificativo catastale

foglio	mappale	sub.no	cat.	cl.
442	454	2	F/3	u
442	454	3	F/3	u
442	454	4	F/3	u

beni comuni non censibili

442 454 5
 ubicazione Milano Viale Umbria n. 114, 116
 tipo mappale **102721/2014**
 nuovo identificativo catastale

foglio	mappale	sub.no	cat.	cl.
442	455	2	F/3	u
442	455	3	F/3	u
442	455	4	F/3	u

ubicazione Milano Viale Umbria n. 114, 116
 tipo mappale **102721/2014**
 nuovo identificativo catastale

foglio	mappale	sub.no	cat.	cl.
442	458	2	F/3	u
442	458	3	F/3	u
442	458	5	F/3	u

beni comuni non censibili

442 454 4
 ubicazione Milano Viale Umbria n. 114, 116
 tipo mappale **102721/2014**
 nuovo identificativo catastale

foglio	mappale	sub.no	cat.	cl.
442	450	2	F/3	u
442	450	3	F/3	u
442	450	4	F/3	u

ubicazione Milano Viale Umbria n. 114, 116
 tipo mappale **102721/2014**
 nuovo identificativo catastale

foglio	mappale	sub.no	cat.	cl.
442	451	2	F/3	u
442	451	3	F/3	u
442	451	4	F/3	u

ubicazione Milano Viale Umbria n. 114, 116
 tipo mappale **102721/2014**
 nuovo identificativo catastale

foglio	mappale	sub.no	cat.	cl.
442	456	2	F/3	u

442	456	3		F/3	u	
442	456	4		F/3	u	
ubicazione	Milano Via Giovanni Cena, n.8/10					
protocollo	MI0175546				11/04/2014	
ampliamento, frazionamento e fusione, variazione toponomastica e ultimazione fabbricato						
foglio	mappale	sub.no	cat.	cl.		
442	453	1				
442	453	3				
442	452	1				
442	451	1				
442	451	2				
442	451	3				
442	452	4				
442	452	7				
442	453	701	D/8	Rendita	€ 149.204,00	
442	452	701				
442	451	701				
ubicazione	Milano Via Giovanni Cena, n.8/10					
protocollo	MI0175582				11/04/2014	
costituzione beni comuni non censibili						
foglio	mappale	sub.no	cat.	cl.		
442	456	1				
442	456	701				
ubicazione	Milano Via Giovanni Cena, n.8/10					
protocollo	MI0176007				11/04/2014	
costituzione fusione e beni comuni non censibili						
foglio	mappale	sub.no	cat.	cl.		
442	456	2				
442	456	3				
442	456	703				
ubicazione	Milano Via Giovanni Cena, n.8/10					
protocollo	MI0176082				11/04/2014	
variazione per ampliamento, frazionamento e fusione, variazione toponomastica, ultimazione fabbricato						
foglio	mappale	sub.no	cat.	cl.		
442	459	7				
442	450	2				
442	458	2				
442	457	2				
442	455	2				
442	454	2				
442	459	10				
442	459	19				
442	450	3				
442	458	3				

442	457	3		
442	455	3		
442	454	3		
442	459	17		
442	459	22		
442	451	4		
442	450	4		
442	458	5		
442	457	4		
442	456	4		
442	455	4		
442	453	7		
442	453	8		
442	459	15		
442	454	4		
442	453	702	D/8	€ 30.776,00
442	458	701		
442	457	701		
442	455	701		
442	450	701		
442	454	701		
442	459	701		
442	456	702		
442	451	702		
442	459	702	D/8	€ 8.714,00
442	459	703	D/8	€ 2.028,00

ubicazione Via Azzo Carbonera 2

protocollo MI06322814 18/07/2011

TIPO MAPPALE 621771/2011

Costituzione - intestato a Comune di Milano

foglio mappale cat. sup.cat.

443 352 F01 120

443 353 F01 610

443 354 F01 1.350

443 355 F01 430

443 356 F01 80

ubicazione Viale Umbria 114 - 116

protocollo MI0111217 07/03/2014

TIPO MAPPALE 102721/2014

frazione - fusione edificazione su area urbana

foglio mappale

442 345

442 386

442 543

442 454

442 455

442	456		
442	457		
442	458		
ubicazione	Viale Umbria 114 - 116		
protocollo	MI0111217		07/03/2014
TIPO MAPPALE	102721/2014		
frazione - fusione edificazione su area urbana			
foglio	mappale	cat.	
442	344	F03	
442	449	F03	
442	450	F03	
442	451	F03	
442	452	F03	
ubicazione	Viale Umbria 114 - 116		
protocollo	MI0142653		07/03/2014
modifica identificativo			
foglio	mappale	sub. cat.	
442	450		
442	450	1	F03
ubicazione	Viale Umbria 114 - 116		
protocollo	MI0142672		07/03/2014
modifica identificativo			
foglio	mappale	sub. cat.	
442	454		
442	454	1	F03
ubicazione	Viale Umbria 114 - 116		
protocollo	MI0142688		26/03/2014
modifica identificativo			
foglio	mappale	sub. cat.	
442	455		
442	455	1	F03
ubicazione	Viale Umbria 114 - 116		
protocollo	MI0142705		26/03/2014
modifica identificativo			
foglio	mappale	sub. cat.	
442	457		
442	457	1	F03
ubicazione	Viale Umbria 114 - 116		
protocollo	MI0142716		26/03/2014
modifica identificativo			
foglio	mappale	sub. cat.	
442	458		
442	458	1	F01
ubicazione	Viale Umbria 114 - 116		
protocollo	MI0142729		26/03/2014
modifica identificativo			

foglio	mappale	sub.	cat.	
442	451			
442	451	1	F03	
ubicazione	Viale Umbria 114 - 116			
protocollo	MI0142742			26/03/2014
modifica identificativo				
foglio	mappale	sub.	cat.	
442	452			
442	452	1	F03	
ubicazione	Viale Umbria 114 - 116			
protocollo	MI0142759			26/03/2014
modifica identificativo				
foglio	mappale	sub.	cat.	
442	453			
442	453	1	F03	
ubicazione	Viale Umbria 114 - 116			
protocollo	MI0142779			26/03/2014
modifica identificativo				
foglio	mappale	sub.	cat.	
442	456			
442	456	1	F03	
ubicazione	Via Giovanni Cena, n.2			
protocollo	MI0236991			22/05/2015
divisione e variazione toponomastica				
foglio	mappale	sub.	cat.	
442	459	23		
442	459	704	F03	
442	459	705	F03	
442	459	706	F03	
442	459	707	F03	
442	459	708	F03	
442	459	709	F03	
442	459	710	F03	
442	459	711	F03	
442	459	712	F03	
442	459	713	F03	
442	459	714	F03	
442	459	715	F03	
442	459	716	F03	
ubicazione	Via Giovanni Cena, n.2/4/6			
protocollo	MI0244238			27/05/2015
TIPO MAPPALE		165051/2014		
fusione e frazionamento ed edificazione su area urbana				
foglio	mappale	sub.	cat.	
442	449			
442	450	1		

442	454	1
442	455	1
442	457	1
442	458	1
442	454	705
442	454	702
442	461	2
442	461	3
442	461	4
442	461	5
442	461	6
442	450	703
442	457	702
442	461	8
442	454	706
442	461	9
442	461	10
442	450	702
442	454	703
442	461	11
442	461	12
442	461	13
442	461	14
442	461	15
442	461	16
442	461	17
442	461	18
442	461	19
442	461	20
442	463	4
442	463	5
442	463	6
442	463	7
442	454	704
442	463	8
442	463	9
442	463	10
442	463	11
442	463	12
442	463	13
442	463	14
442	463	15
442	463	16
442	463	17
442	463	18
442	464	2

442	464	3	
442	464	4	
442	465		
442	461	21	
442	458	702	
442	460		
442	461	1	
442	462	1	
442	463	1	
442	464	1	
442	461	7	
442	462	2	
442	463	2	
442	455	702	
442	462	3	
442	463	3	
442	454	707	
ubicazione	Via Giovanni Cena, n.4		
protocollo	MI0462533		24/09/2014
variazione per divisione			
foglio	mappale	sub.	cat.
442	461	12	
442	461	701	F03
442	461	702	F03
ubicazione	Via Giovanni Cena, n.4		
protocollo	MI0462576		24/09/2014
costituzione di unità in categoria F03			
foglio	mappale	sub.	cat.
442	463	701	F03
ubicazione	Via Giovanni Cena, n.4		
protocollo	MI0462599		24/09/2014
frazionamento e fusione			
foglio	mappale	sub.	cat.
442	463	5	
442	463	9	
442	463	10	
442	463	702	F03
442	463	703	F03
442	463	704	F03
442	463	705	F03
ubicazione	Via Mugello, n.2		
protocollo	Mi0632772		18/07/2011
TIPO MAPPALE 224207/2007			
divisione variazione toponomastica			
foglio	mappale	sub.	cat.
442	395	5	

442	395	701	F01	
442	401		F01	
442	402		F01	
442	403		F01	
ubicazione	Via Cena, n.25			
protocollo	MI01641556			20/07/2011
TIPO MAPPALE		632679/2011		
divisione variazione toponomastica				
foglio	mappale	sub.	cat.	sup.cat.
442	389	701		
442	425		F01	3.609
442	426		F01	183
442	427		F01	198

0.2 – situazione catastale aggiornata

1) fg. 442, mapp. 360, cat. area urbana, consistenza mq 6.077, Via Giovanni Cena, piano S1; (proprietà per l'area di Porta Vittoria s.p.a. e Rete Ferroviaria Italiana s.p.a. – per il diritto di superficie)

Proprietà Porta Vittoria s.p.a.

- 2) fg. 442, mapp. 459, sub. 16, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S1-S2-S3;
- 3) fg. 442, mapp. 452, sub. 3, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S1;
- 4) fg. 442, mapp. 452, sub. 5, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S2;
- 5) fg. 442, mapp. 452, sub. 6, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S2;
- 6) fg. 442, mapp. 452, sub. 8, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S3;
- 7) fg. 442, mapp. 452, sub. 9, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S3;
- 8) fg. 442, mapp. 453, sub. 4, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S3;
- 9) fg. 442, mapp. 453, sub. 5, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S2;
- 10) fg. 442, mapp. 453, sub. 6, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S3;
- 11) fg. 442, mapp. 459, sub. 3, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S1;
- 12) fg. 442, mapp. 459, sub. 4, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S1;
- 13) fg. 442, mapp. 459, sub. 8, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S1;
- 14) fg. 442, mapp. 459, sub. 9, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S1;
- 15) fg. 442, mapp. 459, sub. 11, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S1;
- 16) fg. 442, mapp. 459, sub. 12, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S1;
- 17) fg. 442, mapp. 459, sub. 13, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S1;

- 18) fg. 442, mapp. 459, sub. 14, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S1;
- 19) fg. 442, mapp. 459, sub. 18, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S2;
- 20) fg. 442, mapp. 459, sub. 20, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S2;
- 21) fg. 442, mapp. 459, sub. 21, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S3;
- 22) fg. 442, mapp. 459, sub. 23, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S3;
- 23) fg. 442, mapp. 459, sub. 24, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S3;
- 24) fg. 442, mapp. 459, sub. 26, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114, n. 116, piano S3;
- 25) fg. 442, mapp. 459, sub. 705, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 2, piano S2;
- 26) fg. 442, mapp. 459, sub. 707, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 2, piano S2;
- 27) fg. 442, mapp. 459, sub. 708, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 2, piano S2;
- 28) fg. 442, mapp. 459, sub. 709, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 2, piano S2;
- 29) fg. 442, mapp. 459, sub. 710, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 2, piano S2;
- 30) fg. 442, mapp. 459, sub. 711, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 2, piano S2;
- 31) fg. 442, mapp. 459, sub. 712, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 2, piano S2;
- 32) fg. 442, mapp. 459, sub. 713, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 2, piano S2;
- 33) fg. 442, mapp. 459, sub. 714, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 2, piano S2;
- 34) fg. 442, mapp. 459, sub. 715, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 2, piano S2;
- 35) fg. 442, mapp. 461, sub. 3, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 2, piano T;
- 36) fg. 442, mapp. 461, sub. 4, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 2, piano T;
- 37) fg. 442, mapp. 461, sub. 6, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 2, piano T;
- 38) fg. 442, mapp. 450, sub. 703, mapp. 454, sub. 706, mapp. 457, sub. 702, mapp. 461, sub. 8, graffati, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 6, piano T-1-2-3-4-5;
- 39) fg. 442, mapp. 454, sub. 703, mapp. 461, sub. 11, graffati, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
- 40) fg. 442, mapp. 461, sub. 13, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
- 41) fg. 442, mapp. 461, sub. 14, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
- 42) fg. 442, mapp. 461, sub. 16, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
- 43) fg. 442, mapp. 461, sub. 17, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
- 44) fg. 442, mapp. 461, sub. 20, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 2, piano T-1;
- 45) fg. 442, mapp. 463, sub. 7, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114 e 116, piano T;

- 46) fg. 442, mapp. 461, sub. 704, mapp. 463, sub. 8, graffati, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
- 47) fg. 442, mapp. 463, sub. 11, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
- 48) fg. 442, mapp. 463, sub. 12, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
- 49) fg. 442, mapp. 463, sub. 13, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
- 50) fg. 442, mapp. 463, sub. 14, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
- 51) fg. 442, mapp. 463, sub. 15, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
- 52) fg. 442, mapp. 463, sub. 16, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
- 53) fg. 442, mapp. 463, sub. 17, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
- 54) fg. 442, mapp. 463, sub. 18, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
- 55) fg. 442, mapp. 464, sub. 2, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114 e 116, piano T;
- 56) fg. 442, mapp. 464, sub. 3, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114 e 116, piano T;
- 57) fg. 442, mapp. 464, sub. 4, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114 e 116, piano T;
- 58) fg. 442, mapp. 465, cat. in corso di costr., Viale Umbria, n. 114 e 116, piano T;
- 59) fg. 442, mapp. 461, sub. 21, cat. in corso di costr., Via Giovanni Cena, n. 2, piano T;
- 60) fg. 442, mapp. 461, sub. 701, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
- 61) fg. 442, mapp. 461, sub. 702, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
- 62) fg. 442, mapp. 463, sub. 701, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
- 63) fg. 442, mapp. 463, sub. 702, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
- 64) fg. 442, mapp. 463, sub. 703, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
- 65) fg. 442, mapp. 463, sub. 704, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
- 66) fg. 442, mapp. 463, sub. 705, cat. in corso di costr., Via Cena, n. 4, piano T;
- 67) fg. 442, mapp. 450, sub. 701, mapp. 451, sub. 702, mapp. 453, sub. 702, mapp. 454, sub. 701, mapp. 455, sub. 701, mapp. 456, sub. 702, mapp. 457, sub. 701, mapp. 458, sub. 701, mapp. 459, sub. 701, graffati, Z.C.2, cat. D/8, Via Cena, n. 8-10, piano S1-S2-S3, R.C. € 30.776,00;
- 68) fg. 442, mapp. 459, sub. 702, Z.C.2, cat. D/8, Via Cena, n. 8-10, piano S1-S2, R.C. € 8.714,00;
- 69) fg. 442, mapp. 459, sub. 703, Z.C.2, cat. D/8, Via Cena, n. 8-10, piano S1, R.C. € 2.028,00;

Ai sensi della L. 122/2010 si dichiara la non conformità catastale, in quanto sono in fase di presentazione gli aggiornamenti catastali da parte del geom. Emanuele Morelli come da incarico ricevuto dalla procedura.

0.3 – situazione ipotecaria

Ispezione ipotecaria, sull'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 a carico delle seguenti società:

- 1) ICARO REAL ESTATE S.P.A. - con sede in Milano (MI) - Codice fiscale 04912300961
- 2) IPI PORTA VITTORIA S.P.A. - con sede in Milano (MI) - Codice fiscale 04912300961
- 3) PORTA VITTORIA S.P.A. - con sede in Milano (MI) - Codice fiscale 04912300961
- 4) PORTA VITTORIA S.P.A. con unico socio - con sede in Milano (MI) - Codice fiscale 04912300961
- 5) IPI PORTA VITTORIA S.P.A. - con sede in Torino (TO) - Codice fiscale 04912300961

Elenco sintetico delle formalità

1. trascrizione a favore del 15/07/2005 - Registro Particolare 29259 Registro Generale 53070 - Pubblico ufficiale Carlo Marchetti Repertorio 707 del 22/06/2005 - atto tra vivi - costituzione di società per scissione ommobili siti in Milano(MI)

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 35943 del 28/07/2006
2. trascrizione a favore e contro del 25/07/2005 - Registro Particolare 31104 Registro Generale 56311 - Pubblico ufficiale Pene Vidari Francesco Repertorio 51495 del 11/07/2005 - atto tra vivi - mutamento di denominazione o ragione sociale - Immobili siti in Milano(MI)
3. trascrizione a favore e contro del 25/07/2005 - Registro Particolare 31105 Registro Generale 56312 - Pubblico ufficiale Pene Vidari Francesco Repertorio 51495 del 11/07/2005 - atto tra vivi - trasferimento sede sociale - Immobili siti in Milano(MI)
4. Rettifica a trascrizione a favore del 28/07/2006 - Registro Particolare 35943 Registro Generale 62711 - Pubblico ufficiale Mariella Renata Repertorio 17553 del 19/07/2006 - atto tra vivi - costituzione di società per scissione - Immobili siti in Milano(MI)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 29259 del 2005

5. trascrizione contro del 03/08/2006 - Registro Particolare 37694 Registro Generale 65558 - Pubblico ufficiale Ajello Alfonso Repertorio 485827 del 31/07/2006 - atto tra vivi - atto unilaterale d'obbligo edilizio - Immobili siti in Milano(MI)
6. trascrizione contro del 04/08/2006 - Registro Particolare 37893 Registro Generale 65836 - Pubblico ufficiale D'avino Salvatore Repertorio 199587/17894 del 03/08/2006 - Atto Tra Vivi - Cessione Di Diritti Reali A Titolo Gratuito - Immobili siti in Milano(MI) - soggetto cedente
7. iscrizione contro del 20/10/2010 - Registro Particolare 13216 Registro Generale 62496 -Pubblico ufficiale Barresi Olivia Repertorio 5138/2143 del 19/10/2010 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo - Immobili siti in Milano(MI) - soggetto debitore

8. trascrizione a favore del 01/08/2011 - Registro Particolare 34285 Registro Generale 50776 - Pubblico ufficiale Mariella Renata Repertorio 28443/8295 del 25/07/2011 - atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso - Immobili siti in Milano(MI)

9. trascrizione contro del 01/08/2011 - Registro Particolare 34286 Registro Generale 50777 - Pubblico ufficiale Mariella Renata Repertorio 28444/8296 del 25/07/2011 - atto tra vivi - convenzione edilizia - Immobili siti in Milano(MI)

10. trascrizione contro del 01/08/2011 - Registro Particolare 34287 Registro Generale 50778 - Pubblico ufficiale Mariella Renata Repertorio 28445/8297 del 25/07/2011 - atto tra vivi - atto unilaterale d'obbligo edilizio - Immobili siti in Milano(MI)

11. iscrizione contro del 22/12/2011 - Registro Particolare 14145 Registro Generale 76913 - Pubblico ufficiale Trimarchi Giuseppe Antonio Michele Repertorio 2292/1305 del 20/12/2011 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento - Immobili siti in Milano(MI) - soggetto debitore

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 324 del 17/01/2012 (quietanza e conferma)

2. Annotazione n. 1611 del 12/03/2012 (atto modificativo e integrativo)

3. Annotazione n. 2752 del 08/05/2012 (erogazione parziale)

4. Annotazione n. 4890 del 09/08/2012 (erogazione parziale)

5. Annotazione n. 689 del 25/01/2013 (erogazione parziale)

12. iscrizione contro del 22/12/2011 - Registro Particolare 14146 Registro Generale 76914 - Pubblico ufficiale Trimarchi Giuseppe Antonio Michele Repertorio 2292/1305 del 20/12/2011 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento - Immobili siti in Milano(MI) - soggetto debitore

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 325 del 17/01/2012 (quietanza e conferma)

2. Annotazione n. 1612 del 12/03/2012 (atto modificativo e integrativo)

3. Annotazione n. 2753 del 08/05/2012 (erogazione parziale)

4. Annotazione n. 4891 del 09/08/2012 (erogazione parziale)

5. Annotazione n. 690 del 25/01/2013 (erogazione parziale)

13. trascrizione contro del 05/08/2013 - Registro Particolare 30883 Registro Generale 41984 - Pubblico ufficiale Tribunale - Ufficiale Giudiziario Repertorio 15170 del 25/07/2013 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - Immobili siti in Milano(MI)

14. trascrizione a favore e contro del 17/03/2014 - Registro Particolare 9583 Registro Generale 12759 - Pubblico ufficiale Trimarchi Giuseppe Antonio Michele Repertorio 8161/3503 del 13/03/2014 -atto tra vivi - permuta - Immobili siti in Milano(MI)

15. trascrizione contro del 03/04/2014 - Registro Particolare 12055 Registro Generale 16215 - Pubblico ufficiale Trimarchi Giuseppe Antonio Michele Repertorio 8240/3524 del 26/03/2014 - atto tra vivi - atto di identificazione catastale - Immobili siti in Milano(MI)

16. trascrizione contro del 22/07/2014 - Registro Particolare 28226 Registro Generale 38368 - Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 50197 del 01/07/2014 - domanda giudiziale - azione negatoria - Immobili siti in Milano(MI)

17. trascrizione contro del 12/01/2015 - Registro Particolare 594 Registro Generale 846 - Pubblico ufficiale Donati Paola Repertorio 17849/9408 del 15/12/2014 - atto tra vivi - atto unilaterale d'obbligo edilizio - Immobili siti in Milano(MI)

18. trascrizione contro del 14/01/2015 - Registro Particolare 1019 Registro Generale 1445 - Pubblico ufficiale Bignami Cesare Repertorio 116218/37516 del 13/01/2015 - atto tra vivi - contratto preliminare di compravendita immobiliare - Immobili siti in Milano(MI)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5346 del 27/05/2016 (risoluzione)

19. trascrizione contro del 29/06/2016 - Registro Particolare 29573 Registro Generale 43642 - Pubblico ufficiale Tribunale Di Milano Repertorio 131/2015 del 14/04/2016 - atto giudiziario - decreto di ammissione concordato preventivo - Immobili siti in Milano(MI)

20. trascrizione contro del 21/11/2016 - Registro Particolare 51169 Registro Generale 75665 - Pubblico ufficiale Tribunale Di Milano Repertorio 825/2016 del 29/09/2016 - atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento - Immobili siti in Milano(MI)

0.4- situazione amministrativa - comunale

Il complesso edilizio di Porta Vittoria è stato edificato in forza di:

- convenzione urbanistica stipulata tra il Comune di Milano e la Società Metropolis S.p.A. con atto a rogito della dr.ssa Renata Mariella, notaio in Milano, in data 28/05/2002 n. 7705/1745 di rep. registrato a Milano 1 in data 14 giugno 2002 al n. 7229 serie 1 e trascritto a Milano 1 con nota in data 25/06/2002 ai nn. 42029/26357

- “Atto di permuta – cessione gratuita di aree al Comune – asservimento di aree a uso pubblico” del 22.12.2004 con Allegato sub.A (planimetria) (trasmesso dal Comune di Milano in data 14.11.2016 tramite wetransfer);

- “Atto di compravendita” del 03.02.2005 a rogito Notaio Ripamonti tra Imbonati spa (parte venditrice) e Elia srl (parte acquirente) (prelevati da RG tramite gli uffici pubblici competenti);

- atto unilaterale d’obbligo edilizio in autentica Notaio Alfonso Ajello di Milano in data 31/07/2006 rep. n. 485827, registrato a Milano 5 il 3/08/2006 al n. 7580 serie 2 trascritto a Milano 1 in data 3/08/2006 ai nn. 65558/37694; (doc. ...)

- verbale della seduta della Segreteria Tecnica e del Collegio di Vigilanza del 14.04.2011 relativo all’ “Ipotesi B” per l’impianto sportivo da realizzarsi presso l’area UCP5 (trasmesso dal Comune di Milano in data 14.11.2016 tramite wetransfer);

- atto unilaterale d’obbligo edilizio a rogito Dr.ssa Renata Mariella, Notaio in Milano in data 25/07/2011 n. 28445/8297 di rep. registrato a Milano 1 in data 27/07/2011 al n. 35742 serie 1T, trascritto a Milano 1 con nota in data 1/08/2011 ai nn. 50778/34287 (doc. ...)

- “Atto unilaterale d’obbligo” del 25.07.2011 relativo all’adozione dell’ “Ipotesi B” per l’impianto sportivo da realizzarsi presso l’area UCP5 (trasmesso dal Comune di Milano in data 14.11.2016 tramite wetransfer);

- convenzione urbanistica stipulata tra il Comune di Milano, Porta vittoria S.p.A ed Esselunga S.p.A, con atto a rogito Dott.ssa Renata Mariella Notaio in Milano in data 25 luglio 2011 n. 28443/8295 di rep. registrato a Milano in data 27/07/2011 al n. 35736 serie 1T, trascritto a Milano in data 1/08/2011 ai nn. 50776/34285;

- “Atto ricognitivo e di identificazione - tra Porta Vittoria spa e Esselunga spa” del 26.02.2014 (trasmesso dalla Curatela in data 07.02.2017 tramite e-mail).

- “Atto di compravendita” del 12.06.2014 a rogito Notaio Nai tra Esselunga spa (parte venditrice) e Mediocredito Italiano spa (parte acquirente) (prelevati da RG tramite gli uffici pubblici competenti);

- “Lettera del notaio Paola Bignami che certifica l’avvenuta stipula dell’Atto unilaterale d’obbligo Parco BEIC” (e ne riassume i contenuti essenziali) del 15.12.2014 (trasmessa dal Comune di Milano in data 14.11.2016 tramite wetransfer);

- “Lettera del Comune di Milano a Porta Vittoria spa: procedura di pre concordato” del 08.10.2015 riepilogativa degli oneri/obblighi assunti da Porta Vittoria spa verso la Pubblica Amministrazione e non ancora assolti (trasmessa dal Comune di Milano in data 14.11.2016 tramite wetransfer);

-“Lettera del Comune di Milano a Porta Vittoria spa: concordato preventivo della società attuatrice Porta Vittoria spa” del 14.09.2016 (trasmessa dal Comune di Milano in data 03.02.2017 tramite wetransfer);

-“Lettera del Comune di Milano a Porta Vittoria spa: programma Integrato Intervento Porta Vittoria” del 20.09.2016 (trasmessa dal Comune di Milano in data 03.02.2017 tramite wetransfer);

-“Lettera del Comune di Milano ai Curatori fallimentari del Fallimento Porta Vittoria spa: Individuazione fasi di sviluppo opere pubbliche” del 23.12.2016 (trasmessa dal Comune di Milano in data 03.02.2017 tramite wetransfer);

-“Atto integrativo alla convenzione” del 25.07.2011 (trasmesso dal Comune di Milano in data 14.11.2016 tramite wetransfer, Allegati sub.1, sub.2 e sub.3 trasmessi dal Comune di Milano in data 03.02.2017 tramite wetransfer);

-“Lettera del Comune di Milano ai Curatori fallimentari del Fallimento Porta Vittoria spa: obblighi previsti nell’ambito del programma Integrato Intervento Porta Vittoria” del 20.03.2017 (trasmessa dalla Curatela in data 30.03.2017 tramite e-mail);

-“Lettera del Comune di Milano ai Curatori fallimentari del Fallimento Porta Vittoria spa: Istanza curatori fallimentari 22.03.2017. Valutazioni” del 28.03.2017 (trasmessa dalla Curatela in data 30.03.2017 tramite e-mail);

- Istanza del 12/06/2017 a firma del Collegio dei Curatori PG. 276054/2017 del 15/06/2017 (**doc. 2**) con cui è stata richiesta proroga del Programma integrato di intervento Porta Vittoria al Collegio di vigilanza, dal giugno 2018 al 31/12/2022.

Documentazione presentata da Porta Vittoria Spa

A) Opere Private : Titoli Esistenti (Scaduti)

A1)-Ucp4 - 1° Stralcio Fuori Terra

Edificio C – Via Cena/Cervignano

Uffici A Piano Terra, 1° E 2° - Residenza Dal Piano 3° Al 7°

Edificio B – Via Cervignano/Lato Parco –

N° 2 Negozi A Piano Terra - Uffici Al 1° E 2° - Residenza Dal Piano 3° Al 9°. Ultimo Titolo Edilizio:

Dia Pg 22370/2015 In Data 15.01.2015 - Variante Minore Ad Opere Eseguite.

Titoli Originari E Precedenti

P.D.C. (Permesso Di Costruire) 128/2007 Pg 569013/2007 Del 27.06.2007

A2) -Ucp4 -2° Stralcio Fuori Terra

Edificio P – Via Cena/Viale Umbria– Residenza - Dal Piano 2° Al Piano 8° Edificio

T – Via Interna Lato Parco – Residenza - Dal Piano 1° Al Piano 6° Edificio H – Via

Cena - Albergo Dal Piano Terra All’8°

Fitness - Ubicato Ai Piani Terra E 1° Negozi – Disposti Lungo La Galleria Interna

Ultimo Titolo Edilizio:

Dia Pg 765821/2011 In Data 24.10.2011 - Variante
Maggiore E Completamento Titoli Originari E
Precedenti

P.D.C. (Permesso Di Costruire) 137/2007 Pg 584693/2007 Del 09.07.2007

A3) - Ucp4 - Autorimessa Interrata

Opera Privata Parzialmente Asservita Ad Uso Pubblico

Parte Prima (Est)– Parcheggi Pubblici + Pertinenziali Supermercato – Già Agibile

Parte Seconda (Ovest) – Parcheggi Pubblici + Pertinenziali Di Tutti Gli Altri Edifici – Non Agibile.

Ultimo Titolo Edilizio:

Dia Pg 210439/2014 In Data 27.03.2014 - Variante Minore Ad Opere Eseguite

Titoli Originari E Precedenti

P.D.C. (Permesso D Costruire) 089/2007 In Data 23.05.2007

Dia Di Variante Fognatura Pg 848080 Del 03.11.2010

Dia Di Completamento E Variante Wf 12839 Pg 765543 Del 24.10.2011

B) Opere Pubbliche : Titoli Esistenti (Scaduti)

B1)- Ucp6 -Urbanizzazioneprimarieconvenzionate

Viabilità, Rogge Interrate, Sotto-Servizi, Aiole E Marciapiedi Ultimo Titolo Generale Edilizio:

Dia Di Variante In Data 22.07.2007, Pg 186066/2007 Titoli Originari E Precedenti

Dia Originaria Pg 222/05 In Data 30.11.2005

Dia Variante Fermata Atm - Pg 244129 Del 12.03.2007

Scia Variante Cervignano – Pg 129449/2013 Del 18.02.2013.

B2)- Ucp3 - 1° Stralcio - Urbanizzazioni Secondarie Convenzionate

Parco Con Verde Attrezzato Di Circa Mq. 4.800 Ultimo Titolo Edilizio:

Dia Pg 513724/2013 In Data 01.08.2013

B3)-Ucp1est+Ucp2–Sistemazione temporanea a verde

Sistemazione A Verde Di Circa Mq. 5.800, Senza Scomputo Oneri. Ultimo Titolo Edilizio:

Dia Pg 336371/2014 In Data 22.05.2014

B4) Collegamento Uscita Cervignano Nord Al Passante Ferroviario

Obbligo Convenzionale Senza Scomputo Oneri. Ultimo Titolo Edilizio:

Dia Pg. 111290/2012 In Data 15.02.2012

C)- Nuovi Titoli Privati In Corso Di Presentazione

C1)-Ucp4 -1° Stralcio Fuori Terra

- Dia Di Completamento

C2) - Ucp4 -2° Stralcio Fuori Terra

- P.D.C. A Sanatoria E Completamento

C3)- Ucp4 – Autorimessa Interrata

- Fine Lavori Parziale Tardiva (Tutta L'autorimessa Escluse Centrali Tecnologiche)

- Dia Di Completamento (Solo Per Centrali Tecnologiche)

Pratiche Comunali Ed Amministrative Presentate Dal Fallimento Porta Vittoria

D) Nuovi Titoli Pubblici In Corso Di Presentazione

D1) - Ucp6 - P.D.C. As Built Urbanizzazioni Primarie Realizzate

D2) - Ucp3 1° Stralcio - Dia Di Completamento – Urbanizzazione Secondaria Presentata Il 19.06.2017 – Prot. Pg 280286 /2017

D3) - Ucp1 Est – Ucp2 - Nuova Dia – Verde Temporaneo A Carico Operatore Senza Scomputo Oneri. Presentata Il 19.06.2017 – Prot. Pg 280326 /2017.

- Istanza Di Proroga Del Programma Integrato Di Intervento Presentata In Data 15/06/2017 Pg. 276054/2017

Da Presentare:

D4) - Stazione Passante Ferroviario “Cervignano Nord” - Dia Di Completamento

D5) - Opere Urbanizzazione Aggiuntive – Nuovo P.D.C. –: Asse Ciclopedonaleucp1 (Cervignano – Umbria) – Semaforo M.Ortigara _ Verde Stradale M. Ortigara

D6) - Parco Temporaneo Ucp1 - Beic (1° E 2° Stralcio) – Nuovo Pd.C. D7)

D7)- Nuovo Camminamento Parco Formentano - Nuovo P.D C.

Pratiche Comunali Ed Amministrative Presentate Congiuntamente Da Porta Vittoria Ed Esselunga Spa

- Dichiarazione Di Agibilità (Parziale) Per Pertinenze E Standards Presentata In Data 11/04/2014 Pg. 251473/2014 Progr. 6350/2014

- Comunicazione Di Fine Lavori Parziale Relativa Al Pdc N. 89 Del 23/05/2007, Alla D.I.A. In Variante P.G. 765543 Del 24/10/2011 E Alla D.I.A. In Variante P.G. 210439 Del 27/03/2014 Relativi

All' autorimessa Interrata Nell' ambito Del Piano Integrato Di Intervento "Stazione Di Porta Vittoria" , Presentata In Data 27/03/2014 Pg. 210641/2014 Progr. 5300/2014

Pratiche Comunali Ed Amministrative Presentate Da Esselunga Spa

- Dichiarazione Di Agibilità (Parziale) Presentata In Data 11/04/2014 Pg. 251342/2014 Progr. 6346/2014

- Comunicazione Di Fine Lavori Relativa Al Pdc N. 128 Del 27/06/2007, Alla D.I.A. In Variante P.G. 765695 Del 24/10/2011 E Alla D.I.A. In Variante P.G. 210367 Del 27/03/2014 Relativi All' edificio Commerciale Esselunga Ucp4 1° Stralcio Fuori Terra Nell' ambito Del Piano Integrato Di Intervento "Stazione Di Porta Vittoria" , Presentata In Data 27/03/2014 Pg. 210602/2014 Progr. 5296/2014

Difficoltà In Fase Di Regolarizzazione

Per Quanto Riguarda Il 2° Stralcio Della Ucp4 (Edifici Residenziali P E T + Albergo, Fitness E Negozi), Il Nuovo Titolo Sarà Un P.D.C. A Sanatoria E Completamento, Per I Seguenti Motivi:

Per Detto 2° Stralcio, Nel 2014 Era Stata Iniziata La Predisposizione Di Una Variante Minore Alla Dia Principale Per Opere Già Realizzate, Che Avrebbe Avuto Lo Stesso Iter Di Quella Presentata Il 15 Gennaio 2015 Per Il 1° Stralcio.

0.4.1 certificazione impianti

Si allegano alla presente le certificazioni in essere rilasciate dai progettisti – D.L. la documentazione cartacea risulta depositata all' interno degli uffici di Porta Vittoria S.p.A. con accesso da Via Cena.(Doc. 5)

0.4.2 – oneri /urbanizzazioni /standard qualitativi ad oggi ancora da sostenere

Di seguito si riportano le specifiche a supporto degli oneri ancora da sostenere per il completamento dell' iter autorizzativo da dedurre dalla stima commerciale, trattandosi di importi che dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Rif.	Tipologia	Importo	Riferimenti documentali
1.0	Oneri di urbanizzazione previsti in convenzione		
1.1	urbanizzazioni 1° e 2° riferite al comparto UCP4 lotti 1-2-3-4 (1° + 2° stralcio UCP4) con riferimento all'ultimo aggiornamento del 15.01.2015	€ 10.101.782,00	Riferimenti tecnici ed economici sono richiamati nella dichiarazione asseverata a firma del progettista Arch. Fabio Nonis, di cui al doc. A
1.2	Oneri anticipati da Porta vittoria S.p.A. per conto di Sviluppo vittoria S.p.A. riferiti ad urbanizzazioni primarie e secondarie comparto UCP4 - lotto 5 per complessivi mq. di residenza (oneri che dovranno essere verificati in sede di collaudo con eventuali conguagli)	€ 958.200,00	
1.3	Differenza di oneri in merito alla destinazione locali fitness per attività convenzionata comunale ad attività a gestione privata, (oneri che dovranno essere verificati in sede di collaudo con eventuali conguagli)	€ 569.398,00	
1.4	Costo di costruzione indicato nella DIA protocollo n. 535/2015 protocollata in data 15/01/2015	€ 13.277,00	Documentazione riferimento allegato B
	Il totale degli oneri previsti in convenzione ammonta in	€ 11.642.607,00	

2.0	Determinazione dei costi da sostenere per la compensazione degli oneri/standard qualitativi da versare al Comune		
2.1	Urbanizzazioni secondarie previste per il comparto UCP3 1° stralcio		
2.1.1	Arredo urbano a verde, computo métrico al 31/07/2013	€ 1.009.954,90	Doc. C
2.1.2	Pubblica amministrazione, computo métrico al 31/07/2013	€ 47.142,58	Doc. D
	Totale (2.1.1 + 2.1.2)	€ 1.057.097,48	Riferimenti tecnici ed economici sono richiamati nella dichiarazione asseverata a firma del progettista Arch. Fabio Nonis, di cui al doc. A
2.1.3	infrastrutture sottoservizi sotto l'asse ciclo pedonabile da via Cervignano a Viale Umbria (oneri che dovranno essere verificati in sede di collaudo con eventuali conguagli)	€ 270.000,00	
2.1.4	infrastrutture asse ciclopedonale da Via Cervignano a Viale Umbria (oneri che dovranno essere verificati in sede di collaudo con eventuali conguagli)	€ 600.000,00	
2.1.5	urbanizzazioni aggiuntive (semaforo Cervignano/Ortigara - percorso parco Formentano - verde stradale Ortigara) oneri che dovranno essere verificati in sede di collaudo con eventuali conguagli	€ 160.000,00	
2.1.6	urbanizzazioni da realizzare (pista ciclabile) in capo a Sviluppo Vittoria (oneri che dovranno essere verificati in sede di collaudo con eventuali conguagli) a scomputo oneri	€ 100.000,00	
2.1.7	Imprevisti di cui alle voci 2.1.3-2.1.4-2.1.5-2.1.6	€ 50.000,00	
	Totale importo delle opere a scomputo ancora da realizzare, (importi soggetti a rettifiche per modifica progetti e revisione prezzi)	€ 2.237.097,48	
2.1.8	opere di urbanizzazioni primarie a scomputo già realizzate ed in fase di collaudo		
2.1.8.1	Strade	€ 2.191.118,96	
2.1.8.2	segnaletica	€ 55.332,01	
2.1.8.3	Semafori	€ 279.877,29	
2.1.8.4	Fognature e scavi	€ 1.230.110,58	
2.1.8.5	Rete ed acquedotto	€ 370.597,85	
2.1.8.6	Rete gas	€ 131.452,68	
2.1.8.7	Servizi interrati via cavo	€ 792.994,19	
2.1.8.8	Illuminazione pubblica	€ 531.685,19	
2.1.8.9	Sistemazione e verde	€ 509.662,61	
2.1.9.0	ATM	€ 361.891,00	
	Totale	€ 6.454.722,36	
	La direzione lavori ha ritenuto arrotondare l'importo trattandosi di una stima dei costi per (si precisa che lo scomputo oneri tra primarie e secondarie è sempre ammissibile in quanto è un "monte oneri").	€ 6.400.000,00	
2.2	sconto oneri per la realizzazione di edifici in ottemperanza dei criteri previsti dalle norme Regionali e verificati dall'organo di vigilanza UCREDIL. Il conteggio è riportato in una tabella riepilogativa rinvenuta nella documentazione Planning, ditta incaricata per la progettazione dell'impiantistica meccanica e per l'ottenimento del bonus edificatorio	€ 2.358.158,00	La tabella di cui all'allegato F è stata redatta dall'Ing. Gian Luigi Marazzi della Società Planning ed aggiornata al 21 giugno 2017

	attraverso la certificazione credi		
	Importo complessivo degli oneri eseguiti – da eseguire con opere a scomputo (2.0 + 2.1.8 + 2.2)	€ 10.995.255,48	
2.3	Per differenza Residuo oneri da versare al Comune (da conguagliare con interessi maturati)	€ 647.351,52	
3.0	Ulteriori importi da versare e/o da scomputare con opere di realizzazione		
3.1	Monetizzazione degli standard per variazione funzionale approvato nel 2011 dal Collegio di Vigilanza e riportato nell'atto integrativo di convenzione del 25.07.2011 pag 7 art. 1.2	€ 536.508,00	Determinazione dirigenziale pg 552075/2011 del 21/07/2011 doc. G
3.2	interessi per mancato versamento monetizzazioni (stimato ad oggi e oggetto di eventuali conguagli e rettifiche in accordo con il Comune)	€ 35.000,00	Stima redatta dal sottoscritto in funzione degli importi in discussione e con riferimento alla data attuale
3.3	Atto unilaterale per la realizzazione del parco temporaneo BEIC, l'importo determinato è al netto delle spese tecniche progettuali e di direzione lavori	€ 2.160.000,00	Atto unilaterale d'obbligo e computo metrico redatto dal progettista doc. H
3.3.1	Atto unilaterale per la realizzazione all'interno del parco temporaneo BEIC di attrezzature e manufatti in particolare di un immobile a destinazione commerciale (bar ristorante) l'importo determinato è al netto delle spese tecniche progettuali e di direzione lavori	€ 690.500,00	
3.4	Costi in base al progetto approvato di riqualificazione, per le porzioni del parco UCP1 e di una porzione del parco UCP2, l'importo determinato è al netto delle spese tecniche progettuali e di direzione lavori	€ 600.000,00	Documento a firma del progettista Arch. Fabio Nonis doc. I
3.5	Determinazione dei costi per lo standard qualitativo aggiuntivo UCP5 in ambito di proposta di parziale modifica del mix funzionale e revisione piani volumetrica relativamente alla realizzazione della soluzione B, in quanto ritenuta essenziale per l'ottenimento del rinnovo della convenzione ed inserito nell'istanza di proroga del programma integrato di intervento depositato il 15/06/2017 a firma della procedura Fallimentare. l'importo determinato è al netto delle spese tecniche progettuali e di direzione lavori	€ 22.500.000,00	Comunicazione Porta vittoria del 12/04/2011 computo metrico doc. L
3.6	Costi necessari per il completamento delle bonifiche come previsto dagli accordi di cui ai progetti già presentati presso gli uffici preposti di Comune e Regione. La ditta SEMP Srl già operante all'interno dei Siti di Porta Vittoria ed attualmente in possesso delle aree denominate Lotto 4, 5, 1 e 3 (ad eccezione del lotto 1, i restanti lotti di terreno sono stati consegnati a SEMP da regolare verbale di consegna), ha aggiornato i preventivi in data 5 e 6 giugno 2017		
	Area al Lotto 3	€ 4.367.380,00	Preventivo SEMP doc. M
	Area al Lotto 4 (preventivo che prevede l'intervento	€ 171.340,56	Preventivo SEMP doc. N

	con rinterro)		
	Area al Lotto 5	€ 332.886,30	Preventivo SEMP doc. O
	Costi stimati dal sottoscritto per la direzione lavori del piano di bonifica in relazione al tipo di attività da completare	€ 50.000,00	
	ulteriori oneri da versare e/o scomputare a seguito di realizzazione di opere di interesse comunale	€ 31.647.236,56	

RIEPILOGO ONERI DA SOSTENERE IN TERMINI DI PAGAMENTO ONERI RESIDUI E COMPLETAMENTO INTERVENTI A SCOMPUTO.

La tabella riepilogativa NON tiene in considerazione i costi aggiuntivi per la progettazione e la direzione lavori relativamente alle voci 3.3, 3.3.1, 3.4, 3.5.

2.0	Totale importo delle opere a scomputo ancora da realizzare, (importi soggetti a rettifiche per modifica progetti e revisione prezzi)	€ 2.237.097,48	
2.3	Residuo oneri da versare al Comune (da conguagliare con interessi maturati)	€ 647.352,00	
3.0	ulteriori oneri da versare e/o scomputare a seguito di realizzazione di opere di interesse comunale	€ 31.647.236,56	
Complessivamente		€ 34.531.686,04	

n.b.

Si precisa che gli importi indicati ai punti 1.2 e 2.1.6 per complessivi € 1.058.200,00 (€ 958.200,00 + € 100.000,00 quest'ultimo importo è a scomputo oneri e quindi a conguaglio) sono anticipazioni per conto della Società Sviluppo vittoria S.p.a. in quanto di competenza di quest'ultima.

- L'eventuale revisione prezzi riferita ai costi necessari per realizzare/ completare le opere a scomputo e/o per lo standard qualitativo e per la realizzazione del parco Beic, non è stata determinata in quanto non è dato sapere quando verrà dato corso ai lavori, lo scrivente su richiesta della Procedura ha ipotizzato quali possono essere gli effettivi costi che presumibilmente si potranno sostenere in merito alle opere a scomputo e finalizzate allo standard qualitativo.

In merito a tale richiesta, chi scrive ha verificato i computi metrici esposti dal Progettista Arch. Fabio Nonis (di cui alla richiamata tabella), le contabilizzazioni come per legge, sono state determinate utilizzando il bollettino edito dalla C.C.I.A.A. di Milano; è noto che lo strumento della Camera di Commercio tiene in considerazione i prezzi "medi" di materiali e prestazioni edili ed accessorie, senza che sia prevista la scontistica che attuano le medie e grosse imprese edili, quest'ultime per una serie di elementi quali ad esempio, l'acquisto di materiale in quantità rilevante e non al dettaglio, l'ottimizzazione dell'utilizzo del personale, l'utilizzo di macchinari ed infrastrutture proprie già ammortizzate, aspetti economici che favoriscono la riduzione dei prezzi.

In ottica di determinazione del più probabile costo, in sede di rinegoziazione di un appalto per la realizzazione di quanto previsto per il completamento delle infrastrutture, si sono applicati dei coefficienti di sconto rispetto ai prezzi determinati dei citati computi metrici estimativi, in linea con quanto di prassi avviene nelle gare di appalto, nei limiti di un corretto ed adeguato margine di utile per l'appaltatore.

La tabella di seguito riporta la comparazione dei costi previsti in sede di convenzione ed i presunti importi che si potrebbero ricavare da una gara di appalto nel rispetto di quanto già precedentemente espresso; è implicito che per il Comune dovrà essere garantito il prezzo di convenzione attraverso una polizza fideiussoria, calcolata normalmente nella misura dell'1,5% rispetto al valore garantito, per una durata almeno pari alla richiesta di rinnovo della convenzione ovvero 5 anni (termine della convenzione e contestuale collaudo delle opere).

0.4.3 DETERMINAZIONE DEI COSTI PRESUMIBILMENTE SOSTENIBILI RISPETTO AGLI IMPORTI INDICATI IN CONVENZIONE PER OPERE A SCOMPUTO O PER STANDARD QUALITATIVO E L'INCIDENZA DELLE FIDEIUSSIONI A GARANZIA PER LA DURATA DI 5 ANNI

A	B	C	D	E
Rif.	Tipologia	importo da convenzione	stima geom. Luca Mutti	incidenza costi per rilascio fideiussione durata 5 anni con riferimento agli importi tab. C
2.0	Determinazione dei costi da sostenere per la compensazione degli oneri/standard qualitativi da versare al Comune			
2.1	Urbanizzazioni secondarie previste per il comparto UCP3 1° stralcio			
2.1.1	Arredo urbano a verde, computo métrico al 31/07/2013	€ 1.009.954,90	€ 908.959,41	€ 50.497,75
2.1.2	Pubblica amministrazione, computo métrico al 31/07/2013	€ 47.142,58	€ 42.428,32	€ 2.357,13
	Totale (2.1.1 + 2.1.2)	€ 1.057.097,48		
2.1.3	infrastrutture sottoservizi sotto l'asse ciclo pedonabile da via Cervignano a Viale Umbria (oneri che dovranno essere verificati in sede di collaudo con eventuali conguagli)	€ 270.000,00	€ 243.000,00	€ 13.500,00
2.1.4	infrastrutture asse ciclopedonale da Via Cervignano a Viale Umbria (oneri che dovranno essere verificati in sede di collaudo con eventuali conguagli)	€ 600.000,00	€ 510.000,00	€ 30.000,00
2.1.5	urbanizzazioni aggiuntive (semaforo Cervignano/Ortigara - percorso parco Formentano - verde stradale Ortigara) oneri che dovranno essere verificati in sede di collaudo con eventuali conguagli	€ 160.000,00	€ 144.000,00	€ 8.000,00
2.1.6	urbanizzazioni da realizzare (pista ciclabile) in capo a Sviluppo Vittoria (oneri che dovranno essere verificati in sede di collaudo con eventuali conguagli)	€ 100.000,00	€ 85.000,00	€ 5.000,00
2.1.7	Imprevisti di cui alle voci 2.1.3-2.1.4-2.1.5-2.1.6	€ 50.000,00	€ 50.000,00	
	Totale importo delle opere a scomputo ancora da realizzare, (importi soggetti a rettifiche per modifica progetti e revisione prezzi)	€ 2.237.097,48	€ 1.983.387,73	€ 109.354,87
3	Ulteriori importi da versare e/o da scomputare con opere di realizzazione			
3.1	Monetizzazione degli standard per variazione funzionale approvato nel 2011 dal Collegio di Vigilanza e riportato nell'atto integrativo di convenzione del 25.07.2011 pag 7 art. 1.2	€ 536.508,00	€ 536.508,00	€ 26.825,40
3.2	interessi per mancato versamento monetizzazioni (stimato ad oggi e oggetto di eventuali conguagli e rettifiche in accordo con il	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 1.750,00

	Comune)			
3.3	Atto unilaterale per la realizzazione del parco temporaneo BEIC, l'importo determinato è al netto delle spese tecniche progettuali e di direzione lavori	€ 2.160.000,00	€ 1.944.000,00	€ 108.000,00
3.3.1	Atto unilaterale per la realizzazione all'interno del parco temporaneo BEIC di attrezzature e manufatti in particolare di un immobile a destinazione commerciale (bar ristorante) l'importo determinato è al netto delle spese tecniche progettuali e di direzione lavori	€ 690.500,00	€ 483.350,00	€ 34.525,00
3.4	Costi in base al progetto approvato di riqualificazione, per le porzioni del parco UCP1 e di una porzione del parco UCP2, l'importo determinato è al netto delle spese tecniche progettuali e di direzione lavori	€ 600.000,00	€ 540.000,00	€ 30.000,00
3.5	Determinazione dei costi per lo standard qualitativo aggiuntivo UCP5 in ambito di proposta di parziale modifica del mix funzionale e revisione piani volumetrica relativamente alla realizzazione della soluzione B, in quanto ritenuta essenziale per l'ottenimento del rinnovo della convenzione ed inserito nell'istanza di proroga del programma integrato di intervento depositato il 15/06/2017 a firma della procedura Fallimentare. l'importo determinato è al netto delle spese tecniche progettuali e di direzione lavori	€ 22.500.000,00	€ 18.000.000,00	€ 1.125.000,00
3.6	Costi necessari per il completamento delle bonifiche come previsto dagli accordi di cui ai progetti già presentati presso gli uffici preposti di Comune e Regione. La ditta SEMP Srl già operante all'interno dei Siti di Porta Vittoria ed attualmente in possesso delle aree denominate Lotto 4, 5, 1 e 3 (ad eccezione del lotto 1, i restanti lotti di terreno sono stati consegnati a SEMP da regolare verbale di consegna), ha aggiornato i preventivi in data 5 e 6 giugno 2017			
	Area al Lotto 3	€ 4.367.380,00	€ 4.367.380,00	€ 218.369,00
	Area al Lotto 4 (preventivo che prevede l'intervento con rinterro)	€ 171.340,56	€ 171.340,56	€ 8.567,03
	Area al Lotto 5	€ 332.886,30	€ 332.886,30	€ 16.644,32
	Costi stimati dal sottoscritto per la direzione lavori del piano di bonifica in relazione al tipo di attività da completare	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 2.500,00
	ulteriori oneri da versare e/o scomputare a seguito di realizzazione di opere di interesse comunale	€ 31.647.236,56	€ 26.460.464,86	€ 1.582.361,83

totale stima dei costi presunti sostenibili, rispetto agli importi di convenzionamento ed incidenza polizze fideiussorie	€ 33.884.334,04	€28.443.852,59	€ 1.694.216,70
La differenza tra gli importi previsti in convenzione e quanto stimato		€ 5.440.481,45	

Milano, 29 giugno 2017

Il Tecnico della Procedura Geom. Luca Mutti



Allegati che costituiscono parte integrante della relazione

Doc. 1 convenzione 28/05/2002 rep. 7705/1745 di racc. notaio Marchetti

Doc. 2 istanza proroga del programma integrato di intervento

Doc. 3 ricognizione dello stato aree pubbliche e situazione delle bonifiche

Doc. 4 regolamento di condomini (4) e supercondominio

Doc. 5 certificazioni impianti (gli originali sono presso gli uffici in via Cena)

Doc. A dichiarazione Arch. Fabio Nonis del 28.06.2017

Doc. B Dia pg. 22370/2016

Doc. C computo metrico arredo urbano UCP3 1° stralcio

Doc. D computo metrico pubblica illuminazione UCP3 1° stralcio

Doc. E collaudo opere urbanizzazione primaria a firma della D.L. Arch. Frediani del 01.06.2017

Doc. F Tabella risparmio oneri UCREDIL

Doc. G Determinazione dirigenziale pg. 552075/2011 monetizzazione residua standard

Doc. H Atto unilaterale D'obbligo

Doc. I computo metrico a firma Arch. Fabio Nonis del 21.06.2017 per parco UCP1 e UCP2

Doc. L Computi metrici per standard qualitativo UCP5

Doc. M preventivi aggiornati SEMP per Bonifiche

Doc. N preventivi aggiornati SEMP per Bonifiche

Doc. O preventivi aggiornati SEMP per Bonifiche

Allegato 4. Schede riepilogative delle ricerche di mercato condotte da RG.

- 4.1. Ricerche di mercato - residenziale (appartamenti ristrutturati e nuove costruzioni)
- 4.2. Ricerche di mercato - residenziale (solo nuove costruzioni)
- 4.3. Confronto *comparables* - residenziale (nuove costruzioni)
- 4.4. Ricerche di mercato - terziario
- 4.5. Ricerche di mercato - commerciale
- 4.6. Ricerche di mercato - box
- 4.7. Ricerche di mercato - hotel

Allegato 4.1. Schede riepilogative delle ricerche di mercato condotte da RG.
Residenziale (appartamenti ristrutturati e nuove costruzioni)

The image displays a map of the Porta Vittoria district in Milan, Italy, with several red dots indicating specific locations. Surrounding the map are eight photographs of apartment buildings, each with a caption:

- Via Zanella, 10
- Via Rezzonico
- Viale Corsica
- Viale Mugello, 6
- Viale Piranesi, 35
- Via Carbonera, 1
- Viale Molise, 65
- Via Arconati, 2
- Piazza Martini

Below the map, the text "App. Ristrutturati e/o recenti" is written.

Tabella rilevazione prezzi

Città Milano
 Via
 Zona Porta Vittoria
 Tipologia immobile Appartamento

Compravendita

AGENZIA FONTI	ZONA	TIPO	DESCRIZIONE	MQ. dichiarati dal venditore	MQ. Commerciali	Prezzo richiesto in Euro	Prezzo richiesto in €/MQ.	Prezzo Ipotizzato in €/MQ. (*)	NOTE
Agenzia delle Entrate	D12-Periferica - Piola, Argonne, corsica	abitazioni civili	Normale				2.450 - 3.300		1°sem. 2016
Agenzia delle Entrate	D12-Periferica - Piola, Argonne, corsica	abitazioni civili	Ottimo				3.300 - 4.100		1°sem. 2016
Agenzia delle Entrate	D12-Periferica - Piola, Argonne, corsica	box	Normale				1.800 - 2.500		1°sem. 2016 Box 15 mq 27.000 - 37.500
Consulente Immobiliare	Periferia	abitazioni nuove					3.550		n. 1000 - 15/06/16
Consulente Immobiliare	Semicentro	abitazioni nuove					5.700		n. 1000 - 15/06/16
Consulente Immobiliare	Periferia	abitazioni recenti					2.900		n. 1000 - 15/06/16
Consulente Immobiliare	Semicentro	abitazioni recenti					4.600		n. 1000 - 15/06/16
TeMa	Decentramento	appartamenti nuovi/Classe energetica A-B	Fuori dalla cerchia della circoscrizione				3.080		1°sem. 2016
Milano Finanza	Semicentro	abitazioni libere	Prezzi di compravendita				3.248		23/04/16
Sigest	Via Poma, 61	appartamenti nuovi	I nuovi trend dell'abitare e il mercato residenziale a Milano Complesso Pomaseluno				5.500 - 8.300		2016
Sigest	Via S.M. Del Suffragio, 3	appartamenti nuovi	I nuovi trend dell'abitare e il mercato residenziale a Milano Complesso Suffragio 3				6.800 - 7.500		2016
Sigest	Via Maestri Campionesi, 16	appartamenti nuovi	I nuovi trend dell'abitare e il mercato residenziale a Milano Complesso MC 16				6.000 - 7.200		2016
Sigest	Corso XII Marzo, 32	appartamenti nuovi	I nuovi trend dell'abitare e il mercato residenziale a Milano Complesso Stone Tower				6.880 - 6.960		2016
Agenzia Immobiliare	Viale Corsica	appartamento	Ad.ze V.le Mugello / Corsica - In contesto d'epoca anni '40 bilocale completamente ristrutturato composto da: ingresso, soggiorno con accesso a balcone, cucina, camera matrimoniale, bagno, ripostiglio. Doppia esposizione. Cantina. Porta blindata, aria condizionata.	75	75	210.000,00	2.800,00	2.520,00	Ristrutturato in palazzo anni '40.
Agenzia Immobiliare	Viale Molise, 65	appartamento	In stabile signorile, appartamento al settimo piano con ascensore. Composto da: ingresso con ripostiglio e armadiatura a muro, soggiorno doppio divisibile, cucina abitabile, tre camere matrimoniali, tripli servizi, due balconate, cantina e solaio di mq. 90 ca. L'appartamento si presenta in ottime condizioni interne. Classe energetica F.	200	223	630.000,00	2.831,46	2.548,31	K soffitta non comunicante 25%.
Agenzia Immobiliare	Via Giovanni Battista Piranesi, 35	appartamento	Monolocale ristrutturato composto da: zona living/notte, bagno e cucina separata. Un comodo balcone completa la soluzione. Classe energetica F.	40	40	139.000,00	3.475,00	3.127,50	Ristrutturato di recente
Agenzia Immobiliare	Viale Mugello, 6	appartamento	In stabile signorile d'epoca, appartamento al quarto piano completamente ristrutturato con ottime rifiniture, composto da: ingresso, soggiorno con finestre d'epoca, cucina abitabile, due camere matrimoniali ed una terza camera singola. L'appartamento dispone di due bagni uno con vasca ed uno con doccia. L'immobile ha 3 balconi. L'appartamento è climatizzato. Completano la proprietà una cantina ed un solaio. Classe Energetica G.	145	145	570.000,00	3.931,03	3.537,93	Ristrutturato in palazzo d'epoca.
Agenzia Immobiliare	Via Costanza Arconati, 2	appartamento	In stabile civile anni '60 con ascensore e portineria mezza giornata, appartamento al primo piano composto da: ingresso, salone, cucina abitabile, 2 ampie camere da letto di cui una con cabina armadio, doppi servizi e 2 balconi. Completano la proprietà 2 cantine. L'immobile è in ottime condizioni, dotato d'impianto d'aria condizionata, parquet in tutte le stanze, tapparelle elettriche, infissi con i doppi vetri e porta blindata.	145	145	590.000,00	4.068,97	3.662,07	Ristrutturato in palazzo anni '60.
Agenzia Immobiliare	Via Costanza Arconati	appartamento	In stabile signorile di otto piani degli anni '70 con portineria, appartamento al primo piano, completamente ristrutturato composto da: soggiorno con cucina a vista, due camere, disimpegno, due bagni con annessa cantina al piano interrato. Riscaldamento centralizzato e aria condizionata.	110	110	460.000,00	4.181,82	3.763,64	Ristrutturato in palazzo anni '70.
Agenzia Immobiliare	Via Rezzonico	appartamento	Adiacenze Corso XXII Marzo in elegante stabile con portineria ed ascensore, bilocale con cucina a vista, bagno e ripostiglio. L'immobile è stato completamente ristrutturato con ottime finiture e viene venduto arredato.	61	61	235.000,00	3.852,46	3.467,21	Ristrutturato in palazzo anni '70.
Agenzia Immobiliare	Piazza Martini	appartamento	In stabile d'epoca con portineria in buone condizioni, all'ultimo piano appartamento composto da doppio ingresso, soggiorno, cucina abitabile, tre camere, studio, bagno e tre balconi. Cantina e solaio. Buone condizioni.	135	135	535.000,00	3.962,96	3.566,67	Non ristrutturato di recente. Palazzo d'epoca.
Agenzia Immobiliare	Via Carbonera, 1	appartamento	In complesso di recente costruzione, appartamento bilocale al secondo piano con ascensore composto da: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, camera, bagno cieco, terrazzo di 15 mq circa coperto, cantina. Ottime finiture interne, geotermia con riscaldamento e raffrescamento a pavimento, aria condizionata e impianto d'allarme, domotica. Classe energetica A.	70	75	320.000,00	4.295,30	3.865,77	Nuova costruzione. K terrazzi 30% (fino a 25 mq)

(segue)

(segue)

Tabella rilevazione prezzi

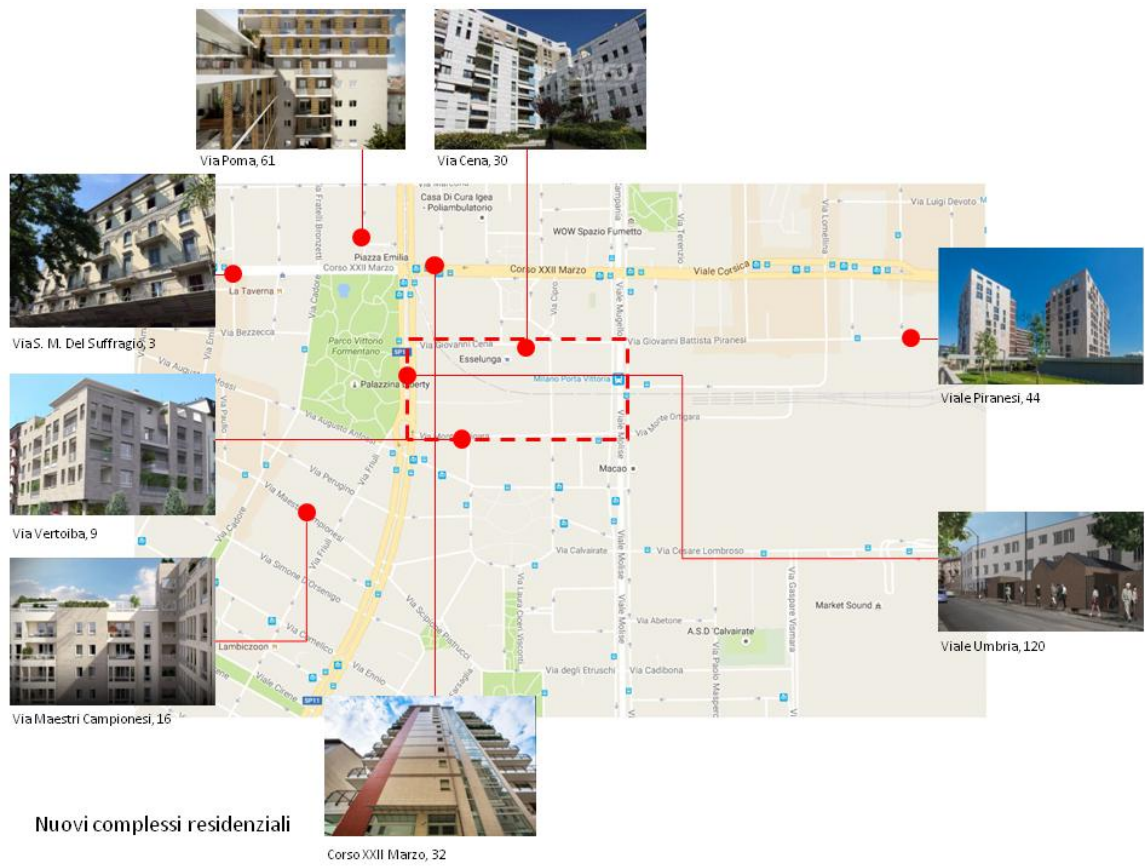
Città	Milano
Via	
Zona	Porta Vittoria
Tipologia immobile	Appartamento

Compravendita

AGENZIA FONTI	ZONA	TIPO	DESCRIZIONE	MQ. dichiarati dal venditore	MQ. Commerciali	Prezzo richiesto in Euro	Prezzo richiesto in €/MQ.	Prezzo ipotizzato in €/MQ. (*)	NOTE
Agenzia Immobiliare	Via Piranesi, 44	appartamento	All'interno del complesso "Piranesi44" trilocale al primo piano composto da: ingresso, soggiorno con zona pranzo con terrazzo, cucina, camera matrimoniale con bagno padronale e altra camera con bagno. Possibilità box e cantina. Classe energetica A.	120	120	538.000,00	4.483,33	4.035,00	Nuova costruzione.
Agenzia Immobiliare	Via Cena, 30	appartamento	All'interno del complesso residenziale "Giardini Vittoria", appartamento al terzo piano composto da: salone con terrazzo, sala da pranzo, cucina con terrazzino e bagno, suite matrimoniale e bagno padronale, altre due camere con bagno e terrazzino. Cantina e box. Classe Energetica B.	221	221	1.138.500,00	5.151,58	4.636,43	Nuova costruzione.
Agenzia Immobiliare	Corso XXII Marzo, 32-1	appartamento	L'appartamento è ubicato nel grattacielo "Stone Tower" al quinto piano, completamente nuovo e composto da: soggiorno doppio con accesso al terrazzo, cucina abitabile, due camere, doppi servizi, lavanderia, cabina armadio. Impianto di riscaldamento e raffrescamento in geotermia classe A+. Climatizzato. Filodiffusione sonora ed impianto allarme. Domotica. Completano la proprietà una cantina ed un box singolo con prezzo a parte Euro 50.000.	140	140	740.000,00	5.285,71	4.757,14	Nuova costruzione.
Agenzia Immobiliare	Via Vertolba, 9	appartamento	All'interno del complesso "Al 9 di Vertolba" appartamento bilocale posto al secondo piano e composto da: soggiorno con balcone, cucina con balcone, disimpegno, camera matrimoniale, camera, balcone e doppi servizi. Classe Energetica A.	124	124	678.800,00	5.474,19	4.926,77	Nuova costruzione.
Agenzia Immobiliare	Via Zanella, 10	appartamento	In stabile signorile di recente costruzione, appartamento posto al quinto piano con doppia esposizione. Abitazione composta da ingresso, soggiorno doppio con accesso al terrazzo di 8 mq., cucina abitabile con balconata, due camere da letto con anticamera, cabina armadio, doppi servizi arredati, ripostiglio, cantina. Classe Energetica C.	130	132	750.000,00	5.664,65	5.098,19	Costruzione 2007. K terrazzi 30% (fino a 25 mq)
Agenzia Immobiliare	Via Vertolba, 9	appartamento	All'interno del complesso "Al 9 di Vertolba" appartamento bilocale posto al secondo piano e composto da: ingresso, soggiorno con cucina a vista e balcone loggiato, camera e bagno. Classe Energetica A.	62	62	360.000,00	5.806,45	5.225,81	Nuova costruzione.
Agenzia Immobiliare	Corso XXII Marzo 32-1	appartamento	All'interno del complesso "Stone tower" con portineria e doppi ascensori, bilocale con terrazzo di 17 mq, composto da: ingresso, soggiorno, cucina a vista con penisola, bagno, camera con cabina armadio. Riscaldamento autonomo a pannelli, domotica, classe A+, serramenti doppi vetri, porta blindata, videocitofono.	59	64	385.000,00	6.006,24	5.405,62	Nuova costruzione. K terrazzi 30% (fino a 25 mq)
Agenzia Immobiliare	Via Maestri Campionesi, 16	appartamento	Appartamento trilocale al quinto piano composto da: soggiorno con cucina semi abitabile e balcone, disimpegno, camera matrimoniale con cabina armadio e balcone, ampia cameretta, bagno e cantina. Classe Energetica A.	134	134	820.000,00	6.119,40	5.507,46	Nuova costruzione.
Agenzia Immobiliare	Via Poma, 61	appartamento	Appartamento composto da: soggiorno con balcone, cucina abitabile con balcone, disimpegno, camera matrimoniale con bagno, 2 camere, bagno, ripostiglio-lavanderia e cantina. Classe Energetica A. Possibilità box da 59.000.	155	155	1.049.900,00	6.773,55	6.096,19	Nuova costruzione.
Agenzia Immobiliare	Via Santa Maria del Suffragio, 3	appartamento	Appartamento quadrilocale al quinto piano, composto da ingresso, soggiorno doppio, cucina abitabile, tre camere da letto due bagni, e due balconate. Doppia esposizione. L'appartamento verrà consegnato con cucina arredata "Ernestomeda" completa di elettrodomestici Electrolux e armadiature nella camera o cabina armadio della "Poliform". Classe Energetica B.	155	155	1.054.000,00	6.800,00	6.120,00	Nuova costruzione. In parte arredato

Note: (*) pari al prezzo richiesto ridotto del 10%

Allegato 4.2. Residenziale (solo nuove costruzioni)



Residenziale (nuove costruzioni) – Via Piranesi, 44

Tabella rilevazione prezzi

Città Milano
 Via Via Piranesi, 44
 Zona Porta Vittoria
 Tipologia immobile Appartamento

Compravendita

AGENZIA FONTI	ZONA	TIPO	DESCRIZIONE	MQ. dichiarati dal venditore	MQ. Commerciali	Prezzo richiesto in Euro	Prezzo richiesto in €/MQ.	Prezzo ipotizzato in €/MQ. (*)	NOTE
Agenzia Immobiliare	Via Piranesi, 44	appartamento	C 12 trilocale al primo piano composto da: ingresso, living con zona pranzo e cucina, la zona notte, ben disimpegnata, con una matrimoniale con bagno padronale e una singola con bagno.	120	120	538.000,00	4.483,33	4.035,00	metratura terrazzo non disp.
Agenzia Immobiliare	Via Piranesi, 44	appartamento	C 15 trilocale al primo piano composto da: ingresso, living con zona pranzo e cucina, la zona notte, ben disimpegnata, con una matrimoniale con bagno padronale e una singola con bagno.	120	120	546.000,00	4.550,00	4.095,00	metratura terrazzo non disp.
Agenzia Immobiliare	Via Piranesi, 44	appartamento	C 16 bilocale al primo piano composto da: ingresso, living con pranzo, cucina abitabile entrambi affacciati su terrazzo (11 mq), camera matrimoniale con bagno.	86	89	412.000,00	4.613,66	4.152,30	K terrazzi 30% (fino a 25 mq)
Agenzia Immobiliare	Via Piranesi, 44	appartamento	C 26 bilocale al secondo piano composto da: ingresso, living con pranzo, cucina abitabile entrambi affacciati su terrazzo (11 mq), camera matrimoniale con bagno.	86	89	421.000,00	4.714,45	4.243,00	K terrazzi 30% (fino a 25 mq)
Agenzia Immobiliare	Via Piranesi, 44	appartamento	C 82 all'ottavo piano quadrilocale con terrazzo al piano; l'unità è composta da: salone con pranzo e cucina abitabile con lavanderia attigua, camera matrimoniale con bagno e cabina armadio, altre due camere con bagno.	167	190	896.000,00	4.728,23	4.255,41	metratura terrazzo non disp.
Agenzia Immobiliare	Via Piranesi, 44	appartamento	C 52 trilocale al quinto piano con soggiorno pranzo, cucina e bagno lavanderia, camera matrimoniale con bagno padronale e altra camera con bagno completano la zona notte. L'unità è abbracciata, su due lati, da terrazzo.	129	129	631.000,00	4.891,47	4.402,33	metratura terrazzo non disp.
Agenzia Immobiliare	Via Piranesi, 44	appartamento	B 81 trilocale all'ottavo piano composto da: soggiorno pranzo con cucina abitabile e ampia loggia, due camere e due bagni.	111	111	559.000,00	5.036,04	4.532,43	metratura terrazzo non disp.
Agenzia Immobiliare	Via Piranesi, 44	appartamento	A 82 all'ottavo piano appartamento composto da un living con zona pranzo il tutto affacciato su un terrazzo, attigua troviamo la cucina abitabile con la lavanderia; il disimpegno conduce nella zona notte composta da quattro camere: una matrimoniale e con bagno padronale e altre tre con bagni.	216	239	1.209.000,00	5.069,18	4.562,26	metratura terrazzo non disp.
Agenzia Immobiliare	Via Piranesi, 44	appartamento	C 72 trilocale al settimo piano con soggiorno pranzo, cucina e bagno lavanderia, camera matrimoniale con bagno padronale e altra camera con bagno completano la zona notte. L'unità è abbracciata, su due lati, da uno terrazzo.	129	129	679.000,00	5.263,57	4.737,21	metratura terrazzo non disp.
Agenzia Immobiliare	Via Piranesi, 44	appartamento	C 51 al quinto piano quadrilocale con terrazzo al piano; l'unità è composta da: salone con pranzo e cucina abitabile con lavanderia attigua, camera matrimoniale con bagno e cabina armadio, altre due camere con bagno.	174	174	916.000,00	5.264,37	4.737,93	metratura terrazzo non disp.
Agenzia Immobiliare	Via Piranesi, 44	appartamento	B 72 al settimo piano appartamento con terrazzo al piano; l'unità è composta da: salone con pranzo e cucina abitabile con lavanderia attigua, camera matrimoniale con bagno e cabina armadio altre due camere con bagno.	165	165	879.000,00	5.327,27	4.794,55	metratura terrazzo non disp.
Agenzia Immobiliare	Via Piranesi, 44	appartamento	C 83 all'ottavo piano quadrilocale con terrazzo al piano; l'unità è composta da: salone con pranzo e cucina abitabile con lavanderia attigua, camera matrimoniale con bagno e cabina armadio, altre due camere con bagno.	165	165	884.000,00	5.357,58	4.821,82	metratura terrazzo non disp.
Agenzia Immobiliare	Via Piranesi, 44	appartamento	B 83 all'ottavo piano quadrilocale con terrazzo al piano; l'unità è composta da: salone con pranzo e cucina abitabile con lavanderia attigua, camera matrimoniale con bagno e cabina armadio, altre due camere con bagno.	165	165	884.000,00	5.357,58	4.821,82	metratura terrazzo non disp.
Agenzia Immobiliare	Via Piranesi, 44	appartamento	C 82 all'ottavo piano quadrilocale con terrazzo al piano; l'unità è composta da: salone con pranzo e cucina abitabile con lavanderia attigua, camera matrimoniale con bagno e cabina armadio, altre due camere con bagno.	164	164	879.000,00	5.359,76	4.823,78	metratura terrazzo non disp.
Agenzia Immobiliare	Via Piranesi, 44	appartamento	A 9.2 al nono e decimo piano, attico composto da: al primo livello salone e la sala da pranzo (entrambe si affacciano sul terrazzo), la zona giorno è completata dalla cucina abitabile, che si collega comodamente alla sala da pranzo. La zona notte prevede una suite matrimoniale con cabina armadio e bagno padronale collegato, oltre ad un'altra camera con bagno adiacente e terrazzino personale. Al decimo e ultimo piano si sviluppa uno spazio, da ricreare a piacere come locale hobby, area fitness o zona relax con guardaroba, bagno e lavanderia.	291	291	1.605.000,00	5.515,46	4.963,92	metratura terrazzo non disp.
Agenzia Immobiliare	Via Piranesi, 44	appartamento	A 9.1 attico bilivello al nono e decimo piano. Al primo livello si trova l'ingresso che conduce in un salone con sala pranzo con ampie vetrate che si affacciano su un terrazzo. La zona notte è composta da una camera con bagno e una camera matrimoniale con bagno padronale. Una scala interna conduce al piano superiore che può essere destinato a guardaroba, zona hobby, biliardo, ritrovo per gli amici e, sfruttando il terrazzo che abbraccia 3 lati del piano. Il piano è dotato di bagno e altri due ingressi indipendenti.	293	293	1.617.000,00	5.518,77	4.966,89	metratura terrazzo non disp.

Note: (*) pari al prezzo richiesto ridotto del 10%

Residenziale (nuove costruzioni) – Via Cena, 30

Tabella rilevazione prezzi

Città Milano
 Via Via Cena, 30
 Zona Porta Vittoria
 Tipologia immobile Appartamento

Compravendita

AGENZIA FONTI	ZONA	TIPO	DESCRIZIONE	MQ. dichiarati dal venditore	MQ. Commerciali	Prezzo richiesto in Euro	Prezzo richiesto in €/MQ.	Prezzo Ipotizzato in €/MQ. (*)	NOTE
Agenzia Immobiliare	Via Cena, 30	appartamento	A 9 Appartamento al terzo piano composto da: salone con terrazzo, sala da pranzo, cucina con terrazzino e bagno; zona notte con suite matrimoniale e bagno padronale, altre due camere con bagno e terrazzino.	221	224	1.138.500,00	5.075,79	4.568,21	metratura terrazzo non disp.
Agenzia Immobiliare	Via Cena, 30	appartamento	A 9 Appartamento al primo piano composto da: salone con terrazzo, sala da pranzo, cucina con terrazzino e bagno; zona notte con suite matrimoniale e bagno padronale, altre due camere con bagno e terrazzino.	222	225	1.215.000,00	5.392,81	4.853,53	metratura terrazzo non disp.
Agenzia Immobiliare	Via Cena, 30	appartamento	B 1 Appartamento al sesto piano composto da: salone con terrazzo, sala da pranzo, cucina con terrazzino e bagno; zona notte con suite matrimoniale e bagno padronale, altre due camere con bagno e terrazzino.	221	221	1.260.000,00	5.701,36	5.131,22	metratura terrazzo non disp.

Note: (*) pari al prezzo richiesto ridotto del 10%

Residenziale (nuove costruzioni) – Corso XXII Marzo, 32-1

Tabella rilevazione prezzi

Città Milano
 Via Corso XXII Marzo, 32-1
 Zona Porta Vittoria
 Tipologia immobile Appartamento

Compravendita

AGENZIA FONTI	ZONA	TIPO	DESCRIZIONE	MQ. dichiarati dal venditore	MQ. Commerciali	Prezzo richiesto in Euro	Prezzo richiesto in €/MQ.	Prezzo Ipotizzato in €/MQ. (*)	NOTE
Agenzia Immobiliare	Corso XXII Marzo, 32-1	appartamento	L'appartamento è ubicato nel grattacielo "Stone Tower" al quinto piano, completamente nuovo e composto da: soggiorno doppio con accesso al terrazzo, cucina abitabile, due camere, doppi servizi, lavanderia, cabina armadio. Impianto di riscaldamento e raffrescamento in geotermia classe A+. Climatizzato. Filodiffusione sonora ed impianto allarme. Domotica. Completano la proprietà una cantina ed un box singolo con prezzo a parte Euro 50.000.	140	140	740.000,00	5.285,71	4.757,14	Nuova costruzione.
Agenzia Immobiliare	Corso XXII Marzo, 32-1	appartamento	All'interno del complesso "Stone tower" con portineria e doppi ascensori, bilocale con terrazzo di 17 mq, composto da: ingresso, soggiorno, cucina a vista con penisola, bagno, camera con cabina armadio. Riscaldamento autonomo a pannelli, domotica, classe A+, serramenti doppi vetri, porta blindata, videocitofono.	59	64	385.000,00	6.006,24	5.405,62	Nuova costruzione. K terrazzi 30% (fino a 25 mq)
Agenzia Immobiliare	Corso XXII Marzo, 32-1	appartamento	All'interno del complesso "Stone tower" appartamento al decimo piano composto da: soggiorno con terrazzo di circa 20 mq, cucina abitabile, master bedroom affacciata su una seconda terrazza di circa 30 mq, dotata di una grande cabina armadio e stanza da bagno, due ulteriori camere da letto, altri due bagni e una lavanderia.	144	156	980.000,00	6.282,05	5.653,85	Nuova costruzione. K terrazzi 30% (fino a 25 mq - oltre 10%).
Agenzia Immobiliare	Corso XXII Marzo, 32-1	appartamento	All'interno del complesso "Stone tower" appartamento al dodicesimo piano composto da: soggiorno affacciato su terrazza di circa 20 mq, cucina abitabile, una vera e propria master bedroom, dotata di una grande cabina armadio e stanza da bagno, affacciata su una seconda terrazza loggiata di circa 30 mq, due ulteriori camere da letto, altri due bagni e una lavanderia.	212	222	1.640.000,00	7.387,39	6.648,65	Nuova costruzione. K terrazzi 30% (fino a 25 mq - oltre 10%).

Note: (*) pari al prezzo richiesto ridotto del 10%

Residenziale (nuove costruzioni) – Via Maestri Campionesi, 16

Tabella rilevazione prezzi

Città Milano
 Via Via Maestri Campionesi, 16
 Zona Porta Vittoria
 Tipologia immobile Appartamento

Compravendita

AGENZIA FONTI	ZONA	TIPO	DESCRIZIONE	MQ. dichiarati dal venditore	MQ. Commerciali	Prezzo richiesto in Euro	Prezzo richiesto in €/MQ.	Prezzo Ipotizzato in €/MQ. (*)	NOTE
Agenzia Immobiliare	Via Maestri Campionesi, 16	appartamento	Appartamento monolocale al secondo piano composto da: locale soggiorno/notte con cucina a vista e balcone, bagno.	45	45	270.000,00	6.000,00	5.400,00	
Agenzia Immobiliare	Via Maestri Campionesi, 16	appartamento	Appartamento trilocale al quinto piano composto da: soggiorno con cucina semi abitabile e balcone, disimpegno, camera matrimoniale con cabina armadio e balcone, cameretta, bagno e cantina.	134	134	820.000,00	6.119,40	5.507,46	
Agenzia Immobiliare	Via Maestri Campionesi, 16	appartamento	Appartamento trilocale al piano quarto piano completamente arredato, composto da: soggiorno con cucina a vista e balcone, disimpegno, camera matrimoniale, seconda camera, doppi servizi, balcone e cantina.	86	86	582.300,00	6.770,93	6.093,84	

Note: (*) pari al prezzo richiesto ridotto del 10%

Residenziale (nuove costruzioni) – Via Santa Maria del Suffragio, 3

Tabella rilevazione prezzi

Città Milano
 Via Via Santa Maria del Suffragio, 3
 Zona Porta Vittoria
 Tipologia immobile Appartamento

Compravendita

AGENZIA FONTI	ZONA	TIPO	DESCRIZIONE	MQ. dichiarati dal venditore	MQ. Commerciali	Prezzo richiesto in Euro	Prezzo richiesto in €/MQ.	Prezzo Ipotizzato in €/MQ. (*)	NOTE
Agenzia Immobiliare	Via Santa Maria del Suffragio, 3	appartamento	Appartamento quadrilocale al quinto piano, composto da ingresso, soggiorno doppio, cucina abitabile, tre camere da letto due bagni, e due balconate. Doppia esposizione. L'appartamento verrà consegnato con cucina arredata "Ernestomeda" completa di elettrodomestici Electrolux e armadiature nella camera o cabina armadio della "Poliform".	155	155	1.054.000,00	6.800,00	6.120,00	metratura balconi non disp.
Agenzia Immobiliare	Via Santa Maria del Suffragio, 3	appartamento	Appartamento bilocale al quarto piano, composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, ampia camera matrimoniale e bagno .	65	65	442.000,00	6.800,00	6.120,00	
Agenzia Immobiliare	Via Santa Maria del Suffragio, 3	appartamento	Appartamento quadrilocale al quarto piano, composto da: ingresso, soggiorno doppio, cucina abitabile, 3 camere, 2 bagni di cui uno finestrato . Doppia esposizione. L'appartamento verrà consegnato con cucina arredata "Ernestomeda" e armadiature nelle camere o cabina armadio della "Poliform".	145	145	1.015.000,00	7.000,00	6.300,00	
Agenzia Immobiliare	Via Santa Maria del Suffragio, 3	appartamento	Appartamento trilocale posto al quinto ed ultimo piano, composto da ingresso, soggiorno doppio, cucina abitabile, due camere da letto due bagni, terrazzo e 3 balconcini. Possibilità di soppalcare l'immobile sfruttando l' altezza interna di 4,88m . Doppia esposizione. L'appartamento verrà consegnato con cucina arredata "Ernestomeda" completa di elettrodomestici Electrolux e armadiature nella camera o cabina armadio della "Poliform" .	158	158	1.185.000,00	7.500,00	6.750,00	metratura terrazzo non disp.

Note: (*) pari al prezzo richiesto ridotto del 10%

Residenziale (nuove costruzioni) – Via Poma, 61

Tabella rilevazione prezzi

Città Milano
 Via Via Poma, 61
 Zona Porta Vittoria
 Tipologia immobile Appartamento

Compravendita

AGENZIA FONTI	ZONA	TIPO	DESCRIZIONE	MQ. dichiarati dal venditore	MQ. Commerciali	Prezzo richiesto in Euro	Prezzo richiesto in €/MQ.	Prezzo Ipotizzato in €/MQ. (*)	NOTE
Agenzia Immobiliare	Via Poma, 61	appartamento	Appartamento composto da: soggiorno con cucina abitabile e balcone, camera matrimoniale con bagno privato, cameretta, due bagni, balcone e cantina.	154	154	848.800,00	5.511,69	4.960,52	
Agenzia Immobiliare	Via Poma, 61	appartamento	Appartamento composto da: soggiorno con cucina abitabile e balcone, disimpegno con camera matrimoniale, due camerette, tre bagni e terrazzo.	160	160	882.600,00	5.516,25	4.964,63	
Agenzia Immobiliare	Via Poma, 61	appartamento	Appartamento composto da: soggiorno con cucina abitabile e balcone, camera matrimoniale con cabina armadio e bagno personale, due camerette due bagni, balcone e cantina.	160	160	883.000,00	5.518,75	4.966,88	
Agenzia Immobiliare	Via Poma, 61	appartamento	Appartamento composto da: soggiorno con cucina abitabile e balcone, camera matrimoniale con bagno privato, due camerette, due bagni, balcone e cantina.	149	149	822.800,00	5.522,15	4.969,93	
Agenzia Immobiliare	Via Poma, 61	appartamento	Appartamento composto da: soggiorno con cucina abitabile e balcone, disimpegno, camera matrimoniale con bagno privato, cameretta bagno, balcone e cantina.	154	154	924.500,00	6.003,25	5.402,92	
Agenzia Immobiliare	Via Poma, 61	appartamento	Appartamento composto da: soggiorno con cucina abitabile e balcone, camera matrimoniale con bagno privato, due camerette, due bagni, terrazzo e cantina.	160	160	961.200,00	6.007,50	5.406,75	
Agenzia Immobiliare	Via Poma, 61	appartamento	Appartamento composto da: soggiorno con cucina abitabile e balcone, disimpegno, camera matrimoniale con bagno privato, cameretta, bagno e cantina.	107	107	644.300,00	6.021,50	5.419,35	
Agenzia Immobiliare	Via Poma, 61	appartamento	Appartamento composto da: soggiorno con cucina abitabile e terrazzo, disimpegno, camera matrimoniale con cabina armadio e bagno, 2 camere bagno, ripostiglio-lavanderia e cantina.	157	157	979.100,00	6.236,31	5.612,68	
Agenzia Immobiliare	Via Poma, 61	appartamento	Appartamento composto da: soggiorno con cucina abitabile e balcone, disimpegno, camera matrimoniale con bagno privato, cameretta bagno, balcone e cantina.	154	154	964.600,00	6.263,64	5.637,27	
Agenzia Immobiliare	Via Poma, 61	appartamento	Appartamento composto da: soggiorno con cucina abitabile e balcone, disimpegno, camera matrimoniale con bagno privato, due camerette, due bagni e cantina.	157	157	984.400,00	6.270,06	5.643,06	
Agenzia Immobiliare	Via Poma, 61	appartamento	Appartamento composto da: soggiorno con cucina a vista e balcone, disimpegno, bagno e cantina.	52	52	326.500,00	6.278,85	5.650,96	
Agenzia Immobiliare	Via Poma, 61	appartamento	Appartamento composto da: soggiorno con balcone, cucina abitabile con balcone, disimpegno, camera matrimoniale con cabina armadio e bagno, 2 camere, bagno, ripostiglio-lavanderia e cantina.	155	155	995.000,00	6.419,35	5.777,42	
Agenzia Immobiliare	Via Poma, 61	appartamento	Appartamento composto da: soggiorno con balcone, cucina abitabile con ampio balcone, disimpegno, camera matrimoniale con bagno privato, cameretta, bagno e cantina.	153	153	985.000,00	6.437,91	5.794,12	
Agenzia Immobiliare	Via Poma, 61	appartamento	Appartamento composto da: soggiorno con balcone, cucina abitabile con balcone, disimpegno, camera matrimoniale con bagno, 2 camere, bagno, ripostiglio-lavanderia e cantina.	155	155	1.000.000,00	6.451,61	5.806,45	
Agenzia Immobiliare	Via Poma, 61	appartamento	Appartamento composto da: ingresso, unico locale soggiorno/notte con angolo cottura, bagno e cantina.	42	42	272.600,00	6.490,48	5.841,43	
Agenzia Immobiliare	Via Poma, 61	appartamento	Appartamento composto da: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, balcone, disimpegno, camera matrimoniale, bagno, 2 camere, bagno e cantina.	130	130	869.700,00	6.690,00	6.021,00	
Agenzia Immobiliare	Via Poma, 61	appartamento	Appartamento composto da: soggiorno con balcone, cucina abitabile con balcone, disimpegno, camera matrimoniale con bagno e cabina armadio, 2 camere, bagno, ripostiglio-lavanderia e cantina.	153	153	1.034.000,00	6.758,17	6.082,35	
Agenzia Immobiliare	Via Poma, 61	appartamento	Appartamento composto da: soggiorno con balcone, cucina abitabile con balcone, disimpegno, camera matrimoniale con bagno, 2 camere, bagno, ripostiglio-lavanderia e cantina. Possibilità box da € 59.000	155	155	1.049.900,00	6.773,55	6.096,19	
Agenzia Immobiliare	Via Poma, 61	appartamento	Appartamento composto da: ingresso, soggiorno con cucina a vista, balcone, disimpegno, camera matrimoniale, 2 camere, doppi servizi e cantina.	129	129	880.700,00	6.827,13	6.144,42	
Agenzia Immobiliare	Via Poma, 61	appartamento	Appartamento composto da: ingresso, unico locale soggiorno/notte con angolo cottura, bagno e cantina.	42	42	287.100,00	6.835,71	6.152,14	
Agenzia Immobiliare	Via Poma, 61	appartamento	Appartamento composto da: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, balcone, disimpegno, camera matrimoniale, bagno, 2 camere, bagno e cantina.	130	130	890.300,00	6.848,46	6.163,62	
Agenzia Immobiliare	Via Poma, 61	appartamento	Appartamento composto da: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, balcone, disimpegno, camera matrimoniale, bagno, 2 camere, bagno e cantina.	130	130	901.600,00	6.935,38	6.241,85	

(segue)

(segue)

Tabella rilevazione prezzi

Città Milano
 Via Via Poma, 61
 Zona Porta Vittoria
 Tipologia immobile Appartamento

Compravendita

Agenzia Immobiliare	Via Poma, 61	appartamento	Appartamento composto da: ingresso, unico locale soggiorno/notte con angolo cottura, bagno e cantina.	43	43	299.900,00	6.974,42	6.276,98	
Agenzia Immobiliare	Via Poma, 61	appartamento	Appartamento composto da: ingresso, soggiorno con cucina semi abitabile, balcone, disimpegno, camera matrimoniale con cabina armadio e bagno privato, 2 camere con servizi privati, lavanderia, bagno e cantina.	194	194	1.490.000,00	7.680,41	6.912,37	
Agenzia Immobiliare	Via Poma, 61	appartamento	Appartamento con roof garden composto da: soggiorno, cucina abitabile, 2 terrazzi, disimpegno, camera matrimoniale, cameretta, doppi servizi, roof garden a copertura e cantina.	143	143	1.114.000,00	7.790,21	7.011,19	
Agenzia Immobiliare	Via Poma, 61	appartamento	Appartamento composto da: ingresso, soggiorno con cucina semi abitabile, balcone, disimpegno, camera matrimoniale con cabina armadio e bagno privato, 2 camere con servizi privati, lavanderia, bagno e cantina.	194	194	1.598.000,00	8.237,11	7.413,40	

Note: (*) pari al prezzo richiesto ridotto del 10%

Residenziale (nuove costruzioni) – Via Vertoiba, 9

Tabella rilevazione prezzi

Città Milano
 Via Via Vertoiba, 9
 Zona Porta Vittoria
 Tipologia immobile Appartamento

Compravendita

AGENZIA FONTI	ZONA	TIPO	DESCRIZIONE	MQ. dichiarati dal venditore	MQ. Commerciali	Prezzo richiesto in Euro	Prezzo richiesto in €/MQ.	Prezzo ipotizzato in €/MQ. (*)	NOTE
Agenzia Immobiliare	Via Vertoiba, 9	appartamento	All'interno del complesso "Al 9 di Vertoiba" appartamento bilocale posto al secondo piano e composto da: soggiorno con balcone, cucina con balconcino, disimpegno, camera matrimoniale, camera, balcone e doppi servizi. Classe Energetica A.	124	124	678.800,00	5.474,19	4.926,77	Nuova costruzione.
Agenzia Immobiliare	Via Vertoiba, 9	appartamento	All'interno del complesso "Al 9 di Vertoiba" appartamento bilocale posto al secondo piano e composto da: ingresso, soggiorno con cucina a vista e balcone loggiato, camera e bagno. Classe Energetica A.	62	62	360.000,00	5.806,45	5.225,81	Nuova costruzione.

Note: (*) pari al prezzo richiesto ridotto del 10%

Residenziale (nuove costruzioni) – Viale Umbria, 120

Tabella rilevazione prezzi

Città Milano
 Via Viale Umbria, 120
 Zona Porta Vittoria
 Tipologia immobile Appartamento

Compravendita

AGENZIA FONTI	ZONA	TIPO	DESCRIZIONE	MQ. dichiarati dal venditore	MQ. Commerciali	Prezzo richiesto in Euro	Prezzo richiesto in €/MQ.	Prezzo Ipotizzato in €/MQ. (*)	NOTE
Agenzia Immobiliare	Viale Umbria, 120	appartamento	No descrizione solo info via e-mail.	42	42	180.000,00	4.285,71	3.857,14	Nuova costruzione.
Agenzia Immobiliare	Viale Umbria, 120	appartamento	No descrizione solo info via e-mail.	106	106	470.000,00	4.433,96	3.990,57	Nuova costruzione.

Note: (*) pari al prezzo richiesto ridotto del 10%

Allegato 4.3. Schede riepilogative delle ricerche di mercato condotte da RG.
Confronto comparables residenziale (nuove costruzioni)

A partire dai diversi comparables individuati, sono stati selezionati quelli aventi caratteristiche simili al bene oggetto di valutazione.

Tabella rilevazione prezzi

Compravendita

COMPLESSO IMMOBILIARE	RICHIESTE EURO			EFFETTIVI EURO (-10%)			DIMENSIONI MQ	
	min	max	media	min	max	media	min	max
Via Santa Maria del Suffragio 3	6.800,00	7.500,00	7.025,00	6.120,00	6.750,00	6.322,50	65	158
Via Poma 61	5.511,69	8.237,11	6.511,53	4.960,52	7.413,40	5.860,37	42	194
"Stone Tower" Corso XXII Marzo 32 1	5.285,71	7.387,39	6.240,34	4.757,14	6.648,65	5.616,31	59	212
Via Vertoiba 9	5.474,19	5.806,45	5.640,32	4.926,77	5.225,81	5.076,29	62	124
Via Maestri Campionesi 16	6.000,00	6.770,93	6.296,77	5.400,00	6.093,84	5.667,09	45	134
Via Piranesi 44	4.483,33	5.518,77	5.065,60	4.035,00	4.966,89	4.559,10	86	293
TOTALE	5.592,49	6.870,11	6.129,93	5.033,24	6.183,10	5.516,94		

Allegato 4.4. Schede riepilogative delle ricerche di mercato condotte da RG.
Terziario

Piazza S. M. Del Suffragio

Via Bronzetti

Via Compagnoni

Via Piranesi, 26

Via Perugino

Via Morosini, 32

Uffici

Corso XXII Marzo

Via Ennio

Via Hajech

Via Polti De Bianchi

Viale Molise, 69

Tabella rilevazione prezzi

Città Milano
 Via _____
 Zona Porta Vittoria
 Tipologia immobile Ufficio

Compravendita

AGENZIA FONTI	ZONA	TIPO	DESCRIZIONE	MQ. dichiarati dal venditore	MQ. Commerciali	Prezzo richiesto in Euro	Prezzo richiesto in €/MQ.	Prezzo Ipotizzato in €/MQ. (*)	NOTE
Agenzia delle Entrate	D12-Periferica - Piola, Argonne, corsica	ufficio	Ottimo				1.650 - 2.400		1°sem. 2016
Agenzia delle Entrate	D12-Periferica - Piola, Argonne, corsica	ufficio strutturato	Ottimo				2.100 - 2.650		1°sem. 2016
Agenzia delle Entrate	D12-Periferica - Piola, Argonne, corsica	box	Normale				1.800 - 2.500		1°sem. 2016 Box 15 mq 27.000 - 37.500
TeMa	Decentramento	uffici	Fuori dalla cerchia della circoscrizione				1.591		1°sem. 2016
TeMa	Circoscrizione	uffici					2.540		1°sem. 2016
Agenzia Immobiliare	Via Giovanni Battista Piranesi, 26	ufficio	Ufficio composto da: ingresso dotato di armadi/archivio a muro, 4 uffici, servizi e cantina. Buone condizioni.	110	110	130.000,00	1.181,82	1.063,64	Non ristrutturato.
Agenzia Immobiliare	Via Perugino	ufficio	Ufficio di rappresentanza composto da tre ampie stanze al piano rialzato e da sei locali al piano interrato oltre servizi. Ample finestre al piano interrato. Altezza dei soffitti 3.30 al piano rialzato e 3.10 al piano interrato. Possibilità di divisione.	245	245	440.000,00	1.795,92	1.616,33	
Agenzia Immobiliare	Via Ennio	ufficio	Ufficio al piano seminterrato/giardino con ingresso indipendente, reception, corridoio, locale open space + 3 locali (di cui 1 doppio) bagno con antibagno, ripostiglio, cablo, aria condizionata, doppi vetri, porta blindata. Ottime condizioni interne.	160	160	290.000,00	1.812,50	1.631,25	Palazzo anni '50. In parte ristrutturato. Piano seminterrato.
Agenzia Immobiliare	Via Compagnoni	ufficio	Ufficio al piano terra, finemente ristrutturato, suddiviso in due zone: ingresso su locale open space e seconda stanza, un bagno.	50	50	100.000,00	2.000,00	1.800,00	Ristrutturato.
Agenzia Immobiliare	Viale Molise, 69	ufficio	In stabile signorile con portineria ufficio composto da: ingresso, due stanze e bagno. Buone condizioni interne.	69	69	150.000,00	2.173,91	1.956,52	
Agenzia Immobiliare	Piazza Santa Maria del Suffragio	ufficio	In stabile d'epoca, al piano terra con vetrina di accesso, sei locali, doppi servizi, ampio soppalco e accesso diretto al piano seminterrato di 140 mq adibito a magazzino. Immobile cablo, dotato di impianto di riscaldamento autonomo, aria condizionata.	233	300	690.000,00	2.300,00	2.070,00	K magazzini comunicanti 50%.
Agenzia Immobiliare	Via Bronzetti	ufficio	In stabile signorile degli anni '70 con servizio di portineria 1/2 giornata, ufficio al piano seminterrato, composto da: tre ingressi, zona reception, grande locale open space disposto in tre ambienti, bagno e ripostiglio. Riscaldamento centralizzato e aria condizionata. Ottime condizioni interne.	250	250	590.000,00	2.360,00	2.124,00	
Agenzia Immobiliare	Via Hajeh	ufficio	In stabile anni '40 con portineria mezza giornata, ascensore, soffitti alti, ufficio composto da: ingresso, tre locali ampi, ripostiglio, bagno finestrato, da rivedere, libero subito.	78	78	185.000,00	2.371,79	2.134,62	
Agenzia Immobiliare	Via Piotti de Bianchi	ufficio	In stabile d'epoca, ufficio ristrutturato composto da: ingresso, sette locali e due bagni. Balcone. Classe energetica F.	200	200	780.000,00	3.900,00	3.510,00	Ristrutturato in palazzo d'epoca.
Agenzia Immobiliare	Via Morosini, 32	ufficio	Ufficio al piano rialzato composto da due ampi locali e servizio, completa la proprietà un terrazzo di mq. 75 ca. Ottime condizioni interne.	70	70	280.000,00	4.000,00	3.600,00	K terrazzi 0%.
Agenzia Immobiliare	Corso XXII Marzo	ufficio	In stabile degli anni '60 al primo piano con ascensore, ufficio in ottime condizioni composto da ingresso, due stanze, un bagno cieco e una cantina di pertinenza.	40	40	185.000,00	4.625,00	4.162,50	

Note: (*) pari al prezzo richiesto ridotto del 10%

Allegato 4.5. Schede riepilogative delle ricerche di mercato condotte da RG. Commerciale

Compravendita

Tabella rilevazione prezzi

Città Milano
Via _____
Zona Porta Vittoria
Tipologia immobile Negozi

Compravendita

AGENZIA FONTI	ZONA	TIPO	DESCRIZIONE	MQ. dichiarati dal venditore	MQ. Commerciali	Prezzo richiesto in Euro	Prezzo richiesto in €/MQ.	Prezzo Ipotizzato in €/MQ. (*)	NOTE
Agenzia delle Entrate	C20-Semicentrale - Libia, XXII Marzo, Indipendenza	negozio	Normale				2.300 - 3.300		1°sem. 2016
Agenzia delle Entrate	B19-Centrale - Venezia, Porta Vittoria, Porta Romana	negozio	Normale				3.700 - 5.100		1°sem. 2016
Agenzia delle Entrate	B19-Centrale - Venezia, Porta Vittoria, Porta Romana	negozio	Ottimo				5.100 - 7.200		1°sem. 2016
Consulente Immobiliare	Periferia	negozio					2.900		n. 1000 - 15/06/16
Consulente Immobiliare	Semicentro	negozio					6.900		n. 1000 - 15/06/16
Agenzia Immobiliare	Via Fontana	negozio	A pochi passi dal tribunale, negozio con vetrina anti sfondamento; Ottime le condizioni interne, la metratura è distribuita da un openspace, un soppalco abitabile ed un magazzino il tutto collegato internamente da una comoda scala ampliando la percezione degli spazi. Doppio accesso anche dal condominio.	65	65	250.000,00	3.846,15	3.461,54	
Agenzia Immobiliare	Via Anfossi	negozio	Adiacente piazza V giornate, negozio con una luce su strada con servizio interno finestrato, completamente e finemente ristrutturato. Termoautonomo, pompa di calore, condizionato.	50	50	230.000,00	4.600,00	4.140,00	
Agenzia Immobiliare	Corso XXII Marzo	negozio	Zona servitissima, di forte passaggio, di fronte alla fermate del tram 27 ed autobus 73, negozio adibito a bar, con servizi e cantina sottostante, attualmente locato.	44	44	210.000,00	4.772,73	4.295,45	
Agenzia Immobiliare	Via Filippo Corridoni	negozio	Negozi completamente ed elegantemente ristrutturato composto da un locale con una vetrina, ampio retro, ripostiglio, bagno interno, riscaldamento autonomo.	40	40	210.000,00	5.250,00	4.725,00	
Agenzia Immobiliare	Corso XXII Marzo, 2	negozio	Negozi con otto vetrine, ubicato su un'importante via dello shopping milanese. Locato.	350	350	2.200.000,00	6.285,71	5.657,14	
Agenzia Immobiliare	Via Donizzetti, 1	negozio	Negozi all'interno di uno stabile d'epoca (anni 30) con servizio di portineria per l'intera giornata da lunedì a venerdì; l'immobile risulta così composto: una luce (h 4.20) con retro e ripostiglio soppalcato, pianta quadrata con misura di mt 4.70 circa, cantina a volta sita al piano sotterraneo (h 1.8-2.35) collegabile con il negozio sovrastante, bagno della portineria a piano terra disponibile per i negozianti.	30	30	190.000,00	6.333,33	5.700,00	

Note: (*) pari al prezzo richiesto ridotto del 10%

Locazione

Tabella rilevazione prezzi

Città Milano
 Via _____
 Zona Porta vittoria
 Tipologia immobile Negoziò

Locazione

AGENZIA FONTI	ZONA	TIPO	DESCRIZIONE	MQ. dichiarati dal locatore	MQ. Commerciali	Canone richiesto in Euro/anno	Canone richiesto in €/MQ./y	Canone ipotizzato in €/MQ./y (*)	NOTE
Agenzia delle Entrate	C20-Semicentrale - Libia, XXII Marzo, Indipendenza	negoziò	Normale				126 - 186		1°sem. 2016
Agenzia delle Entrate	B19-Centrale - Venezia, Porta Vittoria, Porta Romana	negoziò	Normale				192 - 261.6		1°sem. 2016
Agenzia delle Entrate	B19-Centrale - Venezia, Porta Vittoria, Porta Romana	negoziò	Ottimo				296,4 - 489.6		1°sem. 2016
Consulente Immobiliare	Semicentro	negoziò					270 - 650		n. 1000 - 15/06/16
Agenzia Immobiliare	Piazza V Giornate	negoziò	Negoziò con una vetrina. Stato originale, bagno esterno. Possibilità di canna fumaria.	50	50	18.000,00	360,00	324,00	
Agenzia Immobiliare	Via Amatore Sciesa	negoziò	Negoziò con una vetrina su strada composto da: ingresso da strada, spazio negoziò, bagno interno e retro negoziò.	60	60	24.000,00	400,00	360,00	
Agenzia Immobiliare	Corso XXII Marzo	negoziò	Negoziò completamente ristrutturato a nuovo con 1 vetrina sul Corso XXII Marzo, ideale per attivita' food senza canna fumaria.	25	25	12.000,00	480,00	432,00	
Agenzia Immobiliare	Via Amatore Sciesa	negoziò	In zona Piazza Cinque Giornate negoziò con vetrina su strada composto da: ingresso da strada, spazio negoziò, bagno interno e retro negoziò.	45	45	24.000,00	533,33	480,00	
Agenzia Immobiliare	Viale Monte Nero, 131	negoziò	Spazio rettangolare con scala che porta al piano interrato più piccolo rispetto al piano terra. Lo spazio al piano terra è alto 3,75 metri, al piano interrato l'altezza è di 2,5 metri. Recentemente restaurato, il piano terra presenta pavimenti d'epoca all'ingresso e resina/cemento sul retro. Il piano interrato è interamente piastrellato. Il soffitto all'ingresso è a travi con delle putrelle d'acciaio. Il piano interrato presenta un bagno finemente arredato. Impianto di allarme e di aria condizionata, riscaldamento autonomo, è presente una rete internet wifi. La vetrina, illuminata da 2 fari, è in vetro antiproiettile e antisfondamento, sono inoltre presenti due casseforti.	60	60	36.000,00	600,00	540,00	
Agenzia Immobiliare	Corso XXII Marzo, 63	negoziò	Corso XXII Marzo in corrispondenza di Viale Campania, negoziò con due luminose vetrine, bagnetto interno. Soluzione impreziosita dalla presenta del magazzino ristrutturato della medesima consistenza, situato nel cortile interno dello stabile.	30	38	27.600,00	736,00	662,40	K dotazioni interne non comunicanti 25%.
Agenzia Immobiliare	Corso XXII Marzo	negoziò	Corso XXII Marzo/Cinque Giornate, negoziò composto da ingresso con doppia vetrata, scala interna in vetro, mq. 100 al piano seminterrato, bagno e permanenza di persone.	220	160	126.000,00	787,50	708,75	K dotazioni interne comunicanti 50%.

Note: (*) pari al prezzo richiesto ridotto del 10%

Allegato 4.6. Schede riepilogative delle ricerche di mercato condotte da RG. Box

Tabella rilevazione prezzi

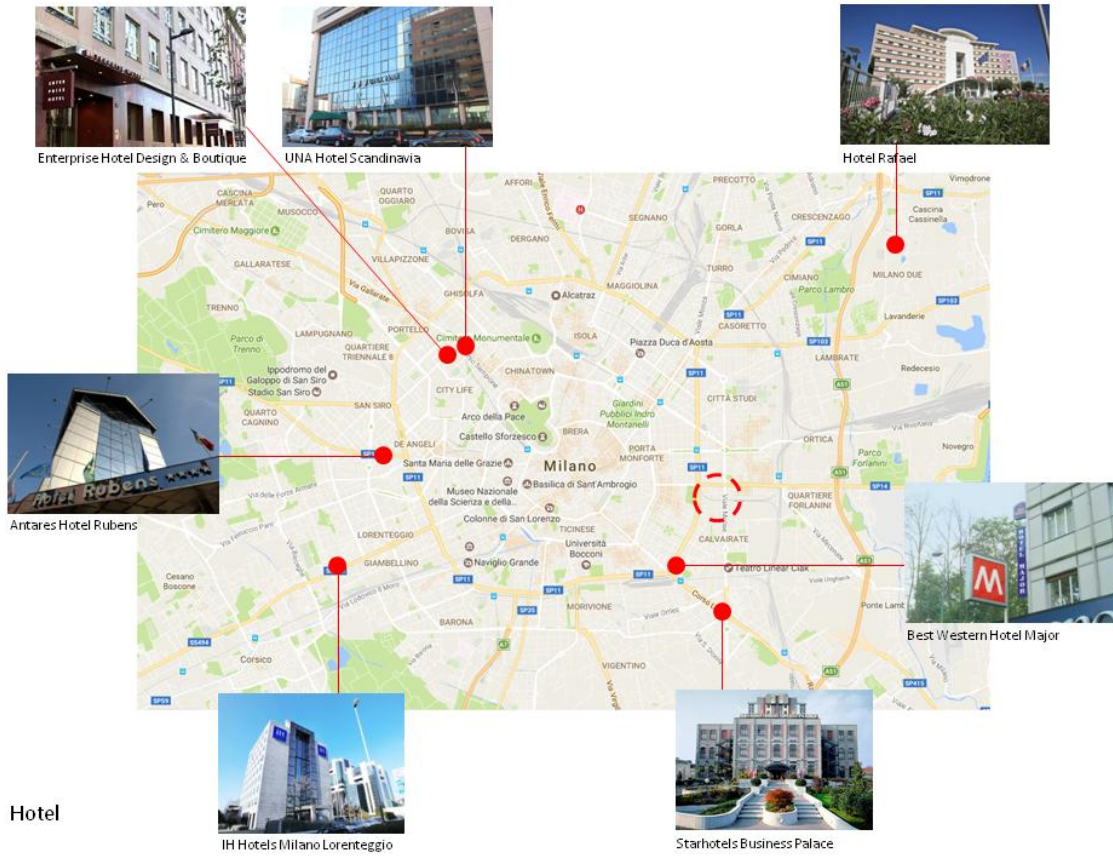
Città _____ Milano _____
Via _____
Zona _____ Porta Vittoria _____
Tipologia immobile _____ Box _____

Compravendita

AGENZIA FONTI	ZONA	TIPO	DESCRIZIONE	MQ. dichiarati dal venditore	MQ. Commerciali	Prezzo richiesto in Euro	Prezzo richiesto in €/MQ.	Prezzo Ipotizzato in €/MQ. (*)	NOTE
Agenzia delle Entrate	D12-Periferica - Piola, Argonne, corsica	box	Normale				1.800 - 2.500		1°sem. 2016 Box 15 mq 27.000 - 37.500
Agenzia Immobiliare	Via Cervignano, 16	box	In complesso residenziale "Giardini Vittoria", al secondo piano interrato, box auto doppio adatto alla permanenza di due auto + posto moto/bici.	40	40	79.000,00	1.975,00	1.777,50	Nuova costruzione.
Agenzia Immobiliare	Via Arconati	box	Box singolo al piano terreno. Il box è sito all'interno di un cortile di un palazzo d'epoca, di comodo accesso ed ampio spazio di manovra.	15	15	45.000,00	3.000,00	2.700,00	
Agenzia Immobiliare	Corso XII Marzo, 32	box	In complesso "Stone tower" box di dimensioni: lunghezza 5 m, larghezza 3,40 m e altezza 2 m al secondo piano interrato con ascensore e portineria. Serranda elettrica.	18	18	55.000,00	3.055,56	2.750,00	Nuova costruzione.
Agenzia Immobiliare	Piazza Imperatore Tito, 8	box	In stabile medio signorile, box singolo avente dimensioni 5,30 x 2,40 mt. Accesso al complesso con cancello elettrico.	13	13	40.000,00	3.076,92	2.769,23	
Agenzia Immobiliare	Via Maestri Campionesi, 29	box	In contesto residenziale con seminterrato di 3 piani, box auto di metri 2,40 x 5,20.	12	12	45.000,00	3.750,00	3.375,00	
Agenzia Immobiliare	Piazza Giuseppe Grandi	box	In contesto signorile di recente costruzione, con ingresso da comodo passo carraio con cancello elettrico, box singolo al primo piano interrato. Accessibile con una sola manovra. Corsello box in ottime condizioni con accesso pedonale.	14	14	55.000,00	3.928,57	3.535,71	Nuova costruzione.

Note: (*) pari al prezzo richiesto ridotto del 10%

Allegato 4.7. Schede riepilogative delle ricerche di mercato condotte da RG.
Hotel



Hotel

Città Milano
 Via
 Zona Porta Vittoria
 Tipologia immobile Hotel

Fonte	Hotel stelle/categoria	n. camere	CAMERA	Prezzo MEDIO camera/notte (Euro)	Note, Servizi aggiuntivi
booking	Hotel Rafael 3 stelle	216	Camera doppia Standard	€ 108,33	Vicino ad Ospedale San Raffaele. Parcheggio incluso. Ristorante. Prezzi compresa colazione.
booking	IH Hotels Milano Lorenteggio 4 stelle	128	Camera doppia Standard	€ 107,10	Prezzi compresa colazione. Parcheggio a pagamento. Ristorante.
			Camera doppia Superior	€ 129,60	
			camera familiare 4 posti	€ 154,80	
booking	Starhotels Business Palace 4 stelle	248	Camera doppia Standard	€ 110,45	Prezzi compresa colazione. Parcheggio a pagamento. Ristorante. Palestra.
			Camera doppia Junior Suite	€ 152,91	
			Camera doppia +2 Suite	€ 179,99	
booking	Best Western Hotel Major (porta romana) 4 stelle	65	Camera doppia Standard	€ 110,91	Colazione esclusa (4 euro). Parcheggio incluso.
			Camera doppia Superior	€ 134,64	Prezzi compresa colazione. Parcheggio incluso.
			Camera doppia + 2 Suite	€ 198,36	Prezzi compresa colazione. Parcheggio incluso.
booking	UNA Hotel Scandinavia 4 stelle	153	Camera doppia Standard	€ 116,32	Prezzi compresa colazione. Parcheggio a pagamento. Palestra.
			Camera doppia Superior	€ 159,03	
booking	Antares Hotel Rubens (catena Worldhotels) 4 stelle	87	Camera doppia Standard	€ 140,83	Prezzi compresa colazione. Parcheggio incluso. Palestra. Ristorante.
booking	Enterprise Hotel Design & Boutique (corso sempione) 4 stelle	123	Camera doppia Standard	€ 184,10	Prezzi compresa colazione. Palestra e centro benessere. Ristorante.

Dati riassuntivi

fonte	camera	Prezzo MEDIO camera/notte (Euro)
booking	Camera standard	€ 107,10
booking	Camera standard	€ 110,45
booking	Camera standard	€ 110,91
booking	Camera standard	€ 116,32
booking	Camera standard	€ 140,83
booking	Camera standard	€ 184,10
	TOTALE media Camera standard	128,29
booking	Camera superior	€ 129,60
booking	Camera superior	€ 152,91
booking	Camera superior	€ 134,64
booking	Camera superior	€ 159,03
	TOTALE media Camera superior	144,04

**Prezzo Camera doppia
(media standard e superior)** € **134,59**

booking	Suite	€ 154,80
booking	Suite	€ 179,99
booking	Suite	€ 198,36

Prezzo Suite € **177,72**

Allegato 5. Grafici di Reddy's Group relativi a *“Il mercato immobiliare residenziale italiano dagli anni '60 al 31/12/2016 (con ipotesi di andamento del mercato fino al 2027) – aggiornamento a marzo 2017”*.

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE ITALIANO

dagli anni '60 al 31/12/2016

(con ipotesi di andamento del mercato sino al 2027)

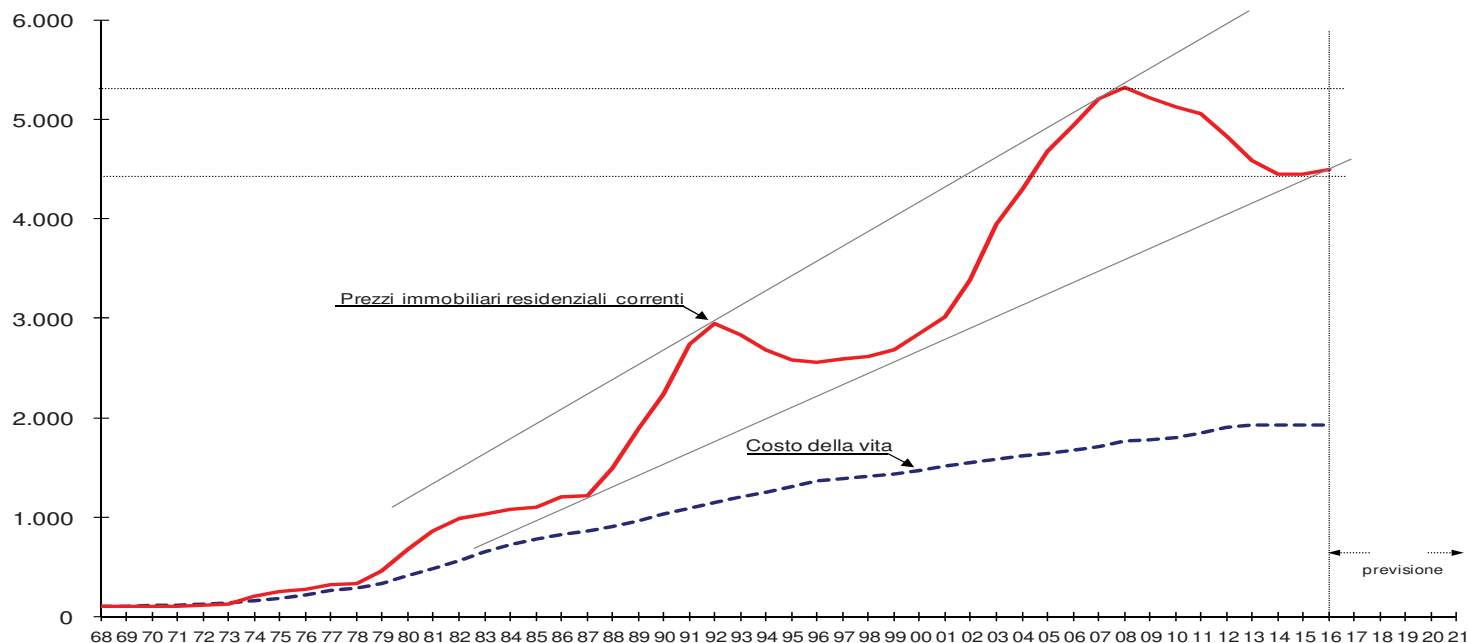
© Copyright - Marzo 2017



Reddy's Group srl - Real Estate Advisors
Via Nerino, 5 - 20123 Milano - Tel. +39 02 72 52 91 - reddys@reddysgroup.com - www.reddysgroup.com



Costo della vita e prezzi immobiliari correnti in Italia dal 1968 al 2016



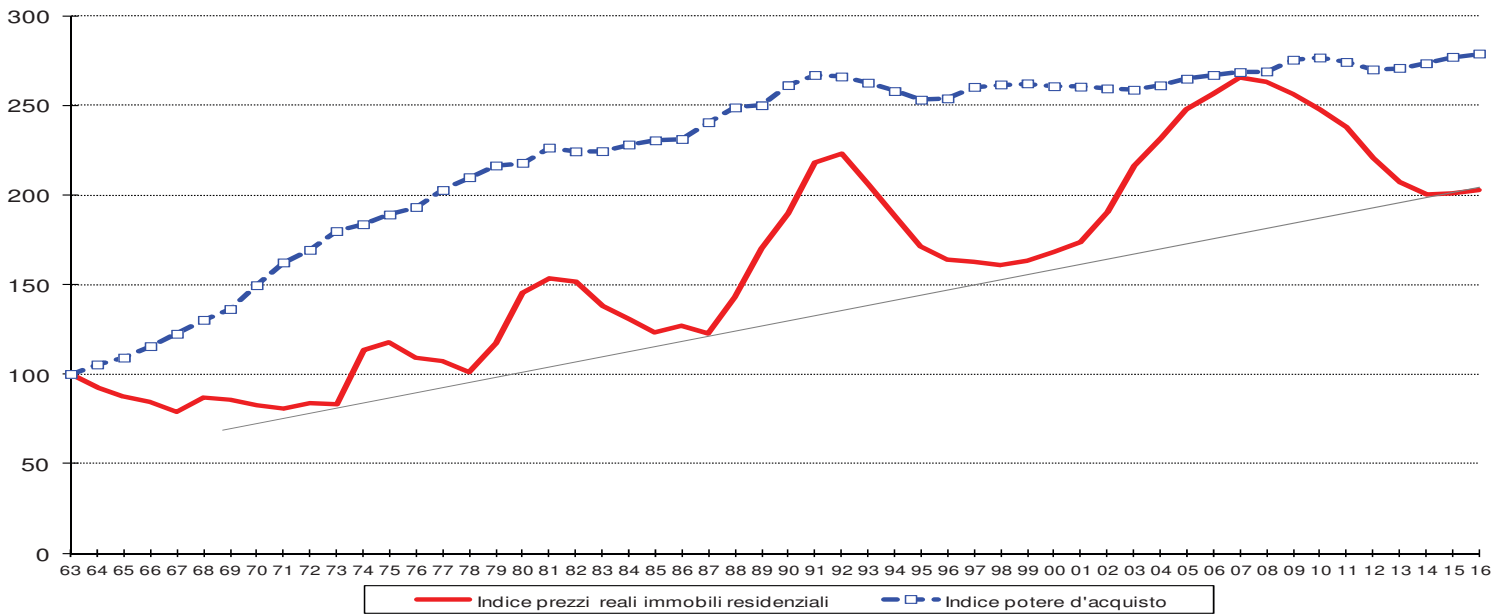
Fonte: Elaborazione Reddy's Group srl su dati ISTAT, Reddy's Group srl

© Copyright - Marzo 2017

Reddy's Group srl - Real Estate Advisors
Via Nerino, 5 - 20123 Milano - Tel. +39 02 72 52 91 - reddys@reddysgroup.com - www.reddysgroup.com

Prezzi reali immobili residenziali e potere d'acquisto reale

dell'impiegato medio italiano dal 1963 al 2016



Fonte: Elaborazione Reddy's Group srl su dati ISTAT, Reddy's Group srl

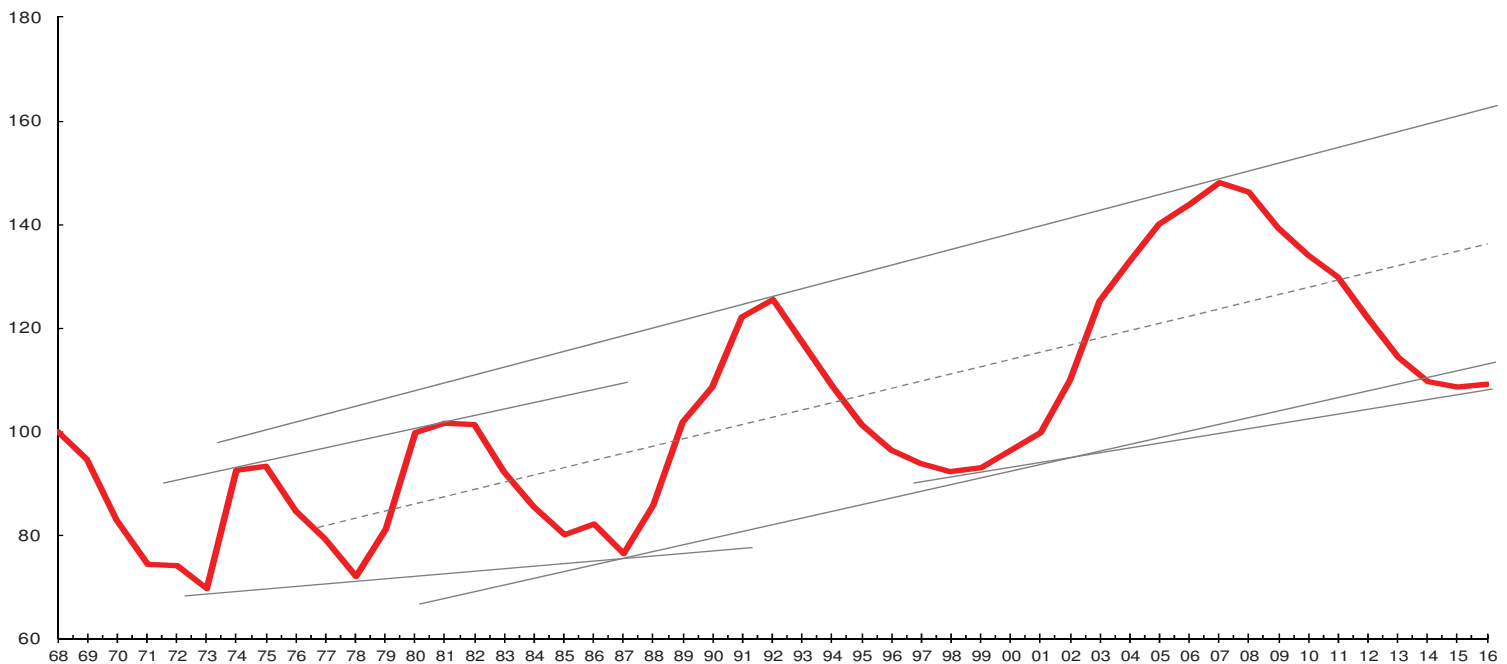
© Copyright - Marzo 2017

Reddy's Group srl - Real Estate Advisors

Via Nerino, 5 - 20123 Milano - Tel. +39 02 72 52 91 - reddys@reddysgroup.com - www.reddysgroup.com

Indice dei prezzi immobiliari reali

e depurati dalla variazione del potere d'acquisto reale dell'impiegato medio italiano in Italia
dal 1968 al 2016



Fonte: Elaborazione Reddy's Group srl su dati ISTAT, Reddy's Group srl

© Copyright - Marzo 2017

Reddy's Group srl - Real Estate Advisors

Via Nerino, 5 - 20123 Milano - Tel. +39 02 72 52 91 - reddys@reddysgroup.com - www.reddysgroup.com

Compravendite residenziali in Italia

dal 1968 al 2016

1968	421.000	1992	467.000
1969	451.000	1993	503.000
1970	526.000	1994	497.000
1971	486.000	1995	504.000
1972	536.000	1996	483.000
1973	401.000	1997	525.000
1974	421.000	1998	578.000
1975	341.000	1999	642.000
1976	466.000	2000	690.476
1977	446.000	2001	681.266
1978	496.000	2002	761.520
1979	552.000	2003	762.086
1980	617.000	2004	804.126
1981	592.000	2005	833.350
1982	431.000	2006	845.051
1983	391.000	2007	809.177
1984	366.000	2008	686.587
1985	430.000	2009	609.145
1986	464.000	2010	611.878
1987	464.000	2011	598.224
1988	494.000	2012	444.018
1989	476.000	2013	403.124
1990	519.000	2014	417.524
1991	558.000	2015	444.636
		2016	528.865

Fonte: Elaborazione Reddy's Group srl su dati Censis, Agenzia delle Entrate (OMI)

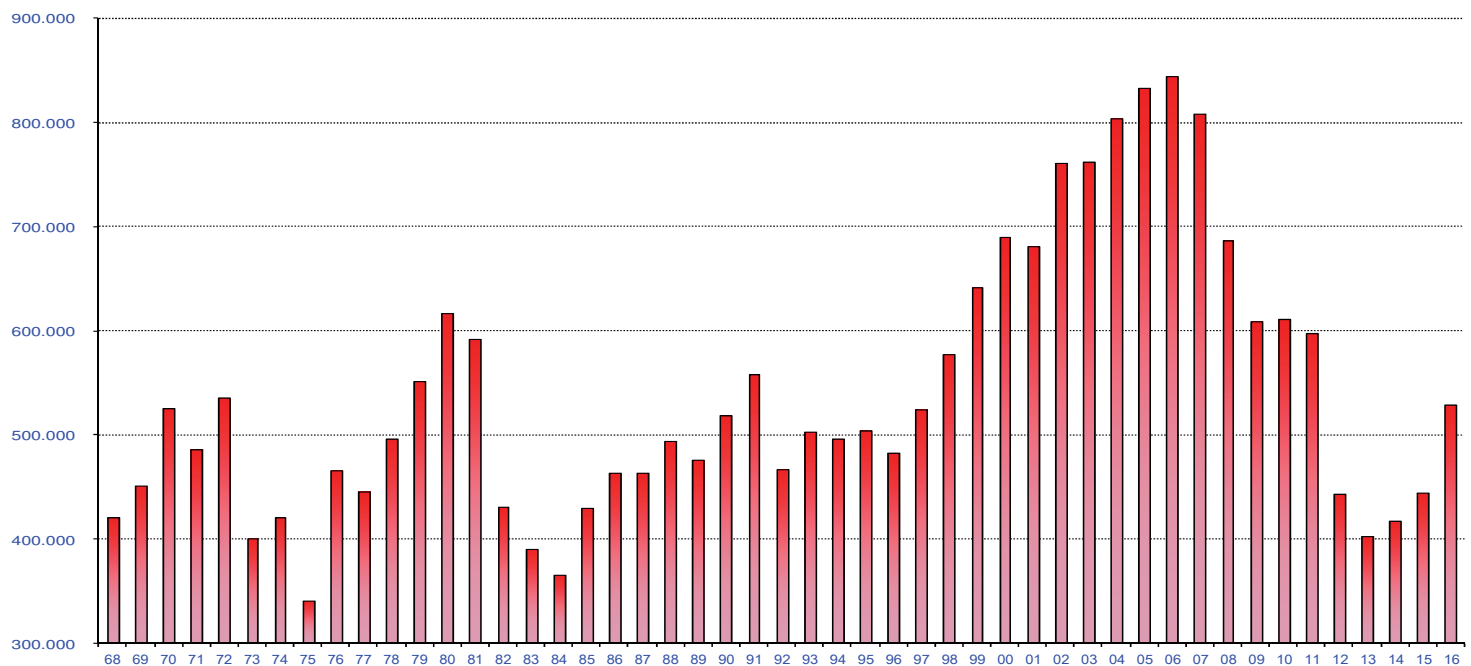
© Copyright - Marzo 2017

Reddy's Group srl - Real Estate Advisors

Via Nerino, 5 - 20123 Milano - Tel. +39 02 72 52 91 - reddys@reddysgroup.com - www.reddysgroup.com

Compravendite residenziali in Italia

dal 1968 al 2016



Fonte: Elaborazione Reddy's Group srl su dati Censis, Agenzia delle Entrate (OMI)

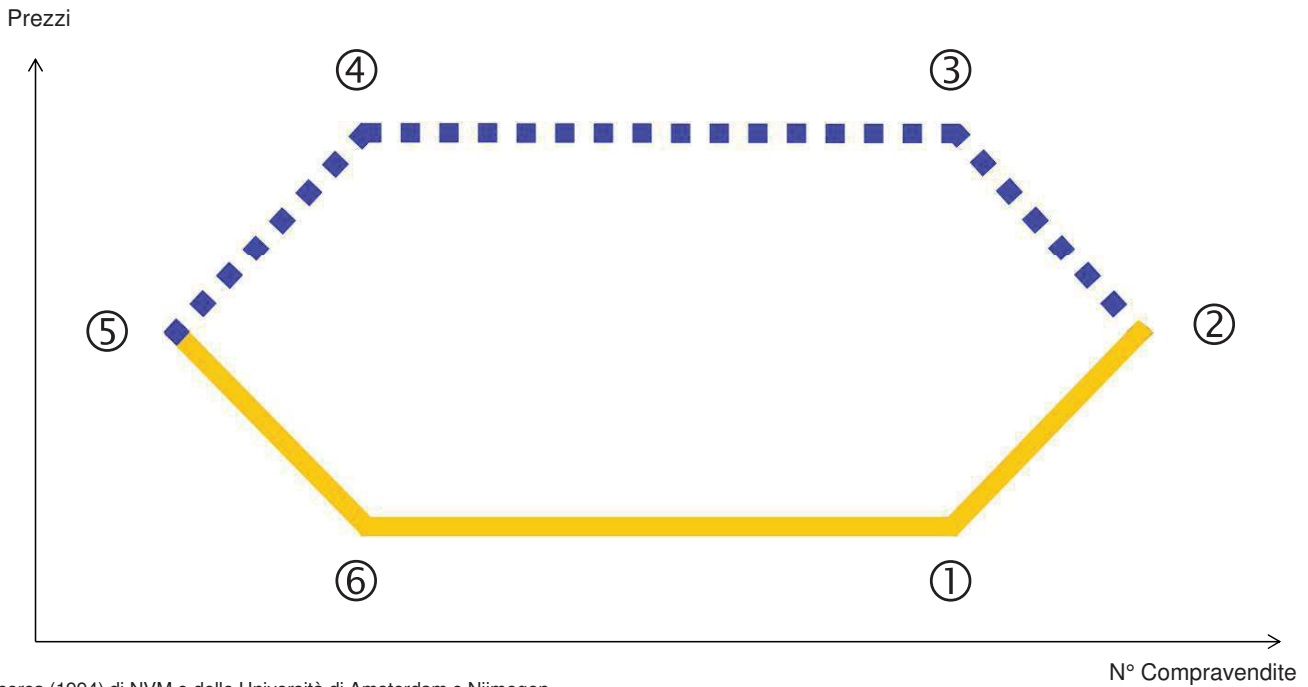
© Copyright - Marzo 2017

Reddy's Group srl - Real Estate Advisors

Via Nerino, 5 - 20123 Milano - Tel. +39 02 72 52 91 - reddys@reddysgroup.com - www.reddysgroup.com

Ciclo del nido d'ape

Rappresentazione teorica



Fonte: ricerca (1994) di NVM e delle Università di Amsterdam e Nijmegen

© Copyright - Marzo 2017

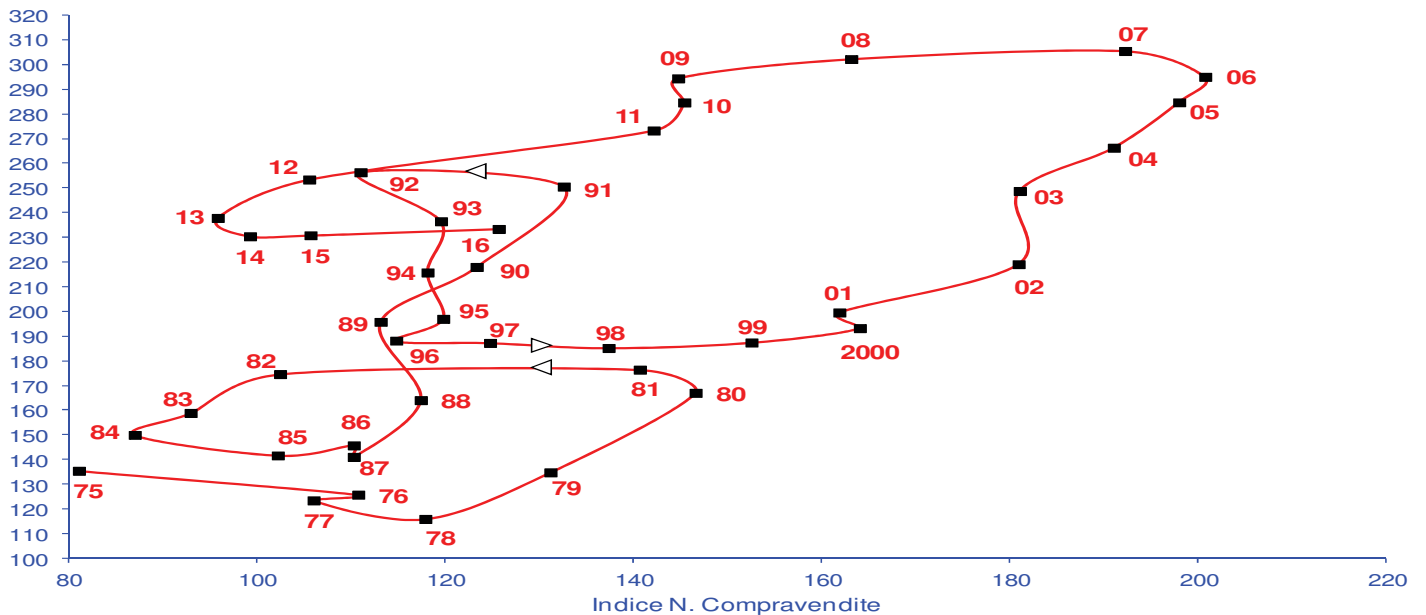
Reddy's Group srl - Real Estate Advisors

Via Nerino, 5 - 20123 Milano - Tel. +39 02 72 52 91 - reddys@reddysgroup.com - www.reddysgroup.com

Ciclo del nido d'ape

per prezzi reali e N. di compravendite degli immobili residenziali in Italia

Indice prezzi
immobiliari residenziali
a moneta costante



Fonte: Elaborazione Reddy's Group srl su dati Censis, Agenzia delle Entrate (OMI)

© Copyright - Marzo 2017

Reddy's Group srl - Real Estate Advisors

Via Nerino, 5 - 20123 Milano - Tel. +39 02 72 52 91 - reddys@reddysgroup.com - www.reddysgroup.com

Prezzi immobiliari e inflazione in Italia

	Prezzi immobiliari	Inflazione	%
	(a)	(b)	(c = $\frac{a-b}{b}$)
1961	1,0	1,0	
1971	1,6	1,5	+ 6,7
1981	13,0	6,4	+ 103,1
1991	41,6	14,4	+ 188,9
1992	44,8	15,1	+ 196,7
2001	45,8	19,9	+ 130,2
2002	51,5	20,3	+ 152,5
2003	59,9	20,9	+ 186,6
2004	65,4	21,3	+ 207,0
2005	71,1	21,7	+ 227,6
2006	75,2	22,1	+ 240,3
max 2007	79,2	22,5	+ 252,0
2008	80,9	23,2	+ 248,7
2009	79,3	23,4	+ 238,9
2010	77,9	23,7	+ 228,7
2011	76,8	24,4	+ 214,8
2012	73,4	25,1	+ 192,4
2013	69,7	25,4	+ 174,4
2014	67,6	25,4	+ 166,1
2015	67,7	25,4	+ 166,5
2016	68,4	25,3	+ 170,0

N.B. I prezzi immobiliari sono cresciuti in media del 8,0% annuo in 55 anni (1961-2016).
Il costo della vita è cresciuto in media del 6,1% annuo in 55 anni.
L'incremento reale composto è pertanto pari al 1,8% annuo in 55 anni.

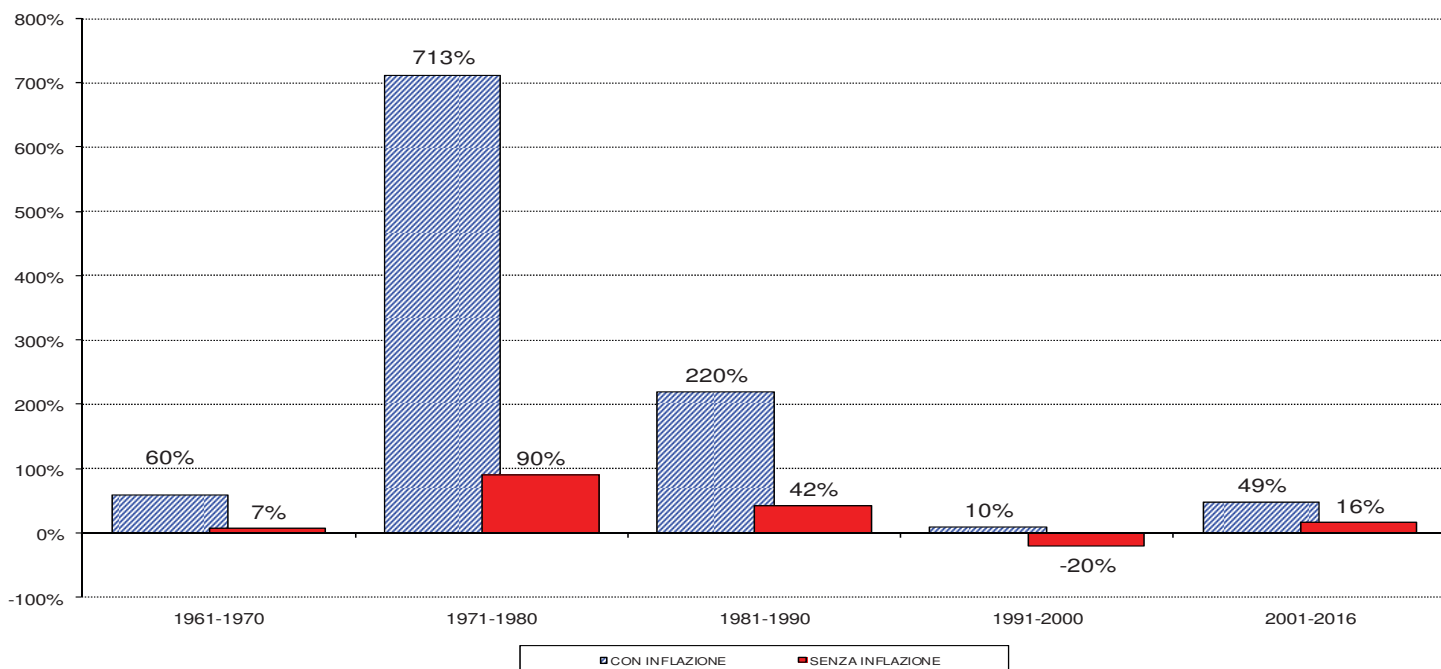
Fonte: Elaborazione Reddy's Group srl su fonti varie

© Copyright - Marzo 2017

Reddy's Group srl - Real Estate Advisors

Via Nerino, 5 - 20123 Milano - Tel. +39 02 72 52 91 - reddys@reddysgroup.com - www.reddysgroup.com

Variatione (percentuale) dei prezzi immobiliari in Italia (correnti e reali)



Fonte: Elaborazione Reddy's Group srl su fonti varie

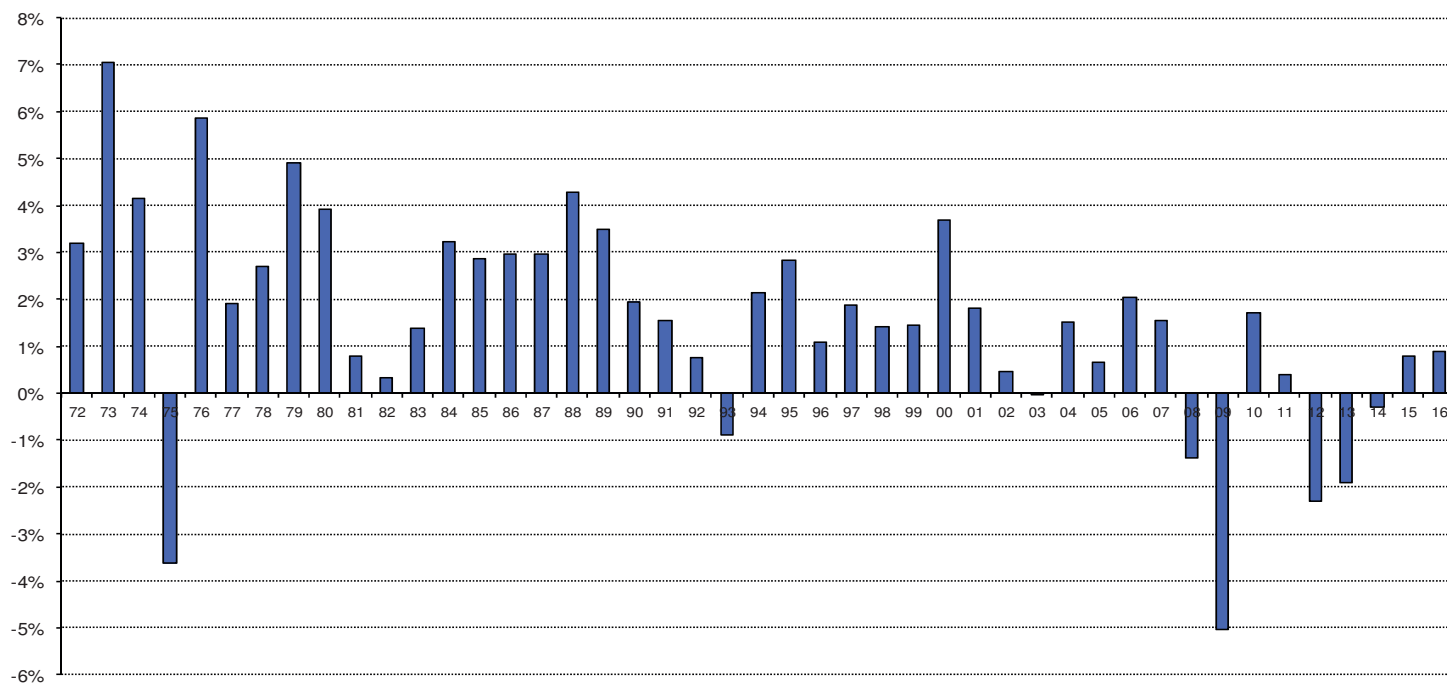
© Copyright - Marzo 2017

Reddy's Group srl - Real Estate Advisors

Via Nerino, 5 - 20123 Milano - Tel. +39 02 72 52 91 - reddys@reddysgroup.com - www.reddysgroup.com

Prodotto interno lordo in Italia

Tasso di crescita annuo



Fonte: Elaborazione Reddy's Group srl su dati ISTAT

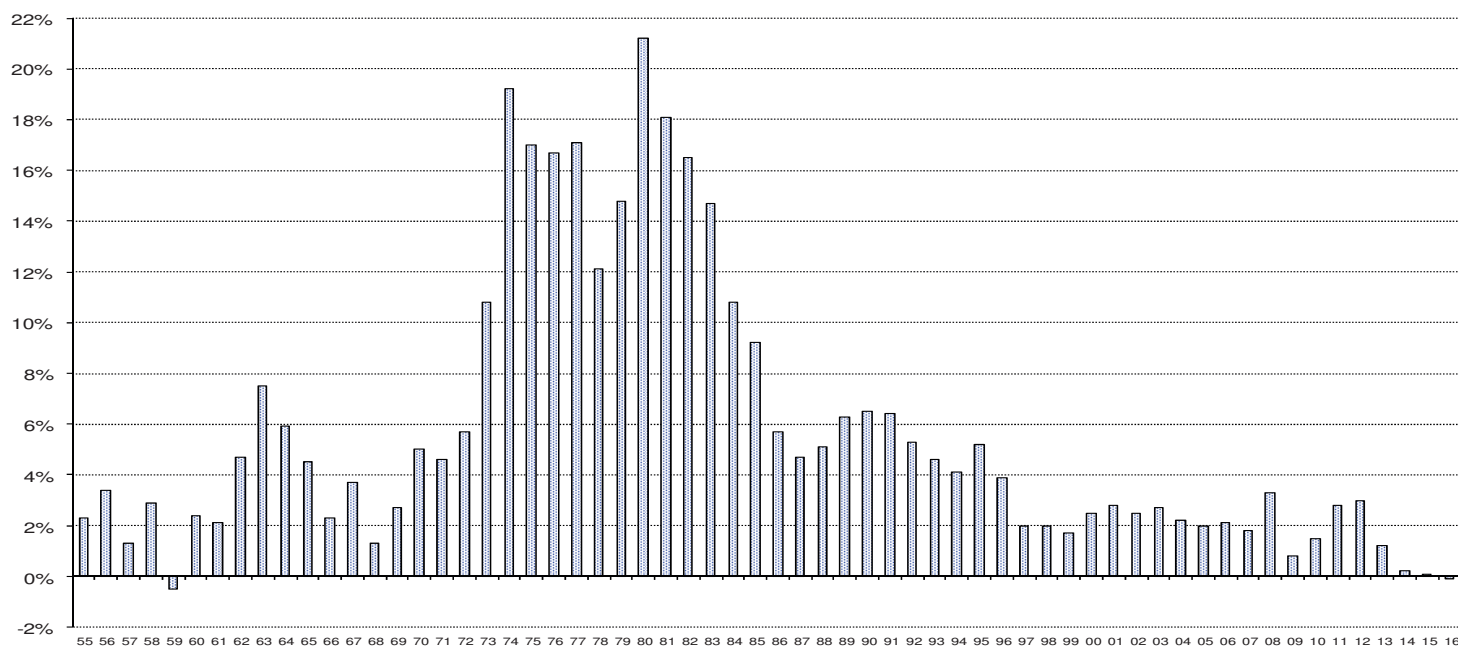
© Copyright - Marzo 2017

Reddy's Group srl - Real Estate Advisors

Via Nerino, 5 - 20123 Milano - Tel. +39 02 72 52 91 - reddys@reddysgroup.com - www.reddysgroup.com

L'inflazione in Italia

Tasso di crescita in annuo



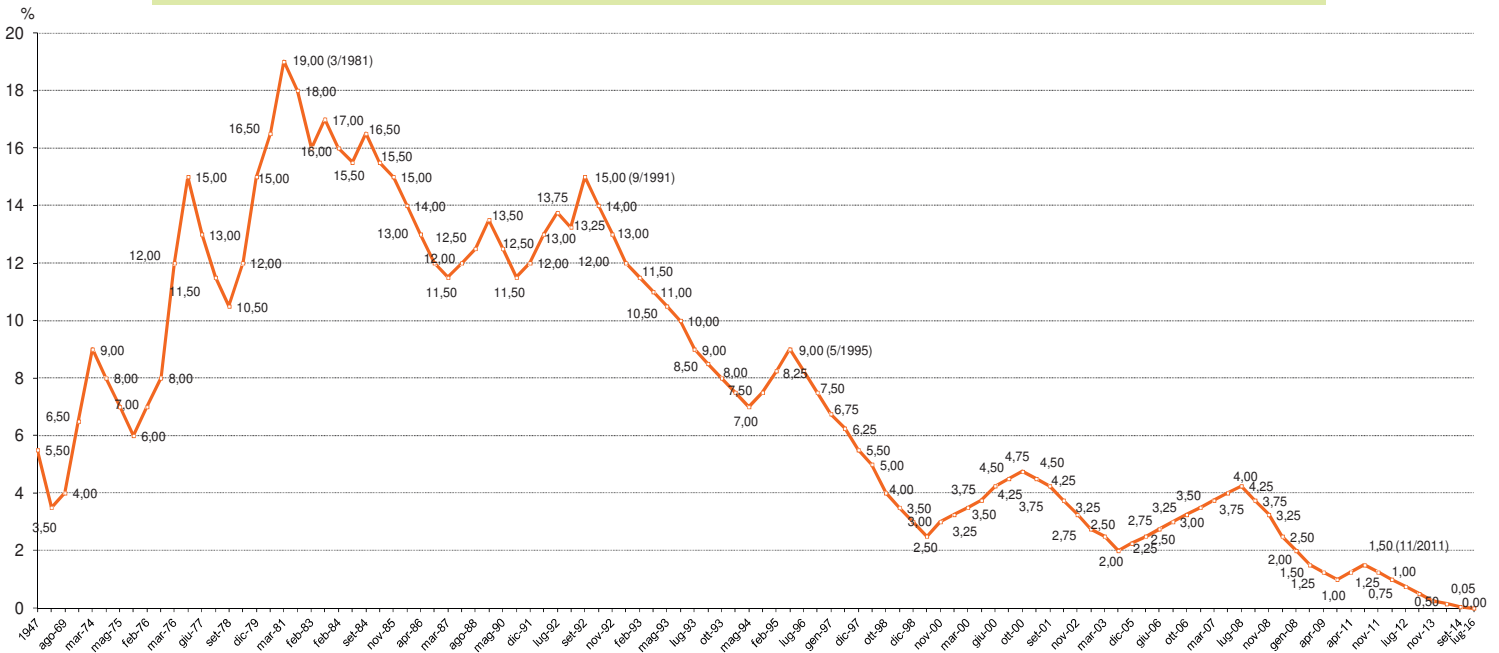
Fonte: Elaborazione Reddy's Group srl su dati ISTAT

© Copyright - Marzo 2017

Reddy's Group srl - Real Estate Advisors

Via Nerino, 5 - 20123 Milano - Tel. +39 02 72 52 91 - reddys@reddysgroup.com - www.reddysgroup.com

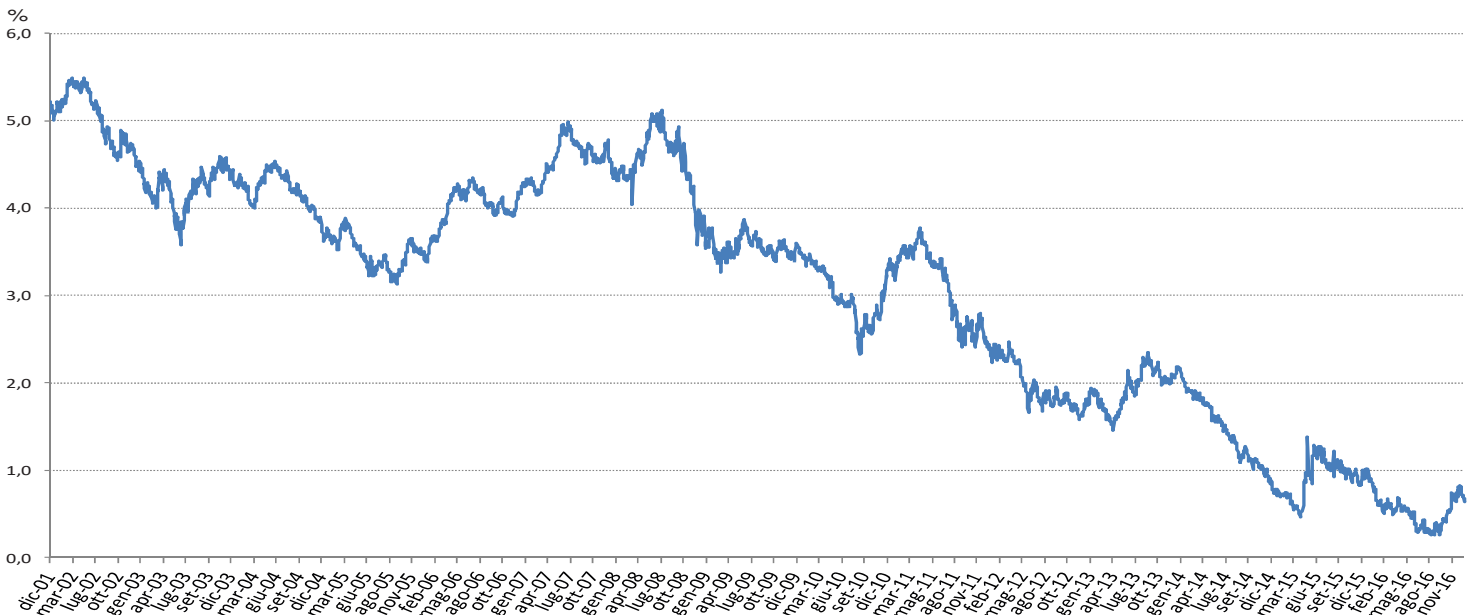
Le variazioni del tasso ufficiale di riferimento (ex TUS) (1947 - 2016)



Fonte: Elaborazione Reddy's Group srl su dati Banca d'Italia
© Copyright - Marzo 2017

Reddy's Group srl - Real Estate Advisors
Via Nerino, 5 - 20123 Milano - Tel. +39 02 72 52 91 - reddys@reddysgroup.com - www.reddysgroup.com

Rilevamento storico del tasso EURIRS (IRS) a 10 anni



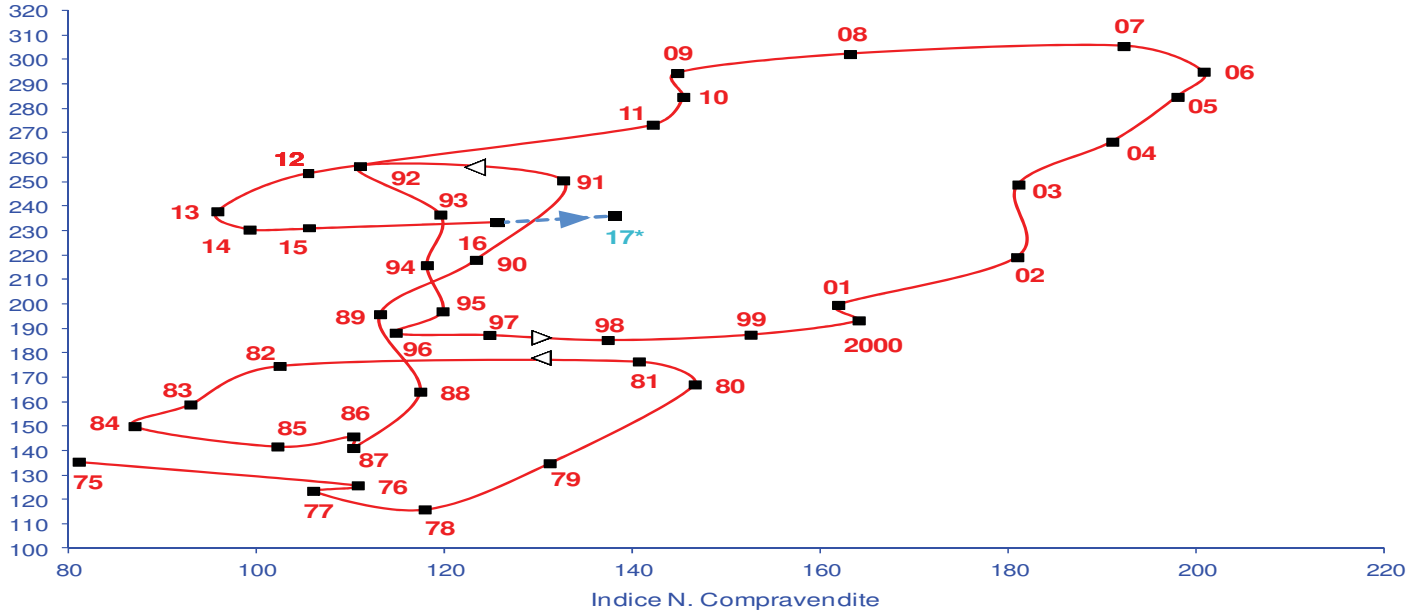
Fonte: Elaborazione Reddy's Group srl su dati European Banking Federation
© Copyright - Marzo 2017

Reddy's Group srl - Real Estate Advisors
Via Nerino, 5 - 20123 Milano - Tel. +39 02 72 52 91 - reddys@reddysgroup.com - www.reddysgroup.com

Ciclo del nido d'ape

per prezzi reali e N. di compravendite degli immobili residenziali in Italia

Indice prezzi
immobiliari residenziali
a moneta costante



Fonte: Elaborazione Reddy's Group srl su dati Censis, Agenzia delle Entrate (OMI)

* Previsioni (qualitative)

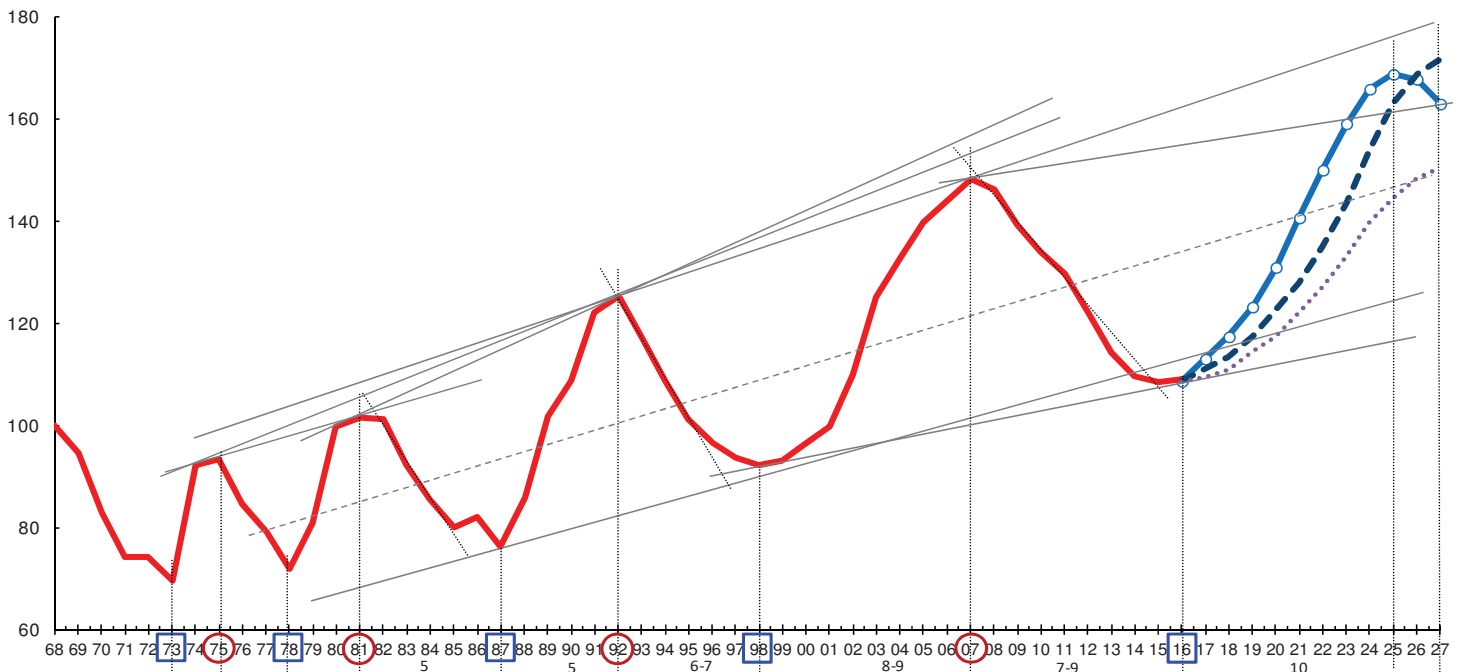
© Copyright - Marzo 2017

Reddy's Group srl - Real Estate Advisors

Via Nerino, 5 - 20123 Milano - Tel. +39 02 72 52 91 - reddys@reddysgroup.com - www.reddysgroup.com

Indice dei prezzi immobiliari reali

e depurati dalla variazione del potere d'acquisto reale dell'impiegato medio italiano
in Italia dal 1968 al 2016 con ipotesi di previsioni per 2017-2027



Fonte: Elaborazione Reddy's Group srl su dati ISTAT, Reddy's Group srl

© Copyright - Marzo 2017

Reddy's Group srl - Real Estate Advisors

Via Nerino, 5 - 20123 Milano - Tel. +39 02 72 52 91 - reddys@reddysgroup.com - www.reddysgroup.com

Allegato 6 Istanza presentata dai Curatori al Comune di Milano in data 15.06.2017 (senza allegati)

COMUNE DI MILANO
DIREZIONE URBANISTIC
PG 276054/2017
Del 15/06/2017 10:38:30
ZANETTI, MASCIELLO
(S) DIRETTORE DI AREA
15/06/2017

COPIA

Spettabile
COMUNE DI MILANO
Direzione Urbanistica
Area Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree
Alla c.a. del Direttore Arch. Giancarlo Tancredi

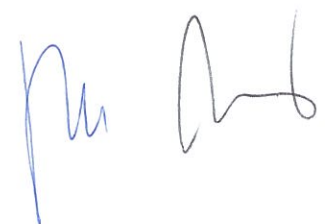
Spettabile
COMUNE DI MILANO
Direzione Urbanistica
Area Sportello Unico - Unità Interventi in Attuazione Sportello Unico
Alla c.a. del Dirigente Ing. Pino Bellinetti

**ISTANZA DI PROROGA
DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
DENOMINATO PORTA VITTORIA**

I sottoscritti Dott. Avv. Giorgio Zanetti, Dott. Vincenzo Masciello e Avv. Maurizio Orlando, nella loro qualità di Curatori del Fallimento Porta Vittoria S.p.A. (Tribunale di Milano, n. 814/2016), si trovano nella difficile posizione di dover gestire la vendita del patrimonio immobiliare della società fallita, senza poter contare su risorse economiche sufficienti a garantirne la conservazione, se non nel breve periodo.

Tuttavia appare necessario, prima di porre in vendita con procedura competitiva il compendio immobiliare di che trattasi – anche al fine di cercare di conseguire il corrispettivo più elevato possibile –valutare con l'Amministrazione Comunale l'iter da intraprendere per far ripartire il Programma Integrato di Intervento Porta Vittoria, rimasto bloccato da diversi anni, e offrire al futuro soggetto aggiudicatario del

✓



compendio immobiliare un quadro più chiaro possibile relativamente agli oneri da assolvere per poter concludere l'operazione immobiliare di che trattasi.

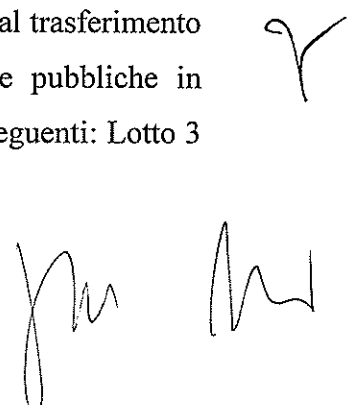
A tal fine i tecnici della procedura, venendo incontro alle indicazioni e raccomandazioni inviateci dall'Arch. Tancredi con nota PG 153667/2017 del 28.3.2017 e dopo aver discusso approfonditamente con tutti gli uffici comunali coinvolti nel presente procedimento, hanno individuato, da un lato, le attività che per la loro natura prodromica alla vendita del compendio immobiliare, pare opportuno far svolgere al Fallimento, e dall'altro lato, le attività che dovranno essere chiaramente accollate al soggetto futuro aggiudicatario per giungere al completamento del PII e degli impegni convenzionali ad esso collegati.

In particolare, **le attività che la curatela da noi rappresentata si impegna a realizzare direttamente sono quelle denominate sotto la rubrica "Fase 0 – trasferimento dell'immobile"** e coprono un arco temporale che, ragionevolmente, muove dalla data odierna (in realtà, parte di queste attività è già stata realizzata o è in corso di realizzazione) fino ai primi mesi del 2018.

Le successive fasi da 1 a 5, invece, sono quelle che verranno accollate al futuro aggiudicatario del complesso immobiliare di che trattasi.

Fase 0 –Attività e adempimenti preliminari.

0/A) Risanamento igienico-sanitario e messa in sicurezza delle aree di proprietà pubblica attualmente in detenzione alla ditta SEMP. Ciò comporterà l'esecuzione in tempi molto ristretti delle seguenti opere: a) sfalcio dell'erba; b) sfalcio dell'ambrosia, se compatibile con le norme ambientali e con i tempi della procedura di gara; c) rimozione dei cumuli di rifiuti presenti in loco e frutto di scarichi abusivi da parte di ignoti; d) chiusura dei varchi di accesso alle predette aree con barriere new jersey; e) mantenimento decoro e sicurezza aree pubbliche fino al trasferimento della proprietà in capo all'aggiudicatario. Si precisa che le aree pubbliche in consegna a SEMP in forza di regolare verbale di consegna sono le seguenti: Lotto 3

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page.

– Lotto 4 – Lotto 5. Il Lotto n. 1 è stato interessato da opere eseguite da SEMP in virtù di un'offerta economica controfirmata dalla società poi fallita. Tuttavia manca un verbale di consegna. Quanto al Lotto n. 2 lo stesso non è in consegna a SEMP. Si produce tavola riepilogativa delle aree pubbliche del PII Porta Vittoria, con perimetrazione dei vari lotti soggetti a bonifica.

0/B) Presentazione istanza di proroga del PII in scadenza nel giugno 2018 da sottoporre all'esame del Collegio di Vigilanza.

0/C) Ricognizione dello stato di avanzamento delle opere di bonifica e aggiornamento del programma.

0/D) Pubblicazione del bando di vendita e conseguente esecuzione delle procedure di asta, di aggiudicazione, di pagamento del prezzo e di emissione del decreto di trasferimento e cancellazione delle iscrizioni pregiudizievoli.



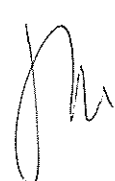
Fase 0 – Bonifiche:

0/E) Conclusione delle attività di bonifica sul Lotto 4 e invio alla Città Metropolitana di Milano della istanza di rilascio della certificazione di avvenuta bonifica. In considerazione delle tempistiche di legge, il rilascio della certificazione di avvenuta bonifica dovrebbe avvenire in capo al Fallimento.

Fase 0 – Rinnovo titoli e istanze di rilascio di permessi di costruire o DIA per opere pubbliche e private.

In questa fase la curatela si limiterà alla presentazione delle istanze di rinnovo delle DIA scadute e delle istanze per il rilascio dei nuovi Permessi di Costruire, cui seguiranno, in seguito all'istruttoria da parte dei tecnici del Comune, provvedimenti di sospensione delle DIA e lettere di condizioni per i Permessi di Costruire, con indicazione degli adempimenti necessari per la loro efficacia. Adempimenti e condizioni posti dal Comune saranno assolti e prestati dal futuro operatore.

Opere pubbliche:



0/F) Predisposizione del Progetto del Parco Temporaneo UCP1 BEIC (I e II stralcio) e presentazione della domanda di rilascio del relativo titolo: PDC.

0/G) UCP6: Ripresa dell'attività di collaudo delle Opere di Urbanizzazione Primaria – Presentazione della variante *as built* – consegna delle opere ultimate al Comune.

0/H) Predisposizione progetto e presentazione titoli (DIA e PDC) per le seguenti opere pubbliche: i) semaforo su Via Monte Ortigara; ii) attraversamento pedonale Parco Formentano iii) fascia tra Via Monte Ortigara e Parco BEIC; iv) uscita passante ferroviario; v) UCP3 I stralcio OOUU secondaria; vi) Asse ciclopedonale di collegamento tra V.le Umbria e Via Cervignano (oggi UCP1) + sottoservizi primarie; vii) UCP1 Est + UCP2 Parco temporaneo

Opere private.

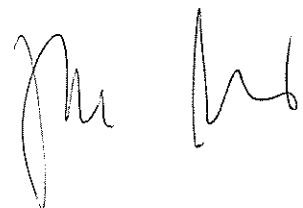
0/K) UCP4 1° stralcio – Edifici B + C: predisposizione progetto e presentazione titolo (DIA di completamento)

0/J) UCP4 2° stralcio – Permesso di Costruire Edifici P, T, H, Fitness e negozi. Predisposizione progetto e presentazione domanda di rilascio titolo (PDC)

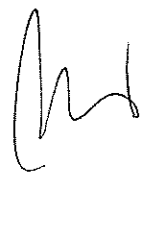
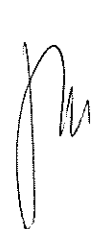
0/I) UCP4 Autorimessa – Predisposizione Fine Lavori parziale tardiva (escluse le centrali impiantistiche) – Predisposizione del progetto e presentazione titolo (DIA) solo per le centrali impiantistiche.

In aggiunta agli adempimenti di cui sopra, si precisa quanto segue:

- Relativamente alle aree attualmente di proprietà di “Sviluppo Vittoria” asservite ad uso pubblico, la Curatela dà atto al Comune che, nell'ipotesi in cui l'Amministrazione Comunale acquisisca in futuro la proprietà di dette aree, incomberà sul futuro aggiudicatario dell'area l'impegno di realizzare, a scomputo di oneri di Urbanizzazione, le sistemazioni indicate nel progetto dell'Arch. Nonis collegato con il progetto delle Urbanizzazioni Secondarie UCP3 1° Stralcio.



- Relativamente alle aree di proprietà del Comune di Milano, definite dal P.I.I. come UCP2, e sulle quali il Comune stesso è titolare di diritti volumetrici, la curatela informerà il futuro aggiudicatario dell'area, mediante apposita menzione nel bando di vendita che, come sancito dalla Convenzione originaria del 2002, nel caso in cui il Comune stesso utilizzi in futuro detti diritti volumetrici, dovrà rifondere al soggetto attuatore del P.I.I. i corrispettivi oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria, generati dalle relative SLP.
- Al fine di precisare quanto più possibile, allo stato attuale, gli importi complessivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria già eseguite, in via di esecuzione o ancora da eseguire, si riferisce quanto segue: Valore delle opere di urbanizzazione primarie già eseguite e collaudabili € 6.400.000,00. Valore delle opere di urbanizzazione secondarie da eseguire e già asseverate su UCP3: € 1.057.965,00. Al momento attuale la scrivente curatela non è in grado di stimare gli importi relativi alle seguenti opere di urbanizzazione ancora da eseguire: i) Sotto-servizi in area UCP1 nell'asse ciclo-pedonale di collegamento Umbria/Cervignano; ii) Semaforo Cervignano/Monte Ortigara; iii) Attraversamento pedonale Parco Formentano; iv) Fascia tra Via Monte Ortigara e Parco BEIC.
- Al fine di consentire alla popolazione l'uso temporaneo delle opere pubbliche nelle more dell'ultimazione delle opere di sistemazione delle medesime secondo gli accordi e gli impegni di cui alla convenzione del 2002 e alle sue successive integrazioni, la Curatela si dichiara sin da ora disposta a ragionare con gli uffici comunali al fine di trovare soluzioni che garantiscano la sicurezza dei cantieri in corso.
- Predisposizione, in allegato alla presente istanza, di elaborati grafici ed esplicativi finalizzati all'aggiornamento della perimetrazione dell'Unità di



Coordinamento Progettuale UCP1 del PII, rispetto a quanto stabilito dal Collegio di Vigilanza nel precedente verbale del 20.12.2006. Detto aggiornamento, reso necessario dalle modifiche nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e dalle precisazioni catastali nel frattempo intervenute, contiene la ridefinizione dell'unità UCP1 ovest, quale sedime destinato a Parco Temporaneo e l'individuazione dell'asse ciclopedonale di collegamento tra Via Cervignano e Viale Umbria, contenente nel sottosuolo tratti di infrastrutture primarie, da realizzarsi a cura del soggetto attuatore nell'ambito delle Opere Pubbliche convenzionate del PII prorogando, scomputabili dagli oneri dovuti per Urbanizzazioni.

. *.* *.*

Per l'orizzonte temporale necessariamente ridotto che la curatela si deve proporre *ex lege*, al fine di giungere al più presto alla liquidazione dell'attivo fallimentare e al riparto del ricavato in favore dei creditori, **le seguenti ulteriori attività faranno parte degli oneri che il bando indicherà chiaramente ed esclusivamente a carico del soggetto che si aggiudicherà il compendio immobiliare:**

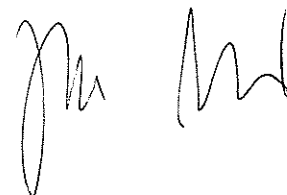
Fase 1 - Adempimenti preliminari a carico del soggetto aggiudicatario.

1/A) Consegna al Comune delle fideiussioni a garanzia della realizzazione delle Opere Pubbliche e a copertura degli sconti energia.

1/B) Accettazione degli adempimenti indicati nel provvedimento di proroga del Programma Integrato di Intervento Porta Vittoria mediante sottoscrizione di relativa convenzione.

1/C) Ritiro dei Titoli Edilizi o conseguimento dell'efficacia delle DIA eventualmente sospese dal Comune, previo assolvimento degli oneri richiesti dal Comune.

1/D) Bonifiche Lotto 5: istanza di voltura – istruttoria comunale – consegna fideiussioni - affidamento lavori.

Handwritten signatures in black ink, appearing to be initials or names, located at the bottom right of the page.

1/E) Ottenimento certificazione d'avvenuta bonifica Lotto 4, se non rilasciata dai competenti organi in fase 0/E.

1/F) Bonifiche Lotto 3: Istanza di voltura della procedura semplificata – consegna fideiussioni. Presentazione progetto aggiornato

1/G) Consegna al Comune delle Opere di Urbanizzazione primaria UCP6 ultimate, nel caso non siano già state consegnate dalla curatela.

*. * * * *

FASI OPERATIVE

Fase 2: adempimenti a carico del nuovo operatore, in fase operativa, necessari al fine dell'ottenimento dell'agibilità dei seguenti fabbricati privati: P+C+ Autorimessa.

2/A) –Bonifica Lotto 5 – Avvio dei lavori e loro conclusione

2/B) –Bonifica Lotto 3 – affidamento lavori.

2/C) – Parco Temporaneo UCP1 BEIC (I e II stralcio): Ritiro titolo edilizio ed inizio realizzazione opere I stralcio.

2/D) –Efficacia DIA e affidamento lavori per le opere di pubbliche costituite da: i) semaforo di Via Monte Ortigara, ii) attraversamento pedonale parco Formentano iii) fascia tra Via Monte Ortigara e Parco BEIC, iv) uscita passante ferroviario, v) UCP3 I stralcio opere di urbanizzazione secondaria; vi) Asse ciclopedonale di collegamento tra V.le Umbria e Via Cervignano (oggi UCP1) + sottoservizi primarie; vii) UCP1 Est + UCP2 Parco temporaneo;

2/E)Corresponsione delle monetizzazioni

2/F) Asservimento parcheggi pubblici.

2/K)Stipula di una convenzione con il Comune per la manutenzione del Parco Temporaneo UCP1 BEIC e la gestione di eventuali volumi commerciali posti a presidio di detto parco;

2/J) Acquisizione da RFI delle autorizzazioni per effettuare interventi su griglie e manufatti presenti in UCP3 e Asse ciclopedonale;

2/I) Definire con l'ente gestore del Passante Ferroviario la modalità di consegna dell'Uscita Cervignano Nord

. *.* *.*

Fase 3: adempimenti a carico del nuovo operatore, in fase operativa, necessari al fine dell'ottenimento dell'agibilità dei seguenti fabbricati privati: B + T + negozi

3/A) Inizio attività di realizzazione delle opere di bonifica Lotto 3

3/B) UCP1 Parco Temporaneo BEIC: ultimazione opere I stralcio e inizio opere II stralcio – Collaudo e consegna opere I stralcio

3/C) Realizzazione, collaudo e consegna delle seguenti opere pubbliche: i) semaforo di Via Monte Ortigara, , ii) attraversamento pedonale parco Formentano iii) fascia tra Via Monte Ortigara e Parco BEIC; iv) uscita passante ferroviario; v) UCP3 I stralcio OOUU secondaria; vi) Asse ciclopedonale di collegamento tra V.le Umbria e Via Cervignano (oggi UCP1) + sottoservizi primarie; vii) UCP1 Est + UCP2 Parco temporaneo

3/D) Standard qualitativo aggiuntivo di cui all'UCP5: Indagine esplorativa e ed acquisizione di manifestazioni di interesse – Convenzionamento del progetto preliminare e avvio della progettazione definitiva – Deposito istanza per il rilascio del titolo edilizio.

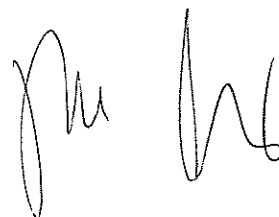
3/E) Stipula della convenzione per la gestione del Centro Sportivo UCP5.

. *.* *.*

Fase 4: adempimenti del nuovo operatore, in fase operativa, necessari al fine dell'ottenimento dell'agibilità dei fabbricati privati destinati ad Albergo e Fitness

4/A): Ultimazione delle opere di bonifica del Lotto 3 e richiesta rilascio della relativa certificazione di avvenuta bonifica dai competenti Uffici.

4/B) UCP1 Parco Temporaneo BEIC: ultimazione, collaudo e consegna delle opere relative al II stralcio.



4/C) Standard Qualitativo Aggiuntivo UCP5: rilascio titolo edilizio e pubblicazione bando di gara

*. * * * *

Fase 5: adempimenti finali del P.I.I. a carico del nuovo operatore aggiudicatario la cui esecuzione e completamento daranno luogo esclusivamente allo svincolo delle fidejussioni.

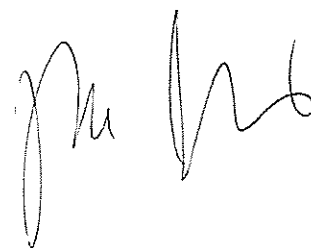
5/A) Standard Qualitativo Aggiuntivo UCP5: Espletamento procedura di gara d'appalto, realizzazione dell'opera, suo collaudo e relativa consegna al Comune.

*. * * * *

Le attività di cui all'elenco che precede coprono un arco temporale molto lungo, ragione per cui si chiede una proroga del Programma Integrato di Intervento Porta Vittoria fino al 31 dicembre 2022, al fine di garantire il completamento di tutte le attività rimaste in sospeso, massime con riferimento allo standard qualitativo aggiuntivo da realizzarsi su UCP5.

Le ragioni di pubblico interesse che sono sottese alla domanda di proroga del Programma Integrato di Intervento sono presto individuate nella necessità, per il Comune di Milano, di dare ultimazione ad un intervento di riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio e ambientale di un'importante porzione del territorio comunale, il cui attuale stato di abbandono arreca gravi disagi alla popolazione, anche per la mancata realizzazione di quelle opere pubbliche (parchi, giardini e centri sportivi) che dovrebbero coprire i bisogni della cittadinanza residente nelle vicinanze dell'area di che trattasi.

Ad avviso dei sottoscritti curatori il cronoprogramma di adempimenti e attività proposto in allegato alla presente istanza costituisce garanzia del riavvio di un processo virtuoso che dovrebbe portare, attraverso l'aggiudicazione del comparto ad un soggetto attuatore serio, alla conclusione del PII in tempi più rapidi possibili.



La curatela precisa che, con riferimento esclusivo al centro sportivo oggetto dello Standard Qualitativo Aggiuntivo da realizzarsi su UCP5, verrà mantenuta anche in capo al nuovo operatore aggiudicatario l'opzione più onerosa indicata nell'atto integrativo della Convenzione del 2002, sottoscritto in data 25 luglio 2011 con atto a rogito Notaio Renata Mariella (N. 28.444 di rep. E N. 8.296 di racc.), opzione in detto documento denominata come Ipotesi B, per la quale Porta Vittoria S.p.A. sottoscrisse – sempre il 25 luglio 2011 – l'Atto unilaterale d'obbligo a ministero Notaio Renata Mariella (Rep. N. 28.445 e Racc. N. 8.297).

Tuttavia, in considerazione della particolare onerosità, non solo realizzativa ma anche gestionale, del centro sportivo come individuato dall'Ipotesi B si chiede che il Comune di Milano voglia valutare la possibilità di condividere con il futuro soggetto attuatore delle modifiche progettuali atte a garantire la sostenibilità economica dell'intervento, in rapporto con le esigenze della cittadinanza.

* * * * *

Sulla base dei presupposti che precedono e tenuti fermi tutti gli impegni già assunti dalla società Porta Vittoria S.p.A. nei confronti del Comune di Milano fino al momento della sua dichiarazione di fallimento, i sottoscritti curatori

chiedono

a Codesta Amministrazione di voler sottoporre all'esame del Collegio di Vigilanza la presente proposta di proroga del Programma Integrato di Intervento Porta Vittoria, a partire dalla prossima scadenza del giugno 2018 e fino al 31 dicembre 2022, dando atto delle attività già completate fino alla data della presente istanza. Si chiede che la proroga sia accompagnata dalla condivisione del cronoprogramma qui allegato, in modo da consentire alla curatela di allegare al bando di vendita del complesso immobiliare tutta la documentazione necessaria a informare il potenziale soggetto aggiudicatario degli oneri che lo stesso dovrà affrontare per poter addivenire al pieno e incondizionato sfruttamento economico dell'iniziativa immobiliare dallo stesso intrapresa. In

particolare, il rilascio delle agibilità parziali dei singoli Edifici dovrà essere vincolata all'adempimento di corrispettivi oneri e alla realizzazione delle opere pubbliche meglio specificati nella presente istanza e nel cronoprogramma alla stessa allegato.

Inoltre i sottoscritti curatori chiedono che venga valutata e approvata la proposta di ripermimetrazione dell'Unità UCP1 ovest che qui si allega sia come schema grafico che come Relazione.

Si allegano i seguenti documenti:

1. Perimetrazione lotti di bonifica
2. Cronoprogramma
3. Proposta di modifica della perimetrazione dell'unità UCP1 ovest – Relazione tecnica e planimetria.
4. Schemi grafici dell'unità UCP4

Milano, li 12 giugno 2017

I Commissari

Dott. Avv. Giorgio Zanetti

Dott. Vincenzo Masciello

Avv. Maurizio Orlando

Allegato 7 Consistenze – schede di dettaglio

- 7.1. Consistenze Edificio B ;
- 7.2. Consistenze Edificio C;
- 7.3. Consistenze Edificio T 1-2-3;
- 7.4. Consistenze Edificio P;
- 7.5. Consistenze Edificio H;
- 7.6. Consistenze spazi commerciali;
- 7.7. Consistenze Parcheggi (parte 1/2);
- 7.8. Consistenze Parcheggi (parte 2/2);
- 7.9. Confronto superfici RG e SLP DIA PG 22370/2015 1° stralcio del 15.01.2015.

Allegato 7.1. Consistenze Edificio B (residenze e terziario).

EDIFICIO B	codice disegni "as built"	superficie lorda	superficie balcone	superficie terrazzo	superficie totale	superficie balcone coefficientata	superficie terrazzo coefficientata	superficie totale coefficientata
	(cod.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)
TOTALE		8.135,04	1.808,29	466,77	10.410,10	838,33	143,85	9.117,22
Piano 1								
SCALE								
Ufficio	B01 U	1.120,00						
		1.120,00						
Piano 2								
SCALA BN01								
App. 1	B02 A01	138,27	38,83			19,42		
App. 2	B02 A02	51,23	25,18			10,56		
App. 3	B02 A03	107,23	27,10			13,55		
SCALA BN02								
App. 4	B02 A04	107,87	27,10			13,55		
App. 5	B02 A05	51,07	25,18			10,55		
App. 6	B02 A06	131,99	39,60			19,80		
SCALA BN03								
App. 7	B02 A07	150,25	52,29			25,59		
App. 8	B02 A08	140,84	41,87			20,94		
		878,75	277,15			133,96		
Piano 3								
SCALA BN01								
App. 9	B03 A03	114,89	9,70			4,85		
App. 10	B03 A02	59,21	7,76			3,88		
App. 11	B03 A01	137,32	31,76			15,88		
SCALA BN02								
App. 12	B03 A04	116,36	9,70			4,85		
App. 13	B03 A05	58,73	7,58			3,79		
App. 14	B03 A06	131,00	26,00			13,00		
SCALA BN03								
App. 15	B03 A07	112,17	18,05			9,03		
App. 16	B03 A08	49,74	15,52			7,76		
App. 17	B03 A09	138,72	29,00			14,50		
		918,14	155,07			77,54		
Piano 4								
SCALA BN01								
App. 18	B04 A01	114,66	9,16			4,58		
App. 19	B04 A02	59,67	6,66			3,33		
App. 20	B04 A03	134,52	70,56			28,85		
SCALA BN02								
App. 21	B04 A04	115,90	9,16			4,58		
App. 22	B04 A05	59,33	7,17			3,59		
App. 23	B04 A06	131,54	24,70			12,35		
SCALA BN03								
App. 24	B04 A07	119,96	9,16			4,58		
App. 25	B04 A08	57,88	7,20			3,60		
App. 26	B04 A09	127,80	37,34			18,67		
		921,26	181,11			84,13		
Piano 5								
SCALA BN01								
App. 27	B05 A03	114,66	9,15			4,58		
App. 28	B05 A02	59,05	7,20			3,60		
App. 29	B05 A01	134,00	71,12			28,95		
SCALA BN02								
App. 30	B05 A04	107,53	17,25			8,63		
App. 31	B05 A05	51,20	14,99			7,50		
App. 32	B05 A06	147,74	9,15			4,58		
SCALA BN03								
App. 33	B05 A07	111,30	17,25			8,63		
App. 34	B05 A08	58,83	7,20			3,60		
App. 35	B05 A09	136,05	29,25			14,63		
		920,36	182,56			84,67		

(segue)

(segue)

Piano 6						
SCALA BN01						
App. 36	B06 A03	114,66	9,15		4,58	
App. 37	B06 A02	59,05	7,20		3,60	
App. 38	B06 A01	134,00	71,12		28,95	
SCALA BN02						
App. 39	B06 A04	107,53	17,25		8,63	
App. 40	B06 A05	50,85	15,26		7,63	
App. 41	B06 A06	131,60	24,79		12,40	
SCALA BN03						
App. 42	B06 A07	111,27	17,25		8,63	
App. 43	B06 A08	50,98	14,75		7,38	
App. 44	B06 A09	136,04	29,24		14,62	
		895,98	206,01		96,39	

Piano 7						
SCALA BN01						
App. 45	B07 A03	115,31	9,16		4,58	
App. 46	B07 A02	50,53	14,76		7,38	
App. 47	B07 A01	134,00	71,13		28,95	
SCALA BN02						
App. 48	B07 A04	107,60	17,16		8,58	
App. 49	B07 A05	50,88	14,92		7,46	
App. 50	B07 A06	148,22	9,16		4,58	
SCALA BN03						
App. 51	B07 A07	111,36	17,16		8,58	
App. 52	B07 A08	50,10	15,31		8,00	
App. 53	B07 A09	128,00	37,30		18,65	
		896,00	206,06		96,76	

Piano 8						
SCALA BN01						
App. 54	B08 A01	144,80	93,48		35,44	
App. 55	B08 A02	130,35	26,36		13,18	
SCALA BN02						
App. 56	B08 A03	106,43	18,71		9,36	
App. 57	B08 A04	71,57	25,50		12,34	
App. 58	B08 A05	107,50	18,70		9,35	
SCALA BN03						
App. 59	B08 A06	133,00	26,37		13,19	
App. 60	B08 A07	133,50	64,50		27,25	
		827,15	273,62		120,10	

Piano 9						
SCALA BN01						
App. 61	B09 A01	213,00	107,90	122,4	44,73	38,68
SCALA BN02						
App. 62	B09 A02	178,00	71,60	106,5	32,73	33,17
App. 63	B09 A03	160,00	55,85	82,27	27,30	27,12
SCALA BN03						
App. 64	B09 A04	206,40	91,36	155,6	40,04	44,88
		757,40	326,71	466,77	144,79	143,85

Note.

La rilevazione delle superfici è stata effettuata sulla base delle planimetrie “as built” consegnate dall’Impresa Colombo Costruzioni alla Curatela (e da quest’ultima a RG) in data 17.11.2016. In particolare per l’Edificio B sono stati utilizzati i seguenti file DWG: “131_PBA_B01_P01_R00”, “131_PBA_B01_P02_R00”, “131_PBA_B01_P03_R00”, “131_PBA_B01_P04_R00”, “131_PBA_B01_P05_R00”, “131_PBA_B01_P06_R00”, “131_PBA_B01_P07_R00”, “131_PBA_B01_P08_R00”, “131_PBA_B01_P09_R00”, e “131_PBA_B01_C10_R00”.

Allegato 7.2. Consistenze Edificio C (residenze e terziario).

EDIFICIO C	codice disegni "as built"	superficie lorda	superficie balcone	superficie terrazzo	superficie totale	superficie balcone coefficientata	superficie terrazzo coefficientata	superficie totale coefficientata
	(cod.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)
TOTALE		2.324,19	454,30	226,34	3.004,83	167,85	59,51	2.551,55
Piano Terra								
SCALA CN03								
Uff. 5	C00 U01	103,47						
SCALA CN05								
Uff. 6	C00 U02	147,86	73,54			0,00		
		251,33	73,54			0,00		
Piano 1								
SCALA CN03								
App. 1	C01 A01	75,82						
App. 2	C01 A02	83,88	12,80			6,40		
App. 3	C01 A03	71,05	54,55			19,56		
SCALA CN05								
Uff. 1	C01 U01	127,72						
Uff. 2	C01 U02	138,23						
		496,70	67,35			25,96		
Piano 2								
SCALA CN03								
App. 4	C02 A01	75,82						
App. 5	C02 A02	83,88	12,80			6,40		
App. 6	C02 A03	71,05	54,55			19,56		
SCALA CN05								
Uff. 3	C02 U01	127,72						
Uff. 4	C02 U02	138,23						
		496,70	67,35			25,96		
Piano 3								
SCALA CN03								
App. 7	C03 A01	64,97	11,70			5,85		
App. 8	C03 A02	83,87	12,99			6,50		
App. 9	C03 A03	71,92	52,37			19,09		
		220,76	77,06			31,43		
Piano 4								
SCALA CN03								
App. 10	C04 A01	70,49	12,33			6,17		
App. 11	C04 A02	69,13	13,57			6,79		
App. 12	C04 A03	75,40	12,80			6,40		
		215,02	38,70			19,35		
Piano 5								
SCALA CN03								
App. 13	C05 A01	70,49	12,33			6,17		
App. 14	C05 A02	69,13	13,57			6,79		
App. 15	C05 A03	75,40	12,80			6,40		
		215,02	38,70			19,35		
Piano 6								
SCALA CN03								
App. 16	C06 A01	70,49	12,33			6,17		
App. 17	C06 A02	69,13	13,57			6,79		
App. 18	C06 A03	75,40	12,80			6,40		
		215,02	38,70			19,35		

(segue)

(segue)

Piano 7							
SCALA CN03							
App. 19	C07 A01	213,64	52,90	226,34		26,45	59,51
		213,64	52,90	226,34		26,45	59,51

Note.

La rilevazione delle superfici è stata effettuata sulla base delle planimetrie “as built” consegnate dall'Impresa Colombo Costruzioni alla Curatela (e da quest'ultima a RG) in data 17.11.2016. In particolare per l'Edificio C sono stati utilizzati i seguenti file DWG: “131_PBA_C01_P00-01_R00”, “131_PBA_C01_P01-01_R00”, “131_PBA_C01_P01-02_R00”, “131_PBA_C01_P02-01_R00”, “131_PBA_C01_P02-02_R00”, “131_PBA_C01_P03-01_R00”, “131_PBA_C01_P04-00_R00”, “131_PBA_C01_P05-00_R00”, “131_PBA_C01_P06-00_R00”, “131_PBA_C01_P07-00_R00” e “131_PBA_C01_C08_R00”.

Allegato 7.3. Consistenze Edifici T1, T2, T3 (residenze, terziario e area fitness privata).

EDIFICIO T	codice disegni "as built"	superficie lorda	superficie balcone	superficie terrazzo	superficie totale	superficie balcone coefficientata	superficie terrazzo coefficientata	superficie totale coefficientata	
	(cod.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)	
TOTALE Torre 1		1.643,55	631,00		2.274,55	253,05	/	1.896,60	
TOTALE Torre 2		1.858,32	788,53		2.646,85	302,30	/	2.160,62	
TOTALE Torre 3		1.378,34	412,10	287,60	2.078,04	178,65	75,71	1.632,70	
piscina		197,7							
corridoio		59,8							
Spogliatoi		47,62							
Sala Corso 1		40,33							
Sala Corso 2		61,96							
TOTALE fitness privato		407,41							
TORRE 1									
Piano 1									
SCALA TN01									
App.2	T01 A01	67,44	21,94			10,97			
App. 3	T01 A02	68,17	8,16			4,08			
App. 4 (dupelx)	T01 A03	131,91	63,3			26,82			
Uff. 1	T01 U01	114							
		381,52	93,4			41,87			
Piano 2									
SCALA TN01									
App. 5	T02 A01	114,7	60,64			24,72			
App. 6	T02 A02	77,85							
App. 7	T02 A05	76	17,33			8,67			
		268,55	77,97			33,38			
Piano 3									
SCALA TN01									
App. 8	T03 A01	114,18	60,64			24,68			
App. 9	T03 A02	77,96							
App. 10	T03 A03	71,96	84,47			27,11			
		264,1	145,11			51,79			
Piano 4									
SCALA TN01									
App. 11	T04 A01	114,18	60,64			24,68			
App. 12	T04 A02	77,96							
App. 13	T04 A03	71,96	23,17			11,59			
		264,1	83,81			36,26			
Piano 5									
SCALA TN01									
App. 14	T05 A01	114,18	60,64			24,68			
App. 15	T05 A02	77,96							
App. 16	T05 A03	71,96	23,17			11,59			
		264,1	83,81			36,26			
Piano 6									
SCALA TN01									
App. 17	T06 A01	107,08	79,44			28,78			
App. 18	T06 A02	94,1	67,46			24,71			
		201,18	146,9			53,49			

(segue)

(segue)

TORRE 2						
Piano 1						
SCALA TN02						
App. 2 (dupelx)	T01 A04	130,55	63,4			26,73
App. 3	T01 A05	67,65	8,48			4,24
App. 4	T01 A06	67,75	8,46			4,23
App. 5 (dupelx)	T01 A07	131,4	63,68			26,87
Uff. 1	T01 U01	127,46				
		524,81	144,02			62,07
Piano 2						
SCALA TN02						
App. 6	T02 A06	83,84	9,27			4,64
App. 7	T02 A09	68,83	8,18			4,09
App. 8	T02 A10	68,24	8,18			4,09
App. 9	T02 A11	83,81	9,27			4,64
		304,72	34,9			17,45
Piano 3						
SCALA TN02						
App. 10	T03 A04	68,38	9,27			4,64
App. 11	T03 A05	68,01	88,37			27,76
App. 12	T03 A06	139,48	97,64			36,03
		275,87	195,28			68,43
Piano 4						
SCALA TN02						
App. 13	T04 A04	68,38	9,27			4,64
App. 14	T04 A05	68,01	88,37			27,76
App. 15	T04 A06	139,48	36,07			18,04
		275,87	133,71			50,43
Piano 5						
SCALA TN02						
App. 16	T05 A04	68,38	9,27			4,64
App. 17	T05 A05	68,01	88,37			27,76
App. 18	T05 A06	139,48	36,07			18,04
		275,87	133,71			50,43
Piano 6						
SCALA TN02						
App. 19	T06 A03	103,84	81,31			28,98
App. 20	T06 A04	97,34	65,6			24,51
		201,18	146,91			53,49

(segue)

(segue)

TORRE 3						
Piano 1						
SCALA TN03						
App. 2	T01 A09	67,96	8,3		2,08	
App. 3	T01 A10	70,57	9,02		2,26	
App. 1 (dupelx)	T01 A08	132,54	63,36		6,25	
		271,07	80,68		10,58	
Piano 2						
SCALA TN03						
App. 4	T02 A12	77,99				
App. 5	T02 A13	74,53	17,36		4,34	
App. 6	T02 A14	68,23	26,8		6,25	
App. 7	T02 A15	68,18	9,27		2,32	
		288,93	53,43		12,91	
Piano 3						
SCALA TN03						
App. 8	T03 A07	68,38	9,27		2,32	
App. 9	T03 A08	68,01	88,37		0,00	
App. 10	T03 A09	68,01	26,8		6,25	
App. 11	T03 A10	68,38	9,27		2,32	
		272,78	133,71		10,89	
Piano 4						
SCALA TN03						
App. 12	T04 A07	68,38	9,27		2,32	
App. 13	T04 A08	68,01	26,8		6,25	
App. 14	T04 A09	68,01	26,8		6,25	
App. 15	T04 A10	68,38	9,27		2,32	
		272,78	72,14		17,14	
Piano 5						
SCALA TN03						
App. 16	T05 A07	68,38	9,27	77,15	2,32	19,99
App. 17	T05 A08	68,01	26,8	67,21	6,25	17,98
App. 18	T05 A09	68,01	26,8	66,17	6,25	17,77
App. 19	T05 A10	68,38	9,27	77,07	2,32	19,97
		272,78	72,14	287,6	17,14	75,71

Note.

La rilevazione delle superfici è stata effettuata sulla base delle planimetrie "as built" consegnate dall'Impresa Colombo Costruzioni alla Curatela (e da quest'ultima a RG) in data 17.11.2016. In particolare per gli Edifici T 1-2-3 sono stati utilizzati i seguenti file DWG: "131_PBA_T01_P00-01_R00", "131_PBA_T01_P00-02_R00", "131_PBA_T01_P00-03_R00", "131_PBA_T01_P01-01_R00", "131_PBA_T01_P01-02_R00", "131_PBA_T01_P02-01_R00", "131_PBA_T01_P02-02_R00", "131_PBA_T01_P03-01_R00", "131_PBA_T01_P03-02_R00", "131_PBA_T01_P04-01_R00", "131_PBA_T01_P04-02_R00", "131_PBA_T01_P05-01_R00", "131_PBA_T01_P05-02_R00", "131_PBA_T01_P06-01_R00", "131_PBA_T01_P06-02_R00", "131_PBA_T01_P07-01_R00" e "131_PBA_T01_P07-02_R00".

Allegato 7.4. Consistenze Edificio P (residenze, terziario e struttura fitness autonoma).

EDIFICIO P	codice disegni "as built"	superficie lorda	superficie balcone	superficie terrazzo	superficie totale	superficie balcone coefficientata	superficie terrazzo coefficientata	superficie totale coefficientata
	(cod.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)
TOTALE		4.113,06	1.090,15	446,78	5.649,99	536,81	128,53	4.778,40
Piano 1								
Fitness		1990,6						
Piano 2								
SCALA PN04								
App. 1	P02 A01	182,08	85,31			36,50		
App. 2	P02 A02	134,5	48,16			23,25		
SCALA PN02								
App. 3	P02 A03	134,3	48,16			23,23		
App. 4	P02 A04	136,7	47,28			23,21		
		587,58	228,91			106,19		
Piano 3								
SCALA PN04								
App. 5	P03 A01	182,08	55,69			27,85		
App. 6	P03 A02	134,5	29,17			14,59		
SCALA PN02								
App. 7	P03 A03	134,3	29,32			14,66		
App. 8	P03 A04	136,7	29,36			14,68		
		587,58	143,54			71,77		
Piano 4								
SCALA PN04								
App. 9	P04 A01	182,08	55,69			27,85		
App. 10	P04 A02	134,5	29,17			14,59		
SCALA PN02								
App. 11	P04 A03	134,3	29,32			14,66		
App. 12	P04 A04	136,7	29,36			14,68		
		587,58	143,54			71,77		
Piano 5								
SCALA PN04								
App. 13	P05 A01	182,08	55,69			27,85		
App. 14	P05 A02	134,5	29,17			14,59		
SCALA PN02								
App. 15	P05 A03	134,3	29,32			14,66		
App. 16	P05 A04	136,7	29,36			14,68		
		587,58	143,54			71,77		
Piano 6								
SCALA PN04								
App. 17	P06 A01	182,08	55,69			27,85		
App. 18	P06 A02	134,5	29,17			14,59		
SCALA PN02								
App. 19	P06 A03	134,3	29,32			14,66		
App. 20	P06 A04	136,7	29,36			14,68		
		587,58	143,54			71,77		
Piano 7								
SCALA PN04								
App. 21	P07 A01	182,08	55,69			27,85		
App. 22	P07 A02	134,5	29,17			14,59		
SCALA PN02								
App. 23	P07 A03	134,3	29,32			14,66		
App. 24	P07 A04	136,7	29,36			14,68		
		587,58	143,54			71,77		

(segue)

(segue)

Piano 8						
SCALA PN04						
App. 25	P08 A01	182,08	55,69	150,9	27,85	42,32
App. 26	P08 A02	134,5	29,17	92,26	14,59	27,42
SCALA PN02						
App. 27	P08 A03	134,3	29,32	92,26	14,66	27,41
App. 28	P08 A04	136,7	29,36	111,36	14,68	31,39
		587,58	143,54	446,78	71,77	128,53

Note:

La rilevazione delle superfici è stata effettuata sulla base delle planimetrie “as built” consegnate dall’Impresa Colombo Costruzioni alla Curatela (e da quest’ultima a RG) in data 17.11.2016. In particolare per l’Edificio P sono stati utilizzati i seguenti file DWG: “131_PBA_P01_P00-00_R00”, “131_PBA_P01_P01-00_R00”, “131_PBA_P01_P02-00_R00”, “131_PBA_P01_P03-00_R00”, “131_PBA_P01_P04-00_R00”, “131_PBA_P01_P05-00_R00”, “131_PBA_P01_P06-00_R00”, “131_PBA_P01_P07-00_R00”, “131_PBA_P01_P08-00_R00”, “131_PBA_P01_C01_R04_00” e “131_PBA_P01_C02-02_R00”.

Allegato 7.5. Consistenze Edificio H (struttura ricettiva).

EDIFICIO H	codice disegni "as built"	superficie lorda	superficie balcone	superficie terrazzo	superficie totale	superficie balcone coefficientata	superficie terrazzo coefficientata	superficie totale coefficientata
	(cod.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)
TOTALE		18.177,00	0,00	934,92	19.111,92	0,00	0,00	18.177,00

Piano Terra	1.979,00							
Piano 1	3.796,00			543,00			0,00	
Piano 2	1.822,00							
Piano 3	1.822,00							
Piano 4	1.822,00							
Piano 5	1.822,00							
Piano 6	1.822,00							
Piano 7	1.822,00							
Piano 8	1.470,00			391,92			0,00	

Note.

La rilevazione delle superfici è stata effettuata sulla base delle planimetrie "as built" consegnate dall'Impresa Colombo Costruzioni alla Curatela (e da quest'ultima a RG) in data 17.11.2016. In particolare per l'Edificio H sono stati utilizzati i seguenti file DWG: "131_PBA_H01_P00_R00", "131_PBA_H01_P01_R00", "131_PBA_H01_P02_R00", "131_PBA_H01_P03-01_R00", "131_PBA_H01_P03-02_R00", "131_PBA_H01_P04-01_R00", "131_PBA_H01_P04-02_R00", "131_PBA_H01_P05-01_R00", "131_PBA_H01_P05-02_R00", "131_PBA_H01_P06-01_R00", "131_PBA_H01_P06-02_R00", "131_PBA_H01_P07-01_R00", "131_PBA_H01_P07-02_R00", "131_PBA_H01_P08-01_R00", "131_PBA_H01_P08-02_R00", "131_PBA_H01_P09-01_R00" e "131_PBA_H01_P09-02_R00".

La superficie lorda è stata rilevata da RG, come già indicato nel report, lungo il profilo esterno delle pareti perimetrali, etc. e comprende: gli spessori dei muri (secondo quanto meglio specificato in relazione), gli spazi di collegamento verticale (vani scala, ascensori e montacarichi, con i relativi pianerottoli di sbarco), gli spazi necessari ai fini del rispetto delle norme di sicurezza e prevenzione incendi a ciò specificatamente dedicati (quali zone filtro e luoghi sicuri statici) e le superfici relative ai volumi tecnici.

Allegato 7.6. Consistenze spazi commerciali (galleria commerciale + altre unità).

SPAZI COMMERCIALI	codice disegni "as built"	affaccio su mall	superficie totale
	(cod.)	(sì/no)	(mq.)
TOTALE negozi indipendenti da mall			1.400,17
TOTALE negozi affacciati su mall			3.398,07
SOLO mall			1.326,00
TOTALE tutti negozi + mall			6.124,24
Mall			1.326,00
Edificio B			
Negozio 1	B00 C01	NO	158,00
Negozio 2	B00 C02	NO	60,45
			218,45
Edificio H			
Negozio 1	H00 C01	SI	330,60
Negozio 2	H00 C02	SI	209,70
Negozio 3	H00 C03	SI	276,50
Negozio 4	H00 C04	SI	298,70
Negozio 5	H00 C05	SI	303,17
			1.418,67
Edificio T			
Negozio 1 (bar E)	T00 C01	SI	321,20
Negozio 2	T00 C02	SI	146,90
Negozio 3	T00 C03	SI	190,00
Negozio 4	T00 C04	SI	131,50
Negozio 5	T00 C05	SI	130,00
Negozio 6	T00 C06	SI	118,40
Negozio 7	T00 C07	SI	67,30
Negozio 8	T00 C08	SI	70,50
Negozio 9	T00 C09	SI	61,18
Negozio 10	T00 C10	SI	135,17
Negozio 11	T00 C11	SI	229,50
			1.601,65
Edificio P			
Negozio 1	P00 F01	NO	1.072,00
Negozio 2	P00 C02	SI	268,25
Negozio 3	P00 C03	SI	109,50
			1.449,75
Edificio C			
Negozio 1	C00 C01	NO	109,72
			109,72

Note.

La rilevazione delle superfici è stata effettuata sulla base delle planimetrie "as built" consegnate dall'Impresa Colombo Costruzioni alla Curatela (e da quest'ultima a RG) in data 17.11.2016. In particolare per gli spazi commerciali sono stati utilizzati i seguenti file DWG: "I31_PBA_B01_P00_R00", "I31_PBA_C01_P00-01_R00", "I31_PBA_C01_P00-02_R00", "I31_PBA_H01_P00_R00", "I31_PBA_T01_P00-01_R00", "I31_PBA_T01_P00-02_R00" e "I31_PBA_T01_P00-03_R00".

Allegato 7.7. Autorimessa interrata – parcheggi complessivi (di Porta Vittoria spa e di terzi).

	a=e+h	b	c	d	e=b+c+d	f	g	h=f+g
Box	Totale box	Esselunga	Esselunga	Esselunga	Esselunga	Porta Vittoria	Porta Vittoria	Porta Vittoria
Piano		(piena proprietà)	(diritto superficie)	(asservimento uso pubblico)	Totale		(asservimento uso pubblico)	Totale
	(n.)	(n.)	(n.)	(n.)	(n.)	(n.)	(n.)	(n.)
Piano -1	75	0	0	0	0	75	0	75
Piano -2	0	0	0	0	0	0	0	0
Piano -3	148	0	0	0	0	148	0	148
Totale box	223	0	0	0	0	223	0	223

	a=e+h	b	c	d	e=b+c+d	f	g	h=f+g
Posti auto coperti	Totale posti auto coperti	Esselunga	Esselunga	Esselunga	Esselunga	Porta Vittoria	Porta Vittoria	Porta Vittoria
Piano		(piena proprietà)	(diritto superficie)	(asservimento uso pubblico)	Totale		(asservimento uso pubblico)	Totale
	(n.)	(n.)	(n.)	(n.)	(n.)	(n.)	(n.)	(n.)
Piano -1	430	161	81	24	266	164	0	164
Piano -2	459	0	0	202	202	0	257	257
Piano -3	81	0	0	0	0	82	0	82
Totale posti auto coperti	970	161	81	226	468	246	257	503

	a=e+h	b	c	d	e=b+c+d	f	g	h=f+g
Posti moto coperti	Totale posti moto coperti	Esselunga	Esselunga	Esselunga	Esselunga	Porta Vittoria	Porta Vittoria	Porta Vittoria
Piano		(piena proprietà)	(diritto superficie)	(asservimento uso pubblico)	Totale		(asservimento uso pubblico)	Totale
	(n.)	(n.)	(n.)	(n.)	(n.)	(n.)	(n.)	(n.)
Piano -1	0	0	0	0	0	0	0	0
Piano -2	26	0	0	22	22	0	4	4
Piano -3	13	0	0	0	0	13	0	13
Totale posti moto coperti	39	0	0	22	22	13	4	17

Note. La fonte utilizzata per il conteggio dei parcheggi sopra indicati, e in generale per la rilevazione delle consistenze dell'intero complesso, è rappresentata dagli elaborati grafici “as built” (“come costruito”, ossia i disegni che rappresentano l'opera come effettivamente realizzata) consegnati in data 17.11.2016 dall'impresa Colombo Costruzioni alla Curatela (e da quest'ultima a RG). Le unità oggetto di futuro asservimento a uso pubblico sono state identificate sulla base della tavola A.12_R00 “Autorimessa interrata” redatta dallo studio Nonis e allegata alla DIA del 27.03.2014 PG 201439/2014 progr. 5300/2014 trasmessa a RG, nella versione completa, con e-mail del 23.05.2017.
Con “Esselunga” si intendono i posti auto/moto coperti (in proprietà/in diritto di superficie o da asservire ad uso pubblico) già ceduti ad “Esselunga spa” e da quest'ultima a “Mediocredito Italiano spa”.

Allegato 7.8. Autorimessa interrata – parcheggi di Porta Vittoria spa.

Suddivisione parcheggi "privati" Porta Vittoria	Piano	a	b	c	d	a	f=b+c	d
		PAC posti auto coperti	Box singoli	Box doppi	PM posti moto coperti	Porta Vittoria posti auto coperti	Porta Vittoria totale box	Porta Vittoria posti moto coperti
	(interrato)	(n.)	(n.)	(n.)	(n.)	(n.)	(n.)	(n.)
	piano -1	164	68	7	0	164	75	0
	piano -2	0	0	0	0	0	0	0
	piano -3	82	119	29	13	82	148	13
Totale parcheggi "privati" (1)		246	187	36	13	246	223	13
B Residenza, uffici (2)	piano -3	11	53	6	4	11	59	4
C Residenza, uffici	piano -3	8	15	5	9	8	20	9
P Residenza, parco	piano -1	3	43	5	0	3	48	0
T Residenza, torri	piano -3	0	51	18	0	0	69	0
Totale residenza e uffici (2)		22	162	34	13	22	196	13
Negozi (SV >400mq)	piano -3	48	0	0	0	48	0	0
Fitness	piano -3	15	0	0	0	15	0	0
Hotel	piano -1	111	0	0	0	111	0	0
Parcheggi privati (3)	piano -1	50	0	0	0	50	0	0
Parcheggi privati (3)	piano -1	0	25	2	0	0	27	0
Totale altre funzioni (2)		224	25	2	0	224	27	0
Totale parcheggi "privati"		246	187	36	13	246	223	13

Suddivisione parcheggi da asservire a uso pubblico Porta Vittoria	Piano	a	b	c	d	a	f=b+c	d
		PAC posti auto coperti	Box singoli	Box doppi	PM posti moto coperti	Porta Vittoria posti auto coperti	Porta Vittoria totale box	Porta Vittoria posti moto coperti
	(interrato)	(n.)	(n.)	(n.)	(n.)	(n.)	(n.)	(n.)
	piano -1	0	0	0	0	0	0	0
	piano -2	257	0	0	4	257	0	4
	piano -3	0	0	0	0	0	0	0
Totale parcheggi da asservire a uso pubblico (2)		257	0	0	4	257	0	4

Totale parcheggi Porta Vittoria	Piano	a	b	c	d	a	f=b+c	d
		PAC posti auto coperti	Box singoli	Box doppi	PM posti moto coperti	Porta Vittoria posti auto coperti	Porta Vittoria totale box	Porta Vittoria posti moto coperti
	piano -1	164	68	7	0	164	75	0
	piano -2	257	0	0	4	257	0	4
	piano -3	82	119	29	13	82	148	13
Totale (1)		503	187	36	17	503	223	17

Note.

[1] La fonte utilizzata per il conteggio dei parcheggi sopra indicati, e in generale per la rilevazione delle consistenze dell'intero complesso, è rappresentata dagli elaborati grafici "as built" ("come costruito", ossia i disegni che rappresentano l'opera come effettivamente realizzata) consegnati in data 17.11.2016 dall'impresa Colombo Costruzioni alla Curatela (e da quest'ultima a RG).

[2] La suddivisione dei parcheggi pertinenziali (e l'identificazione delle unità da asservire a uso pubblico) è stata desunta dalla tabola A.12 R00 "Autorimessa interrata" redatta dallo studio Nonis e allegata alla DIA del 27.03.2014 PG 201439/2014 progr. 5300/2014 trasmessa a RG, nella versione completa, con e-mail del 23.05.2017. Sono state considerate le aree indicate nella suddetta tavola, il numero di unità è identico rispetto a quanto riepilogato dal progettista nella tabella a fianco delle planimetrie.

[3] Non pertinenti, quindi disponibili.

Allegato 7.9. Confronto superfici RG e SLP DIA PG 22370/2015 1° stralcio del 15.01.2015.

Edificio/destinazione d'uso	Numero unità	Sup. commerciali RG (mq)	Sup. lorda RG [1] (mq)	SLP DIA 2014 [3] (mq)	Delta % (sup RG comm.- SLP DIA)/ SLP DIA
		a	b	c	g=f/c
Edificio B - unità a destinazione residenziale	64	7.997	7.015	6.520	23%
Edificio C - unità a destinazione residenziale	19	1.768	1.541	1.460	21%
Edificio T1 - unità a destinazione residenziale	17	1.783	4.639	4.217	29%
Edificio T2 - unità a destinazione residenziale	19	2.033			
Edificio T3 - unità a destinazione residenziale	19	1.633			
Edificio P - unità a destinazione residenziale	28	4.778	4.113	3.828	25%
TOTALE - unità a destinazione residenziale	166	19.992	17.308	16.025	25%
Edificio B - cantine	46	352			
Piani interrati - posti auto (res+uff)	21				
Piani interrati - posti auto (liberi-interesse Esselunga)	50				
Piani interrati - posti auto (uso pubblico)	257				
Posti moto	13				
Posti moto (uso pubblico)	4				
Piani interrati - box	223				
Edificio B - unità a destinazione direzionale [2]	1 big	1.181	1.181	1.177	0%
Edificio C - unità a destinazione direzionale	6	783	783	701	12%
Edifici T1/T2/T3 - unità a destinazione direzionale	2	241	241	228	6%
TOTALE - unità a destinazione direzionale	8	2.205	2.205	2.106	5%
Spazi commerciali	22	5.330	6.126	4.686	14%
Fitness (Edificio P)	1	1.991	1.991	1.826	9%
Edificio H (hotel)	1	18.177	18.177	14.866	22%
TOTALE		47.695		39.509	21%

Note.

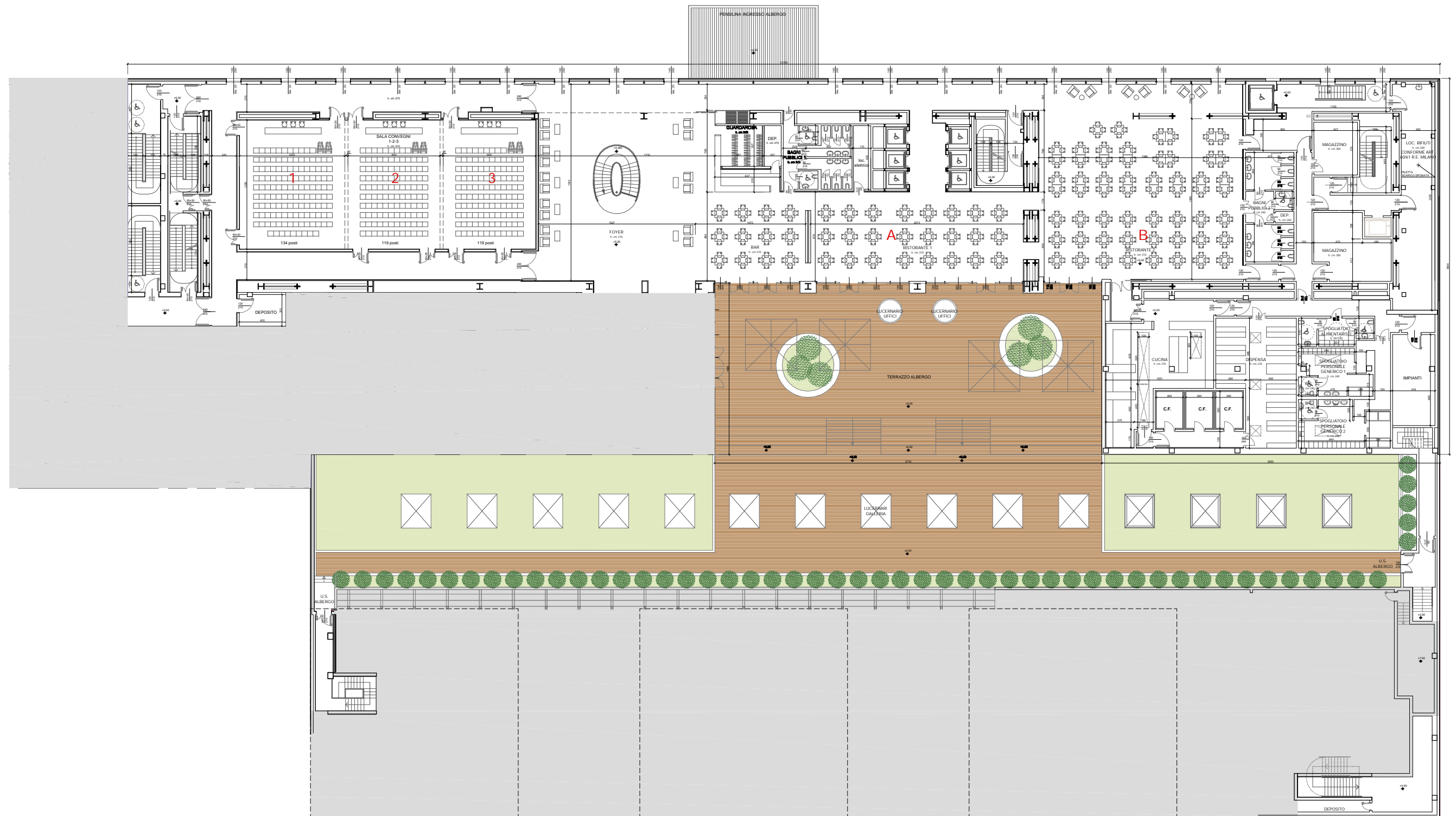
[1] Si precisa che, ai fini della presente tabella e del confronto con il valore di SLP, non sono stati presi in considerazione in questa voce i balconi le terrazze. Per quanto concerne le unità residenziali e direzionali le misurazioni effettuate hanno riguardato esclusivamente le unità immobiliari (misurate seguendo il filo esterno delle pareti perimetrali e la mezzera di pareti di confine con altre unità/ con parti comuni) mentre non hanno preso in considerazione le parti comuni come la hall d'ingresso e gli spazi di circolazione quali scale, sbarchi ascensori, corridoi comuni per raggiungere le singole unità immobiliari, cortili/giardini, etc.

[2] In questa voce, ai fini del confronto con la SLP, è stato incluso anche il vano scala di accesso esclusivo al piano. Sono stati invece esclusi i locali tecnici di complessivi 170 mq. ca.

[3] Si precisa che la definizione delle SLP indicate nella DIA sopra citata è indicativa e che le esatte consistenze (SLP) potranno essere confermate solo a seguito della presentazione delle pratiche di rinnovo dei titoli abilitativi illustrate nel report e del corretto espletamento dell'iter tecnico/amministrativo ivi descritto.

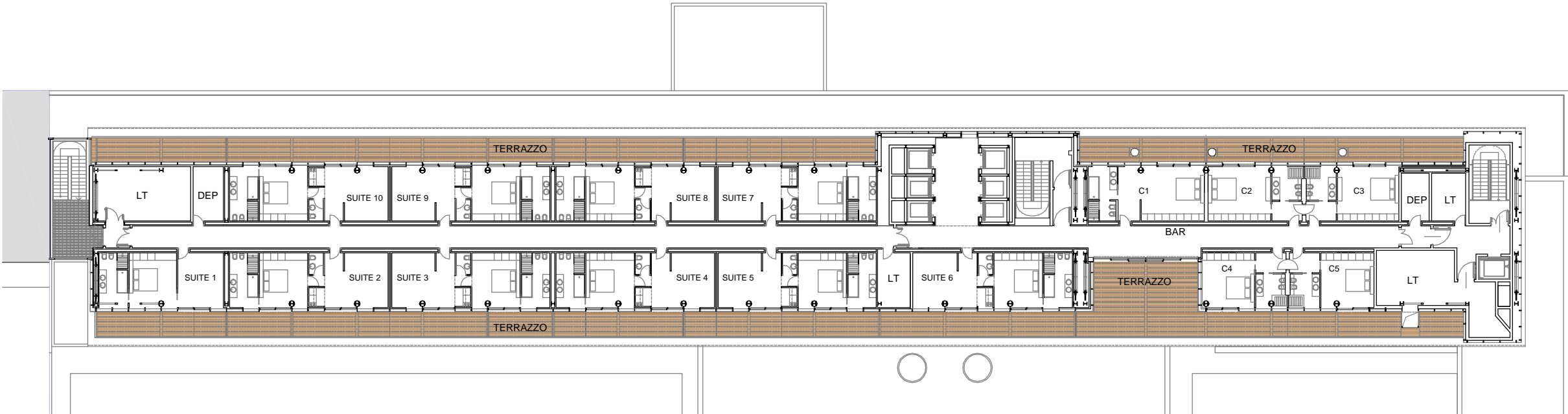
Allegato 8 Documentazione relativa all'edificio H – struttura ricettiva

Le planimetrie “as built” consegnate dall'Impresa Colombo Costruzioni alla Curatela (e da quest'ultima a RG) in data 17.11.2016 non riportavano il layout interno dell'albergo (suddivisione in camere, suites, etc.) per cui il layout della struttura, e conseguentemente il numero di camere, suites, sale convegni, etc., è stato desunto per i piani da terra a settimo dalle tavole allegate alla DIA 2°stralcio presentata in data 24.10.2011_PG 765821 (ricevuta via e-mail in data 15.03.2017 dallo Studio dell'arch. Nonis) e per l'ultimo piano (ottavo piano) dalla “Brochure Edificio H” (ricevuta via e-mail in data 16.02.2017 dallo Studio dell'arch. Nonis) che presenta un layout aggiornato con un maggiore numero di camere (al posto della zona bar).

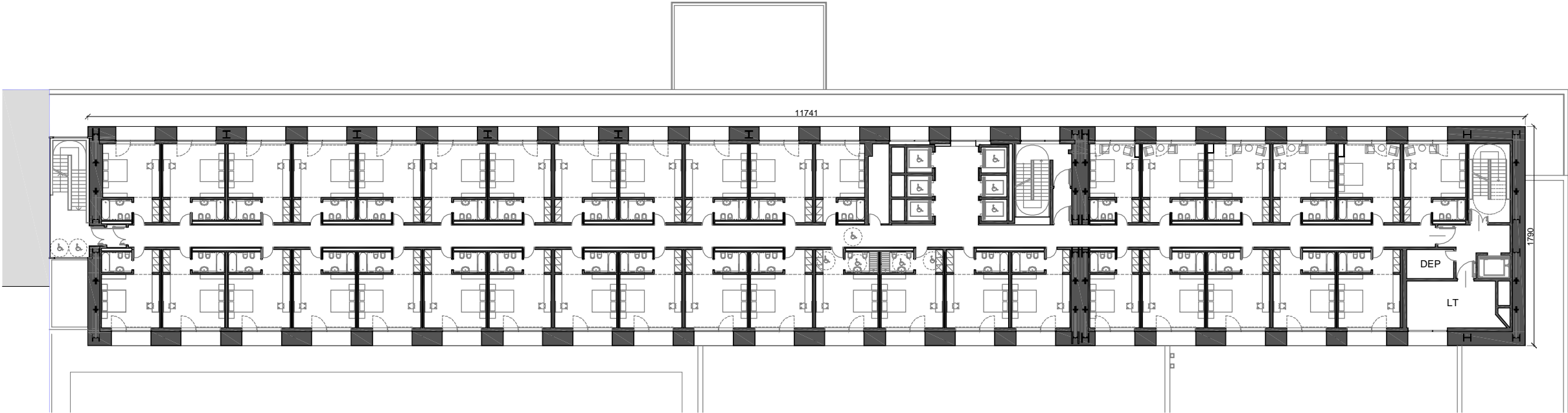


- | | | | |
|----------|----------------------------------|----------|-------------------|
| 1 | SALA CONVEGNI 128 mq - 134 posti | A | RISTORANTE 180 mq |
| 2 | SALA CONVEGNI 113 mq - 119 posti | B | RISTORANTE 315 mq |
| 3 | SALA CONVEGNI 113 mq - 119 posti | | |

1m 5m 10m 20m 50m



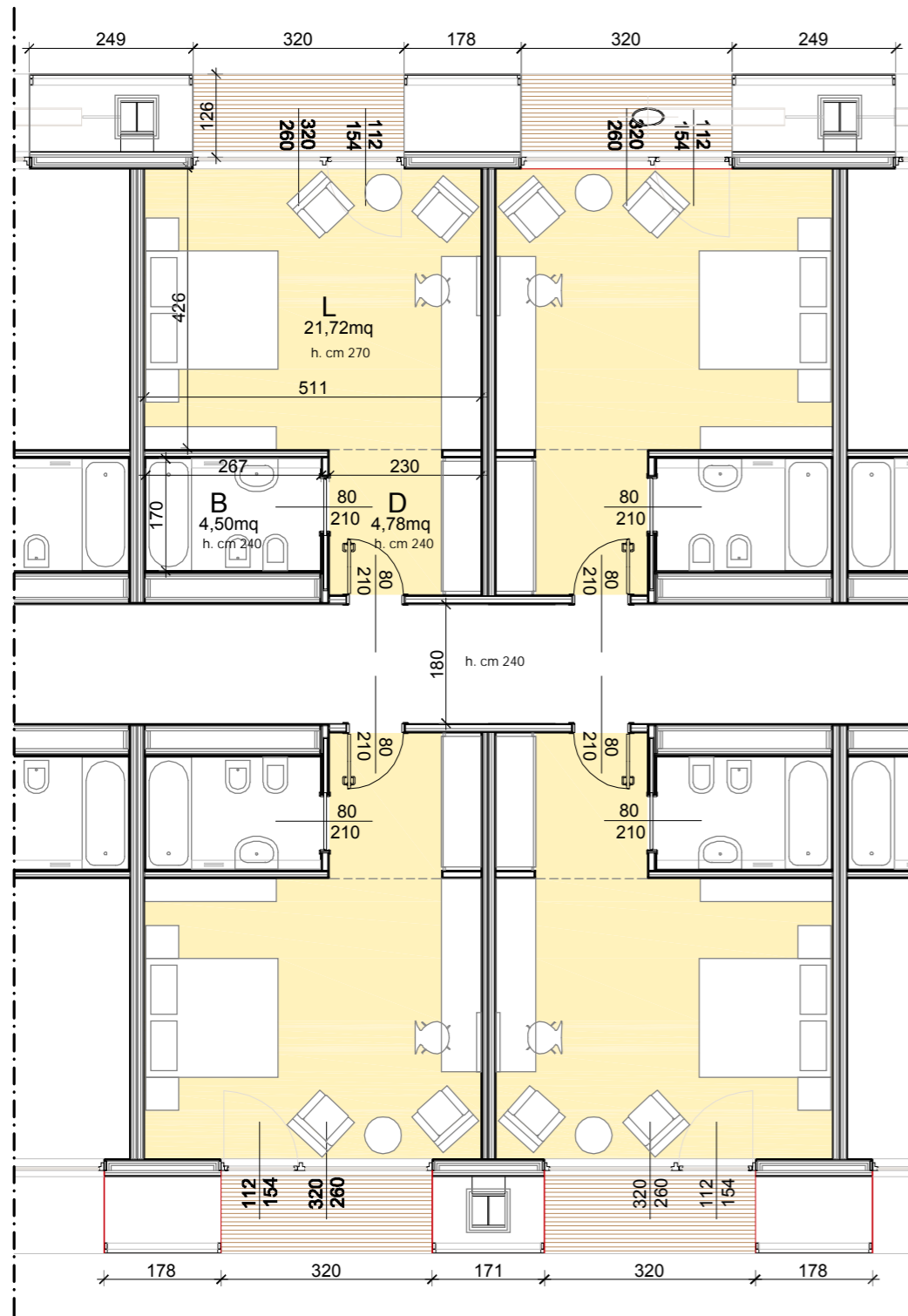
PIANTA PIANO 8°
SUITE: 10
CAMERE: 5



PIANTA PIANO TIPO
CAMERE A PIANO: 38
CAMERE TOTALI (da P2° a P7°): 228

1m 5m 10m 20m 50m

CAMERA TIPO



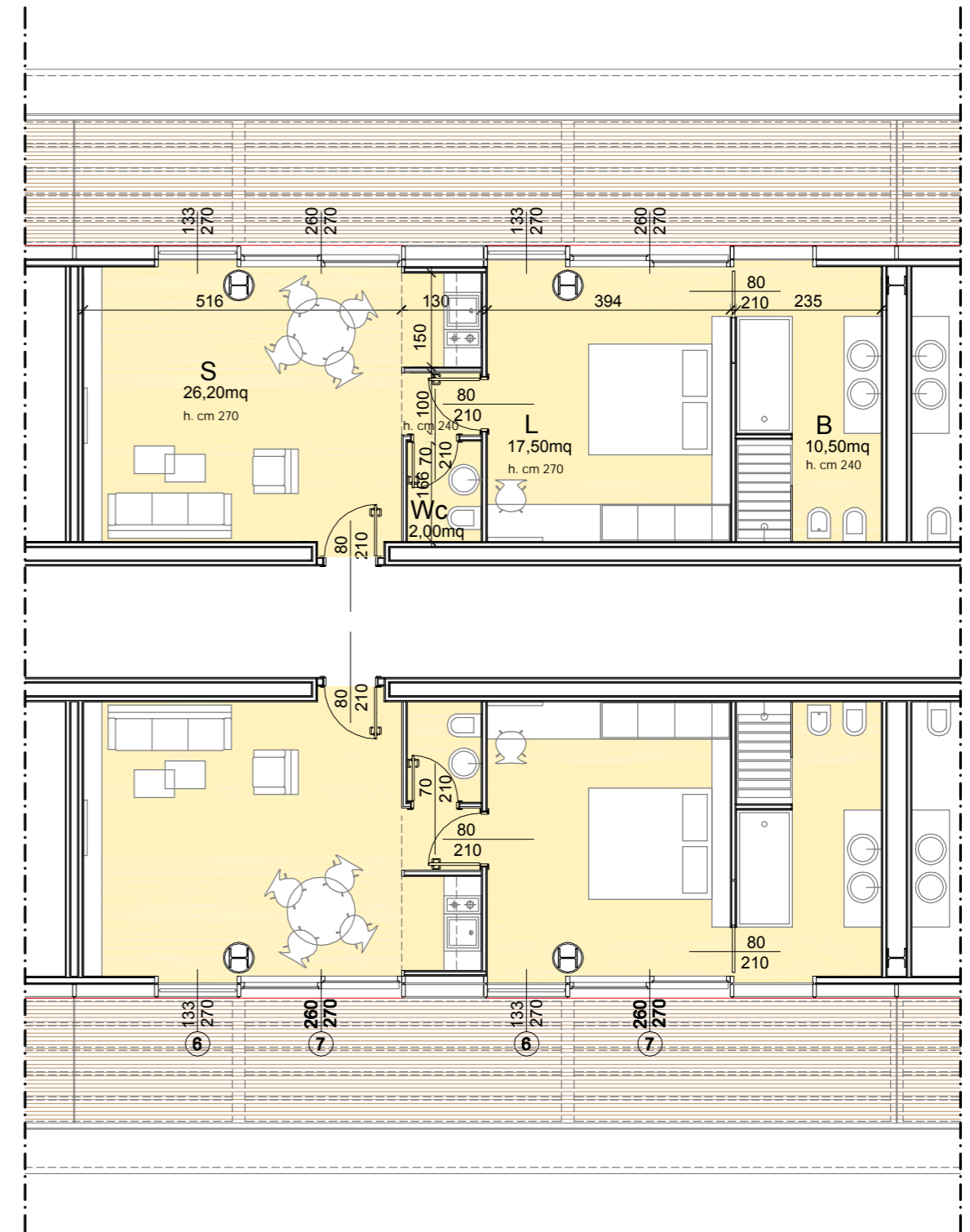
CAMERA TIPO

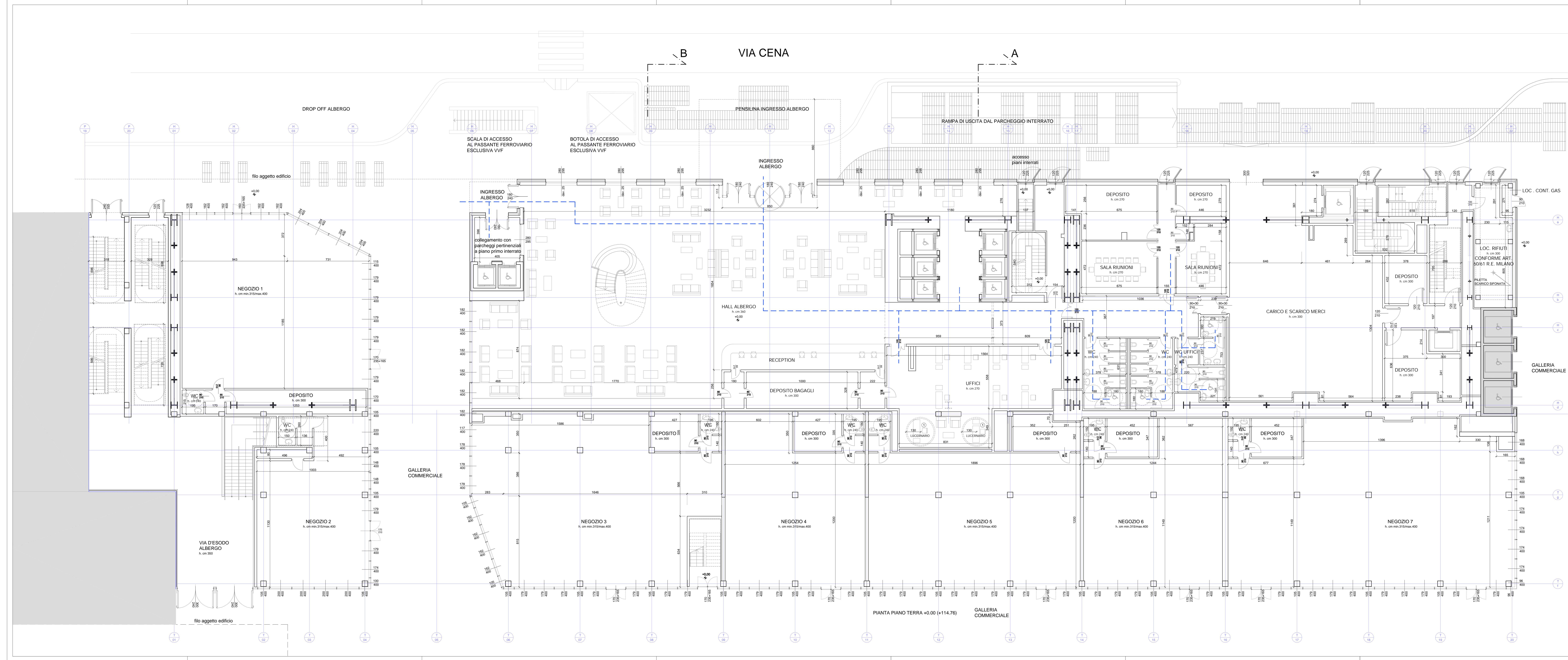
CAMERA: mq netti	26,50
BAGNO: mq netti	4,50
Totale mq	31,00

CAMERA SUITE

CAMERA: mq netti	17,50
BAGNO: mq netti	10,50
SOGGIORNO: mq netti	26,20
WC: mq netti	2,00
Totale mq	56,20

CAMERA SUITE





NOTE:
 - Tutti i davanzali finestra sono dotati di sistema di protezione metallico o in vetro antisdondamento interno con h. min. 110 cm nel rispetto dell'articolo 32.3 del R.E. di Milano.

VERIFICA RAPPORTI AEROLUMINANTI CON RIFERIMENTO AGLI ARTT. 39, 40, 41, 42, 43 E 44 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E 3.4.14, 3.4.15 E 3.4.16 DEL REGOLAMENTO D'IGIENE DEL COMUNE DI MILANO

LOCALE	SUPERFICIE LOCALE	SP. ABACO SERRAMENTI	SUPERFICIE ILLUMINANTE TOTALE	RAPPORTO ILLUMINANTE	RAFFORZO ILLUMINANTE	SUPERFICIE AERANTE TOTALE	RAPPORTO AERANTE
	valutazione analitica	di R.E.	di R.E.	di R.E.	di R.E.	di R.E.	di R.E.
PIANO TERRA							
DALL'ALBERGO							
Hall albergo	875	11.433	40.00	4.58	100%	100%	100%
Deposito	1775	1.200	40.00	2.25	100%	100%	100%
Sala riunioni	1654	10.331	304.07	18.35	100%	100%	100%
Deposito	452	1.111	4.48	10.12	100%	100%	100%
Deposito	1108	1.276	20.57	18.56	100%	100%	100%
LOCALI UFFICI							
Deposito	1544	1.538	47.27	3.06	100%	100%	100%
Deposito	837	1.249	29.00	3.46	100%	100%	100%
Deposito	1686	1102.00	100%	100%	100%	100%	100%
Deposito	223	1.753	16.04	7.37	100%	100%	100%
Deposito	238	1.478	10.00	4.19	100%	100%	100%
MEZZOGIO 1							
Deposito	1136	1.731	66.02	5.81	100%	100%	100%
Deposito	1639	1.841	16.00	9.78	100%	100%	100%
Deposito	1311	1.575	13.00	9.59	100%	100%	100%
Deposito	408	1.200	4.75	3.96	100%	100%	100%
MEZZOGIO 2							
Deposito	1402	1.430	19.00	13.56	100%	100%	100%
Deposito	1336	1102.00	100%	100%	100%	100%	100%
Deposito	1336	1.240	13.00	9.25	100%	100%	100%
MEZZOGIO 3							
Deposito	1546	1.300	65.00	4.21	100%	100%	100%
Deposito	1506	1.500	17.00	11.33	100%	100%	100%
Deposito	1646	1102.00	100%	100%	100%	100%	100%
Deposito	1306	1.231	10.00	8.04	100%	100%	100%
Deposito	1514	2.000	11.00	13.23	100%	100%	100%
MEZZOGIO 4							
Deposito	1196	1.180	3.57	3.27	100%	100%	100%
Deposito	832	1.350	21.07	25.50	100%	100%	100%
Deposito	1536	1.154	10.00	6.49	100%	100%	100%
Deposito	1536	1.450	10.00	6.49	100%	100%	100%
MEZZOGIO 5							
Deposito	1426	1.100	27.00	19.10	100%	100%	100%
Deposito	1356	1.100	3.57	3.27	100%	100%	100%
Deposito	1537	1.360	20.00	13.23	100%	100%	100%
Deposito	1244	1.154	10.00	8.69	100%	100%	100%
MEZZOGIO 6							
Deposito	1356	1.350	10.00	7.37	100%	100%	100%
Deposito	1537	1.360	20.00	13.23	100%	100%	100%
Deposito	1356	1.350	10.00	7.37	100%	100%	100%
Deposito	1356	1.350	10.00	7.37	100%	100%	100%
MEZZOGIO 7							
Deposito	877	1.154	17.70	20.18	100%	100%	100%
Deposito	1311	1.111	20.00	15.25	100%	100%	100%
Deposito	1356	1.350	10.00	7.37	100%	100%	100%
Deposito	1356	1.350	10.00	7.37	100%	100%	100%

ABACO SERRAMENTI PIANO TERRA

SUP. ILLUMINANTE

SERR. TIPO (1)

LEGENDA UNITA' FUNZIONALI

1° stralzo
 2° stralzo
 3° stralzo

Scale: 1:100

Data revisione: 15/10/2011

Numero revisione: 001

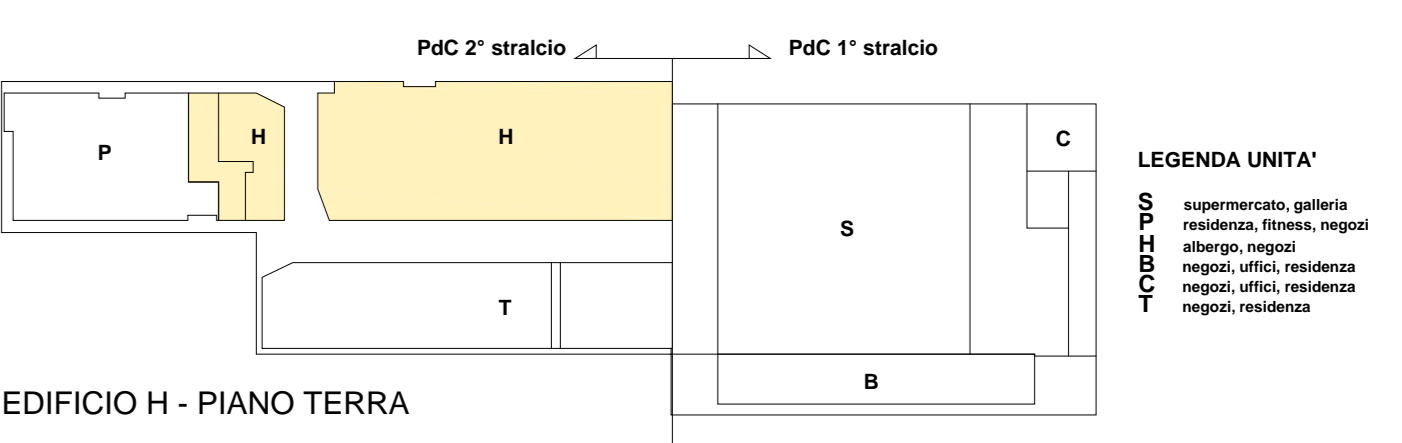
arch. Fabio Nonis

collaboratori: Paola Barlana, Paolo Lombardi, Alberto Scano

collaboratori: Giuseppe Casabini, Fabio Giambello, Marco Laura Pedersoli

Clara Judica, Borini Kim, Andrea Mastroianni, Lorenza Schenchi, Valeria Nook

studioNONIS
 Via Schievano 12 - 20143 Milano
 tel. 02/30.02.891/01/11
 fax. 02/30.02.891/50211
 e-mail nonis@nonisarch.it



EDIFICIO H - PIANO TERRA

VERIFICA VISIBILITA' COME DA D.M. N° 236/1989

AREE NON COMPRESSE NELLA PRESENTE UNITA' FUNZIONALE

STAZIONE DI PORTA VITTORIA
 PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO (I.R. 9/99) - MILANO
 UNITA' DI COORDINAMENTO PROGETTUALE UCP4

Proprietà: PORTA VITTORIA S.p.a.

Progettazione e Direzione Lavori: UCP4 S.r.l. Via Schievano n. 12 - 20143 Milano
 GRUPPO COORDINATO DI PROGETTAZIONE INTEGRATA

DIA DI VARIANTE E COMPLETAMENTO
 relativa al Permesso di Costruire n. 137/07

UNITA' D'INTERVENTO UI4.1 - UI4.2 - UI4.3
 2° STRALCIO FUORI TERRA

Costo lavori: H.01_R00

Oggetto lavori: EDIFICIO H
 Pianta piano terra

Scale: 1:100

Data revisione: 15/10/2011

Numero revisione: 001

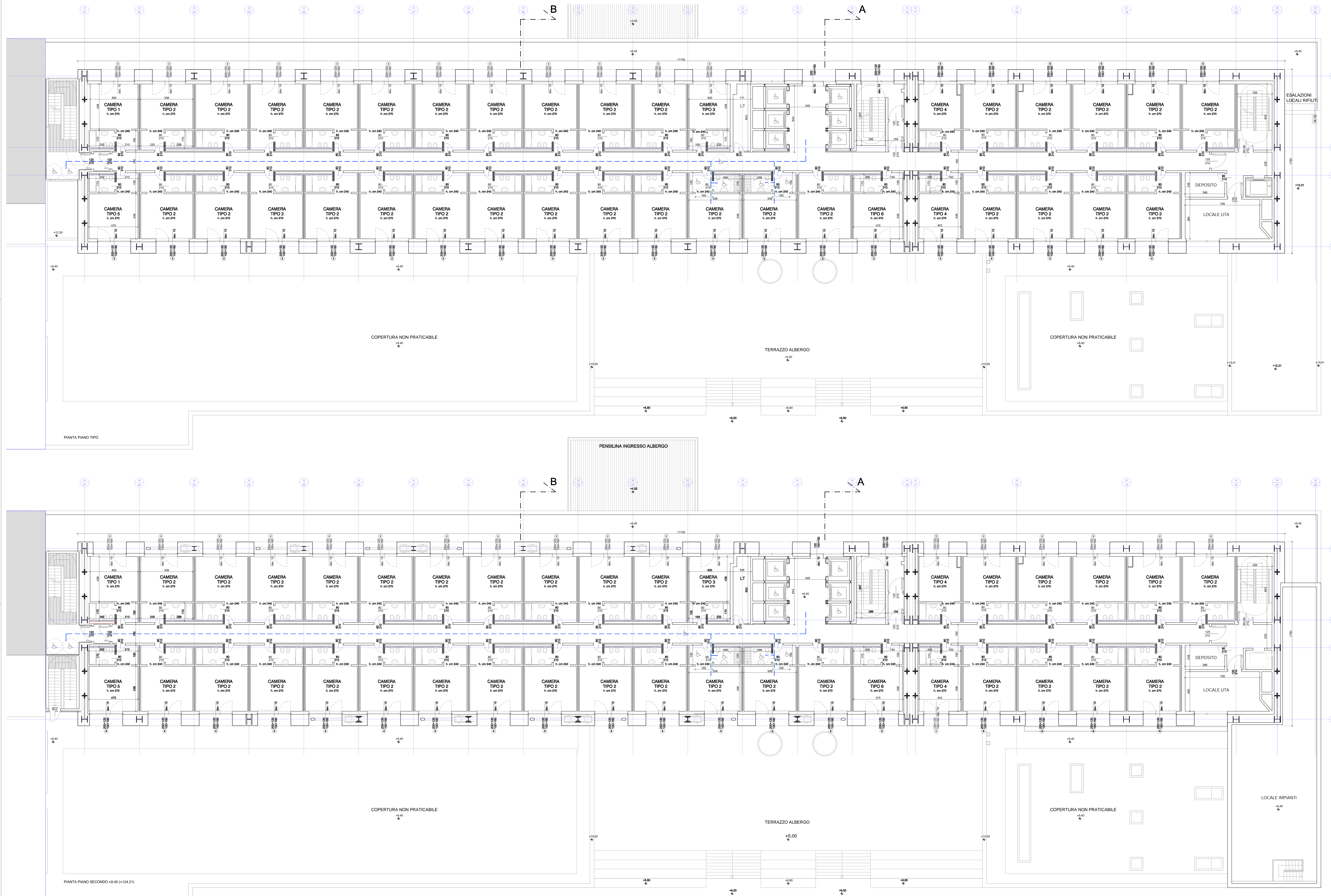
arch. Fabio Nonis

collaboratori: Paola Barlana, Paolo Lombardi, Alberto Scano

collaboratori: Giuseppe Casabini, Fabio Giambello, Marco Laura Pedersoli

Clara Judica, Borini Kim, Andrea Mastroianni, Lorenza Schenchi, Valeria Nook

studioNONIS
 Via Schievano 12 - 20143 Milano
 tel. 02/30.02.891/01/11
 fax. 02/30.02.891/50211
 e-mail nonis@nonisarch.it

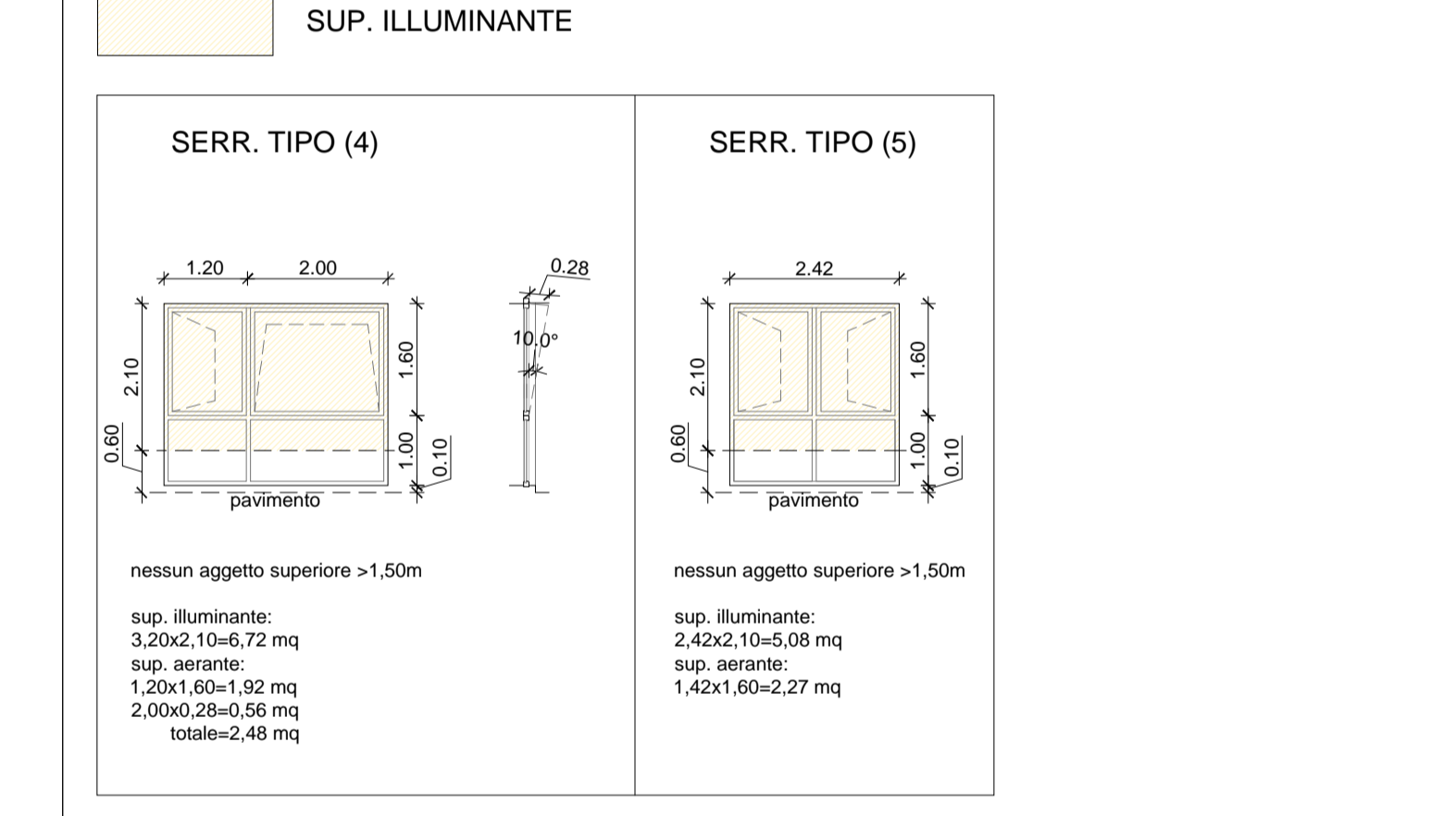


NOTE:
 - Tutti i davanzali finestra sono dotati di sistema di protezione metallico o in vetro antiriflesso interno con h. min. 110 cm nel rispetto dell'articolo 32.3 del R.E. di Milano.

VERIFICA RAPPORTI AEROILLUMINANTI CON RIFERIMENTO ALLI ARTT. 39, 40, 41, 42, 43 E 44 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E 3.4.14, 3.4.15 E 3.4.16 DEL REGOLAMENTO D'IGIENE DEL COMUNE DI MILANO

LOCALE	SUPERFICIE LOCALE	h. ANNO MEDIA	SUPERFICIE ILLUMINANTE TOTALE	RAPPORTO AEROILLUMINANTE	SUPERFICIE ADIACENTE TOTALE	RAPPORTO ADIACENTE
PIANO SECONDO						
CAMERA TIPO 1	12,00	2,70	12,00	0,44	12,00	0,37
CAMERA TIPO 2	12,00	2,70	12,00	0,44	12,00	0,37
CAMERA TIPO 3	12,00	2,70	12,00	0,44	12,00	0,37
CAMERA TIPO 4	12,00	2,70	12,00	0,44	12,00	0,37
CAMERA TIPO 5	12,00	2,70	12,00	0,44	12,00	0,37
CAMERA TIPO 6	12,00	2,70	12,00	0,44	12,00	0,37
PIANO TIPO						
CAMERA TIPO 1	12,00	2,70	12,00	0,44	12,00	0,37
CAMERA TIPO 2	12,00	2,70	12,00	0,44	12,00	0,37
CAMERA TIPO 3	12,00	2,70	12,00	0,44	12,00	0,37
CAMERA TIPO 4	12,00	2,70	12,00	0,44	12,00	0,37
CAMERA TIPO 5	12,00	2,70	12,00	0,44	12,00	0,37
CAMERA TIPO 6	12,00	2,70	12,00	0,44	12,00	0,37

ABACO SERRAMENTI PIANI SECONDO, TERZO, QUARTO, QUINTO, SESTO E SETTIMO



--- VERIFICA VISIBILITA' COME DA D.M. N° 236/1999

AREE NON COMPRESSE NELLA PRESENTE UNITA' FUNZIONALE

STAZIONE DI PORTA VITTORIA
 PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO (L.R. 9/99) - MILANO
 UNITA' DI COORDINAMENTO PROGETTUALE UCPI4

Proprietà
PORTA VITTORIA S.p.a.

Progettazione e Direzione Lavori
 UCPI4 S.r.l. Via Schievano n. 12 - 20143 Milano
 GRUPPO COORDINATO DI PROGETTAZIONE INTEGRATA

Il presente elaborato grafico non può essere riprodotto o elaborato senza permesso scritto dall'INTERCOMPTON S.p.A. (D.M. 12/12/1999)

Fase di progettazione
DIA DI VARIANTE E COMPLETAMENTO
 relativa al Permesso di Costruire n. 137/07

UNITA' D'INTERVENTO UA.1 - UA.2 - UA.3
2° STRALCIO FUORI TERRA

Codice tavola
H.03_R00

Oggetto tavola
EDIFICIO H
 Pianta piani secondo e tipo

Scala
 1:50

Data revisione
 15/10/2011

Numero revisione
 03

Autore
 arch. Fabio Nanni

Collaboratori
 Paola Bellandi, Giuseppe Cantello, Paolo Lombardi, Fabio Giannotti, Maria Laura Pissolatti, Alberto Scano

Clienti
 Clara Julia, Boris Kise, Antonio Marzulli, Loredana Sestini, Giorgio Telesforo, Valentina Volk

Legenda
 1° piano, 2° piano, 3° piano, 4° piano, 5° piano, 6° piano, 7° piano, 8° piano, 9° piano, 10° piano, 11° piano, 12° piano, 13° piano, 14° piano, 15° piano, 16° piano, 17° piano, 18° piano, 19° piano, 20° piano, 21° piano, 22° piano, 23° piano, 24° piano, 25° piano, 26° piano, 27° piano, 28° piano, 29° piano, 30° piano, 31° piano, 32° piano, 33° piano, 34° piano, 35° piano, 36° piano, 37° piano, 38° piano, 39° piano, 40° piano, 41° piano, 42° piano, 43° piano, 44° piano, 45° piano, 46° piano, 47° piano, 48° piano, 49° piano, 50° piano, 51° piano, 52° piano, 53° piano, 54° piano, 55° piano, 56° piano, 57° piano, 58° piano, 59° piano, 60° piano, 61° piano, 62° piano, 63° piano, 64° piano, 65° piano, 66° piano, 67° piano, 68° piano, 69° piano, 70° piano, 71° piano, 72° piano, 73° piano, 74° piano, 75° piano, 76° piano, 77° piano, 78° piano, 79° piano, 80° piano, 81° piano, 82° piano, 83° piano, 84° piano, 85° piano, 86° piano, 87° piano, 88° piano, 89° piano, 90° piano, 91° piano, 92° piano, 93° piano, 94° piano, 95° piano, 96° piano, 97° piano, 98° piano, 99° piano, 100° piano

Allegato 9. Elenco incontri e sopralluoghi RG con Curatela e/o Pubblica Amministrazione

Data:	Partecipanti:	Luogo:
22/10/2016	Sopralluogo	Cantiere Porta Vittoria
14/11/2016	Incontro con il Comune di Milano.	Comune di Milano
17/11/2016	Incontro con la Curatela, l'impresa Colombo Costruzioni e i professionisti precedentemente coinvolti nell'operazione “Porta Vittoria”. Consegna di documentazione dall'impresa Colombo Costruzioni alla Curatela.	Cantiere Porta Vittoria
21/11/2016	Sopralluogo	Cantiere Porta Vittoria
30/01/2017	Incontro con la Curatela.	Locale pubblico
30/01/2017	Incontro con il Comune di Milano.	Comune di Milano
08/02/2017	Incontro con il Comune di Milano.	Comune di Milano
13/02/2017	Incontro con la Curatela.	Studio avv. Orlando
14/02/2017	Incontro con SEMP srl (dott. Minghetti).	Sede RG
15/02/2017	Incontro con il Comune di Milano.	Comune di Milano
21/02/2017	Incontro con tecnici nominati dalla Curatela (avv. Dondè, arch. Nonis, geom. Mutti).	Studio arch. Nonis
03/04/2017	Incontro con la Curatela.	Studio dott. avv. Zanetti
11/04/2017	Sopralluogo stato manutentivo aree verdi (UCP1, UCP1 est-2-3 e UCP5) con Curatela, dott. Minghetti di SEMP, geom. Mutti, Colombo Costruzioni e tecnici Comune di Milano.	Cantiere Porta Vittoria
12/04/2017	Incontro con il Comune di Milano.	Comune di Milano
05/05/2017	Incontro con il Comune di Milano.	Comune di Milano
16/05/2017	Incontro con la Curatela.	Studio avv. Orlando
22/05/2017	Incontro con tecnici nominati dalla Curatela (avv. Dondè, arch. Nonis, geom. Mutti) dott. Minghetti di SEMP.	Studio arch. Nonis
26/05/2017	Incontro con la Curatela.	Studio dott. avv. Zanetti
07/06/2017	Incontro con il Comune di Milano.	Comune di Milano
08/06/2017	Incontro con la Curatela.	Studio avv. Orlando

Allegato 10 Documentazione relativa alla situazione edilizia

- 10.1. *“2017.06.21 – Porta Vittoria – Situazione titoli edilizi.pdf”*, datato 20.06.2017 trasmesso a RG dallo studio Nonis con e-mail del 21.06.2017.
- 10.2. *“All.1_PV_Schede titoli privati.pdf”* datato 15.05.2017 trasmesso a RG dallo studio Nonis con e-mail del 20.06.2017.
- 10.3. Verbale dell’incontro svoltosi in data 15.05.2017 tra il Comune di Milano (Sportello Unico e Ucredil) e i professionisti incaricati dalla Curatela (progettisti per la parte edile e impiantistica) e conferma del suddetto verbale da parte del Comune con comunicazione via e-mail del 19.05.2017 (trasmessi a RG dallo studio Nonis con e-mail del 20.06.2017).
- 10.4. Comunicazione relativa alle *“Dichiarazioni di conformità impianti tecnologici”* inviata dall’ arch. Frediani a RG in data 21.06.2017.

Allegato 10.1. *“2017.06.21 – Porta Vittoria – Situazione titoli edilizi.pdf”*, datato 20.06.2017
trasmesso a RG dallo studio Nonis con e-mail del 21.06.2017.

P.I.I. STAZIONE DI PORTA VITTORIA
TITOLI EDILIZI (20.06.2017)

A) - OPERE PRIVATE : TITOLI ESISTENTI (SCADUTI)

A1)- UCP4 - 1° STRALCIO FUORI TERRA

Edificio C – Via Cena/Cervignano

Uffici a Piano Terra, 1° e 2° - Residenza dal Piano 3° al 7°

Edificio B – Via Cervignano/Lato parco –

N° 2 Negozi a Piano Terra - Uffici al 1° e 2° - Residenza dal Piano 3° al 9°.

Ultimo Titolo Edilizio:

DIA PG 22370/2015 in data 15.01.2015 - Variante minore ad opere eseguite.

Titoli originari e precedenti

P.d.C. (Permesso di Costruire) 128/2007 PG 569013/2007 del 27.06.2007

A2) - UCP4 - 2° STRALCIO FUORI TERRA

Edificio P – Via Cena/Viale Umbria– Residenza - Dal piano 2° al piano 8°

Edificio T – Via interna lato Parco – Residenza - Dal piano 1° al piano 6°

Edificio H – Via Cena - Albergo dal Piano Terra all'8°

Fitness - Ubicato ai piani Terra e 1°

Negozi – Disposti lungo la galleria interna

Ultimo Titolo Edilizio:

DIA PG 765821/2011 in data 24.10.2011 - Variante maggiore e completamento

Titoli originari e precedenti

P.d.C. (Permesso di Costruire) 137/2007 PG 584693/2007 del 09.07.2007

A3) - UCP4 - AUTORIMESSA INTERRATA

Opera privata parzialmente asservita ad uso pubblico

Parte Prima (est)– Parcheggi Pubblici + Pertinenziali Supermercato – Già agibile

Parte Seconda (ovest) – Parcheggi Pubblici + Pertinenziali di tutti gli altri edifici – Non agibile.

Ultimo Titolo Edilizio:

DIA PG 210439/2014 in data 27.03.2014 - Variante minore ad opere eseguite

Titoli originari e precedenti

P.d.C. (Permesso di Costruire) 089/2007 in data 23.05.2007

DIA di variante fognatura PG 848080 del 03.11.2010

DIA di completamento e variante WF 12839 PG 765543 del 24.10.2011

B) - OPERE PUBBLICHE : TITOLI ESISTENTI (SCADUTI)

B1) - UCP6 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE CONVENZIONATE

Viabilità, rogge interrato, sotto-servizi, airole e marciapiedi

Ultimo Titolo Generale Edilizio:

DIA di variante in data 22.07.2007, PG 186066/2007

Titoli originari e precedenti

DIA originaria PG 222/05 in data 30.11.2005

DIA variante fermata ATM - PG 244129 del 12.03.2007

SCIA variante Cervignano – PG 129449/2013 del 18.02.2013.

B2) - UCP3 - 1° STRALCIO - URBANIZZAZIONI SECONDARIE CONVENZIONATE

Parco con verde attrezzato di circa mq. 4.800

Ultimo Titolo Edilizio:

DIA PG 513724/2013 in data 01.08.2013

B3) - UCP1 EST + UCP2 – SISTEMAZIONE TEMPORANEA A VERDE

Sistemazione a verde di circa mq. 5.800, senza scomputo oneri.

Ultimo Titolo Edilizio:

DIA PG 336371/2014 in data 22.05.2014

B4) - COLLEGAMENTO USCITA CERVIGNANO NORD AL PASSANTE FERROVIARIO

Obbligo convenzionale senza scomputo oneri.

Ultimo Titolo Edilizio:

DIA PG 111290/2012 in data 15.02.2012

C) - NUOVI TITOLI PRIVATI IN CORSO DI PRESENTAZIONE

C1) - UCP4 - 1° STRALCIO FUORI TERRA

- **DIA di Completamento**

C2) - UCP4 - 2° STRALCIO FUORI TERRA

- **P.d.C. a Sanatoria e Completamento**

C3) - UCP4 - AUTORIMESSA INTERRATA

- **Fine Lavori Parziale Tardiva** (Tutta l'Autorimessa escluse centrali tecnologiche)
- **DIA di Completamento** (Solo per centrali tecnologiche)

D) - NUOVI TITOLI PUBBLICI IN CORSO DI PRESENTAZIONE

D1) - UCP6 - P.d.C. As Built Urbanizzazioni Primarie realizzate

D2) - UCP3 1° STRALCIO - DIA di Completamento – Urbanizzazione secondaria

Presentata il 19.06.2017 – prot. PG 280286 /2017

D3) - UCP1 EST – UCP2 - Nuova DIA – Verde temporaneo a carico operatore senza scomputo oneri. Presentata il 19.06.2017 – prot. PG 280326 /2017.

D4) - Stazione Passante Ferroviario “Cervignano Nord” - DIA di Completamento

D5) - Opere Urbanizzazione Aggiuntive – Nuovo P.d.C. –: Asse CiclopedonaleUCP1

(Cervignano – Umbria) – Semaforo M.Ortigara _ Verde stradale M. Ortigara

D6) - Parco Temporaneo UCP1 - BEIC (1° e 2° Stralcio) – Nuovo Pd.C.

D7) - Nuovo Camminamento Parco Formentano - Nuovo P.d C. –

Allegato 10.2. *“All.1_PV_Schede titoli privati.pdf”* datato 15.05.2017 trasmesso a RG dallo studio Nonis con e-mail del 20.06.2017.

1. UCP4 - 1° STRALCIO FUORI TERRA - OPERA PRIVATA

Edificio C – Via Cena/Cervignano

Uffici a Piano Terra, 1° e 2° - Residenza dal Piano 3° al 7°

Edificio B – Via Cervignano/Lato parco –

N° 2 Negozi a Piano Terra - Uffici al 1° e 2° - Residenza dal Piano 3° al 9°.

Ultimo Titolo Edilizio:

DIA PG 22370/2015 in data 15.01.2015 - Variante minore ad opere eseguite.

Manca il pagamento di € 13.277,00 per Costo di Costruzione + eventuali sanzioni di mora.

Titolo scaduto in data 24.11.2016.

Stato di fatto:

Gli edifici B e C sono realizzati secondo la DIA presentata: sono ultimati l'edificio B, per i piani destinati a residenza, ed il C, ad esclusione di due negozi da completare. L'edificio B, per i piani destinati ad uffici, manca di partizioni interne e finiture.

L'edificio C è già allacciato alle reti di sottoservizi di via Cervignano/Cena

L'edificio B non è allacciato alle reti di sottoservizi, che devono ancora essere completate.

AZIONI PROPOSTE PER CONFERMA/ RINNOVO TITOLO EDILIZIO

Per tutto il 1° Stralcio (edifici B e C): Presentazione di unica **DIA** di Completamento.

Con evidenza delle sole parti da completare.

AZIONI NECESSARIE PER EFFICACIA TITOLO EDILIZIO E SUO FORMALE RILASCIO

Per gli edifici B e C: Adempiere alle prescrizioni indicate nella sospensione DIA del Comune.

Tra i quali: Ottenimento parere UCREDIL per nuove relazioni ex. L.10, Progetto definitivo impianti elettrici e meccanici conforme a DM 37/08 per l'installazione nuove pompe di calore centralizzate

AZIONI NECESSARIE PER IL CONSEGUIMENTO DELL'AGIBILITÀ

N.B - L'Agibilità sarà presentabile e conseguibile, dopo le ultimazioni dei lavori anche parziali, secondo le scadenze e gli adempimenti stabiliti dal nuovo cronoprogramma aggiornato del P.I.I.

Edificio C: Presentazione documentazione e dichiarazioni previste dal DM 380/2001 e seguenti.

Edificio B: Presentazione documentazione e dichiarazioni previste dal DM 380/2001 e seguenti, solo dopo la realizzazione di sottoservizi mancanti e relativo allaccio, oltre a fine lavori **B Uffici**.

PRATICHE ENERGETICHE NECESSARIE

- Una relazione legge 10/91, per ogni sistema edificio impianto, conforme al DGR VIII/8745 per la verifica dei parametri necessari alla determinazione dello scomputo oneri. Ad esempio per l'edificio C vi sarà una legge 10 per le residenze, una per l'ufficio ed una per i negozi.
- Una relazione legge 10/91 conforme al DDUO 8 Marzo 2017 n. 2456 per la verifica dei parametri energetici pertinenti. Per mantenere l'uniformità rispetto al punto precedente si procederà a creare lo stesso numero di relazioni mantenendo gli stessi confini "energetici". I parametri attualmente delineati per ciascun edificio sono i seguenti:

Edificio C residenze: Verifica impianto centralizzato

Edificio C negozi: Verifica impianto centralizzato

Edificio B residenze: Verifica impianto centralizzato

Edificio B ufficio: Verifica impianto centralizzato, verifica completamento impianto

Edificio B negozi: Verifica impianto centralizzato, completamento impianto ed installazione nuovi serramenti

Alla fine dei lavori dovranno poi essere presentati gli Attestati di Prestazione Energetica (APE) in due modalità:

1. Conforme a DGR VIII/8745 (Cened + 1.2) per l'ottenimento dello scomputo oneri
2. Conforme a DDUO 8 Marzo 2017 n. 2456 (Cened + 2.0) per la verifica energetica di fine lavori

2. UCP4 - 2° STRALCIO FUORI TERRA - OPERA PRIVATA

Edificio P – Via Cena/Viale Umbria–Residenza - Dal piano 2° al piano 8°

Edificio T – Via interna lato Parco – Residenza - Dal piano 1° al piano 6°

Edificio H – Via Cena - Albergo dal Piano Terra all'8°

Fitness - Ubicato ai piani Terra e 1°

Negozi – Disposti lungo la galleria interna

Ultimo Titolo Edilizio:

DIA PG 765821/2011 in data 24.10.2011 - Variante maggiore e completamento

Titolo scaduto in data 24.11.2016.

Stato di fatto:

Gli edifici P e T sono ultimati, con lievi difformità dalla ultima DIA, assimilabili a variante minore.

Tutti gli altri edifici sono realizzati al rustico, conformi alla DIA e con sola facciata ultimata.

Tutti gli edifici, escluso il T, possono essere allacciati alle reti di sottoservizi esistenti su via Cena.

AZIONI PROPOSTE PER CONFERMA/ RINNOVO TITOLO EDILIZIO

Presentazione di **Permesso di Costruire** globale, **in parte a sanatoria (edifici P e T) ed in parte a completamento (edifici H+Fitness+ Negozi) . Senza aumento di S.L.P.**

Per N° 2 Negozi per Esselunga: Eventuale **DIA/Permesso di costruire a stralcio.**

AZIONI NECESSARIE PER EFFICACIA TITOLO EDILIZIO E SUO FORMALE RILASCIO

Per tutti gli edifici: Adempire alle prescrizioni ed adempimenti indicati nella lettera del Comune.

Tra i quali: Ottenimento parere UCREDIL per nuove relazioni ex. L.10, Progetto definitivo impianti elettrici e meccanici conforme a DM 37/08 per l'installazione nuove pompe di calore centralizzate

AZIONI NECESSARIE PER IL CONSEGUIMENTO DELL'AGIBILITA'

N.B - L'Agibilità sarà presentabile e conseguibile, dopo le ultimazioni dei lavori anche parziali, secondo le scadenze e gli adempimenti stabiliti dal nuovo cronoprogramma aggiornato del P.I.I. Tra gli adempimenti, si anticipano i seguenti:

- SCIA da presentare al Comando VVFF per le attività soggette (Albergo)
- Atto di asservimento aree a piano terra.

Edificio T: Presentazione di fine lavori e documentazione prevista dal DM 380/2001 e seguenti, solo dopo la realizzazione di sottoservizi mancanti e relativo allaccio.

Altri edifici: Presentazione di Fine Lavori e documentazione prevista dal DM 380/2001 e seguenti.

PRATICHE ENERGETICHE NECESSARIE

- Una relazione legge 10/91, per ogni sistema edificio impianto, conforme al DGR VIII/8745 per la verifica dei parametri necessari alla determinazione dello scomputo oneri. Ad esempio per l'edificio C vi sarà una legge 10 per le residenze, una per l'ufficio ed una per i negozi.
- Una relazione legge 10/91 conforme al DDUO 8 Marzo 2017 n. 2456 per la verifica dei parametri energetici pertinenti. Per mantenere l'uniformità rispetto al punto precedente si procederà a creare lo stesso numero di relazioni mantenendo gli stessi confini "energetici". I parametri attualmente delineati per ciascun edificio sono i seguenti:

Edificio P residenze: Verifica impianto centralizzato, verifica trasmittanza nuove murature che hanno sostituito le superfici vetrate previste

Edificio P negozi: Verifica impianto centralizzato, completamento impianto ed installazione nuovi serramenti

Edificio P fitness: Verifica impianto centralizzato, completamento impianto

Edificio H hotel: Verifica impianto centralizzato, verifica completamento impianto
Edificio H negozi: Verifica impianto centralizzato, completamento impianto ed installazione nuovi serramenti
Edificio T residenze: Verifica impianto centralizzato, verifica trasmittanza nuove murature che hanno sostituito le superfici vetrate previste
Edificio T negozi: Verifica impianto centralizzato, completamento impianto ed installazione nuovi serramenti

Alla fine dei lavori dovranno poi essere presentati gli Attestati di Prestazione Energetica (APE) in due modalità:

1. Conforme a DGR VIII/8745 (Cened + 1.2) per l'ottenimento dello scomputo oneri
2. Conforme a DDUO 8 Marzo 2017 n. 2456 (Cened + 2.0) per la verifica energetica di fine lavori

Per eventuali aumenti di SLP, ammissibili dal P.I.L., ed ancora da recuperare, non si prevede di presentare titoli nella attuale fase, a firma della Curatela.

3 - UCP4 - AUTORIMESSA INTERRATA- OPERA PRIVATA PARZIALMENTE ASSERVITA AD USO PUBBL.

Parte Prima –Parcheggi Pubblici + Pertinenziali Supermercato –Parte già agibile

Parte Seconda–Parcheggi Pubblici + Pertinenziali di tutti gli altri edifici– Parte non ancora agibile.

Ultimo Titolo Edilizio:

DIA PG 210439/2014 in data 27.03.2014 - Variante minore ad opere eseguite

Titolo scaduto in data 24.11.2016.

Stato di fatto:

L'autorimessa è realizzata secondo il progetto presentato con l'ultima DIA.

Nella **Parte Seconda** mancano alcune finiture e la realizzazione degli impianti nei locali dedicati agli edifici fuori terra non ultimati .

AZIONE PROPOSTA PER CONFERMA/ RINNOVO TITOLO EDILIZIO

Per Autorimessa Parte Seconda: Presentazione di **Fine Lavori Parziale Tardiva**, per tutta l'Autorimessa, ad esclusione di locali tecnici destinati ad edifici fuori terra, ancora da allestire (centrali Albergo e Fitness, Nuove Pompe di Calore centralizzate, ecc.)

Per i suddetti locali tecnici da ultimare: Presentazione di unica **DIA** di Completamento. Con evidenza delle sole parti da completare.

AZIONI NECESSARIE PER EFFICACIA TITOLO EDILIZIO E SUO FORMALE RILASCIO

Per Autorimessa Parte Seconda: Nessuna azione necessaria, il Titolo è già valido.

Per DIAdi Completamento locali tecnici: Adempire alle prescrizioni indicate nella sospensione DIA del Comune.

AZIONI NECESSARIE PER IL CONSEGUIMENTO DELL'AGIBILITA'

N.B - L'Agibilità sarà presentabile e conseguibile secondo le scadenze e gli adempimenti stabiliti dal nuovo cronoprogramma aggiornato del P.I.I.

Tra gli adempimenti si anticipano i seguenti:

- SCIA da presentare al Comando VVFF
- Atto di asservimento posti auto pubblici
- Convenzione con il Comune per l'utilizzo dell'Autorimessa.

Presentazione della documentazione prevista dal DM 380/2001 e seguenti.

Allegato 10.3. Verbale dell’incontro svoltosi in data 15.05.2017 tra il Comune di Milano (Sportello Unico e Ucredil) e i professionisti incaricati dalla Curatela (progettisti per la parte edile e impiantistica) e conferma del suddetto verbale da parte del Comune con comunicazione via e-mail del 19.05.2017 (trasmessi a RG dallo studio Nonis con e-mail del 20.06.2017).

INCONTRO SVOLTOSI PRESSO GLI UFFICI DEL COMUNE DI MILANO IN VIA BERNINA 12

15 maggio 2017– ORE 9,30

Presenti:

Per il Comune:

Sportello Unico: Geom. Maurizio De Luca e Arch. Marta Reverberi

Ucredil,: Ing. Diego Cezza e ing. Mara Berardi

Per i professionisti incaricati dal Fallimento Porta Vittoria S.p.A:

Planning srl: Ing. Gianluigi Marazzi e ing. Giuseppe Medeghini

Studio Arch. Nonis: Arch. Paola Berlanda e arch. Patrizio Mancini

OGGETTO:

ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE ENERGETICA NECESSARIA PER RINNOVO TITOLI EDILIZI OPERE PRIVATE

- a) Al fine di mantenere la possibilità di usufruire degli sconti sugli oneri di urbanizzazione dovuti è necessario presentare il progetto meccanico ed elettrico definitivo (conforme a DM 37/08) di un sistema a pompa di calore integrativo, da installare in prossimità delle vasche di accumulo dell'acqua di falda, valido per l'intero complesso edilizio (1° + 2° Stralcio), in modo che esso possa intendersi servito da un impianto termico centralizzato.
- b) Sarà possibile dichiarare una fine lavori parziale temporanea tramite la presentazione di una legge 10 e un APE che delineano la situazione attuale (con impianto non collegato a impianto centralizzato esistente). La proprietà dovrà altresì impegnarsi a collegare gli impianti oggetto dell'intervento al impianto centralizzato una volta questo sia completato e comunque prima della fine lavori definitiva. Se ciò non avvenisse verrebbe meno lo scomputo oneri degli edifici di cui le unità immobiliari fanno parte.
- c) Ciò premesso, per i titoli edilizi si procederà come segue (si vedano anche le allegate schede aggiornate) :

1° Stralcio (Edifici B e C) :

Presentazione di nuova DIA di completamento

In tale DIA saranno individuate come "da completare" le sole parti non ancora eseguite rispetto alla precedente DIA del gennaio 2015. Si evidenzia che sia le parti già realizzate che quelle ancora da completare sono perfettamente conformi alla DIA del 2015.

Sotto il profilo energetico si dovranno inserire, oltre al richiamo alla pompa di calore preliminare di cui al punto a), vetri con nuove caratteristiche di trasmittanza per le vetrine dei negozi non ancora realizzate.

Per le relazioni ex Legge 10, si procederà come segue:

- Una relazione legge 10/91, per ogni sistema edificio impianto, conforme al DGR VIII/8745 per la verifica dei parametri necessari alla determinazione dello sconto oneri. Ad esempio per l'edificio C vi sarà una legge 10 per le residenze, una per l'ufficio ed una per i negozi.
- Una relazione legge 10/91 conforme al DDUO 8 Marzo 2017 n. 2456 per la verifica dei parametri energetici pertinenti. Per mantenere l'uniformità rispetto al punto precedente si procederà a creare lo stesso numero di relazioni mantenendo gli stessi confini "energetici". I parametri attualmente delineati per ciascun edificio sono i seguenti:
 - Edificio C residenze: Verifica impianto centralizzato
 - Edificio C uffici: Verifica impianto centralizzato
 - Edificio C negozi: Verifica impianto centralizzato
 - Edificio B residenze: Verifica impianto centralizzato
 - Edificio B ufficio: Verifica impianto centralizzato, verifica completamento impianto
 - Edificio B negozi: Verifica impianto centralizzato, completamento impianto ed installazione nuovi serramenti

2° Stralcio (Edifici P, T, Albergo, Fitness, Negozi) :

Presentazione di nuova DIA a sanatoria e completamento

In tale DIA saranno individuate come opere in sanatoria le modifiche apportate alle distribuzioni interne ed alle finestrate degli edifici P e T.

Saranno individuate come opere da completare le sole parti non ancora eseguite rispetto alla precedente DIA dell'ottobre 2011, concernenti l'Albergo, il Fitness ed i Negozi.

Sotto il profilo energetico si dovranno inserire, oltre al richiamo alla pompa di calore preliminare di cui al precedente punto a), vetri con nuove caratteristiche di trasmittanza per le vetrine dei negozi non ancora realizzate.

Inoltre, dimostrato che nelle modifiche in sanatoria delle facciate degli edifici P e T, le parti realizzate comportano minor superfici disperdenti vetrate e maggior superficie murarie cieca, non sarà necessario adeguare i serramenti ai nuovi parametri entrati in vigore dopo il titolo edilizio originario.

Come relazioni ex Legge 10, si procederà come segue:

- Una relazione legge 10/91, per ogni sistema edificio impianto, conforme al DGR VIII/8745 per la verifica dei parametri necessari alla determinazione dello sconto oneri.
- Una relazione legge 10/91 conforme al DDUO 8 Marzo 2017 n. 2456 per la verifica dei parametri energetici pertinenti. Per mantenere l'uniformità rispetto al punto precedente si procederà a creare lo stesso numero di relazioni mantenendo gli stessi confini "energetici". I parametri attualmente delineati per ciascun edificio sono i seguenti:
 - Edificio P residenze: Verifica impianto centralizzato, verifica trasmittanza nuove murature che hanno sostituito le superfici vetrate previste
 - Edificio P negozi: Verifica impianto centralizzato, completamento impianto ed installazione nuovi serramenti
 - Edificio P fitness: Verifica impianto centralizzato, completamento impianto
 - Edificio H hotel: Verifica impianto centralizzato, verifica completamento impianto

- Edificio H negozi: Verifica impianto centralizzato, completamento impianto ed installazione nuovi serramenti
- Edificio T residenze: Verifica impianto centralizzato, verifica trasmittanza nuove murature che hanno sostituito le superfici vetrate previste
- Edificio T negozi: Verifica impianto centralizzato, completamento impianto ed installazione nuovi serramenti

Alla fine dei lavori dovranno poi essere presentati gli Attestati di Prestazione Energetica (APE) in due modalità:

1. Conforme a DGR VIII/8745 (Cened + 1.2) per l'ottenimento dello scomputo oneri
2. Conforme a DDUO 8 Marzo 2017 n. 2456 (Cened + 2.0) per la verifica energetica di fine lavori

Autorimessa:

- 1) Presentazione di Fine Lavori Parziale Tardiva per tutta l'Autorimessa (Parte oggi non ancora agibile), ad esclusione dei soli locali impiantistici non ultimati, destinati ad attività Fuori Terra in Completamento.
- 2) Presentazione di nuova DIA di completamento per i locali impiantistici non ultimati (Albergo e Fitness).

Si allega al seguente documentazione:

1. Schede titoli privati
2. Schemi 1° stralcio con individuazione dei confini 'energetici' e delle verifiche da svolgere per ciascun edificio
3. Schemi 2° stralcio con individuazione dei confini 'energetici' e delle verifiche da svolgere per ciascun edificio
4. Edificio P_ quantificazione della superficie vetrata dei fronti variati e confronto con stato autorizzato (DIA 2011)
5. Edificio T_ quantificazione della superficie vetrata dei fronti variati e confronto con stato autorizzato (DIA 2011)

Milano 18 maggio 2017

----- Messaggio Inoltrato -----

Oggetto:R: PORTA VITTORIA_REPORT INCONTRO DEL 15.05.2017

Data:Fri, 19 May 2017 08:55:42 +0000

Mittente:Claudia Peduto

A:Studio Nonis , Diego Cezza , Mara Berardi

CC:Pino Bellinetti , Maurizio De Luca , Marta Reverberi , Marazzi Gian Luigi - privata ,
Giuseppe Medeghini , Arch. Patrizio Mancini , Frediani Carlo arch- Studio Frediani

Buongiorno,
per quanto di competenza dell'UCREDIL si conferma che i contenuti della relazione allegata
coincidono con quanto rilevato nella riunione del 15 maggio.

Cordiali saluti

Claudia Peduto

Ing. Claudia Peduto
Comune di Milano
Direzione Urbanistica
Area Sportello Unico per l'Edilizia
Unità Monitoraggio del Territorio
Ufficio Contenimento Risorse Energetiche nell'Edilizia
Via Bernina, 12
20158 Milano
Tel. 02/884-48097

Da: Studio Nonis [<mailto:nonisarch@nonisarch.it>]

Inviato: giovedì 18 maggio 2017 16:26

A: Claudia Peduto; Diego Cezza; Mara Berardi

Cc: Pino Bellinetti; Maurizio De Luca; Marta Reverberi; Marazzi Gian Luigi - privata; Giuseppe
Medeghini; Arch. Patrizio Mancini; Frediani Carlo arch- Studio Frediani

Oggetto: PORTA VITTORIA_REPORT INCONTRO DEL 15.05.2017

Egredi

ing.Claudia Peduto

ing. Diego Cezza

ing. Mara Berardi

e.p.c.

ing. Pino Bellinetti

geom. Maurizio De Luca

arch. Marta Reverberi

ing. Gianluigi Marazzi

ing. Giuseppe Medeghini

arch. Patrizio Mancini

arch. Carlo Frediani

Facendo seguito all'incontro del 15 c.m. presso gli uffici di via Bernina, vi inviamo il report e gli
schemi esplicativi che abbiamo predisposto per sincerarci di aver inteso correttamente la procedura
da voi delineata per il rinnovo dei titoli privati.

Restiamo in attesa di eventuali osservazioni e/o richieste di modifica così da giungere ad un
documento finale condiviso e dare avvio alla redazione della documentazione necessaria.

Ringrazio per la collaborazione e porgo cordiali saluti

Fabio Nonis

studiononis

Studio di architettura Arch. Fabio Nonis
Via E. Schievano, 12 - 20143 Milano
Tel +39 02.89181311 Fax +39 02.89159211
<http://www.nonisarch.it>

Nota di riservatezza:

Il presente messaggio, corredato dei relativi allegati, contiene informazioni da considerarsi strettamente riservate ed è destinato esclusivamente al destinatario sopra indicato. Il quale è l'unico autorizzato ad usarlo, copiarlo e, sotto la propria responsabilità, diffonderlo. Il suo contenuto non rappresenta in alcun caso impegno da parte dello Studio Nonis. Chiunque ricevesse questo messaggio per errore o comunque lo leggesse senza esserne legittimato è avvertito che trattenerlo, copiarlo, divulgarlo, distribuirlo a persone diverse dal destinatario è severamente proibito ed è pregato di rinviarlo immediatamente al mittente distruggendo l'originale. Grazie.

Confidentiality notice:

this message, together with its annexes, contains information to be deemed strictly confidential and is destined only to the addressee(s) identified above who only may use, copy and, under his/her responsibility, further disseminate it. Its contents do not constitute a commitment by Studio Nonis. If anyone received this message by mistake or reads it without entitlement is forewarned that keeping, copying, disseminating or distributing this message to persons other than the addressee(s) is strictly forbidden and is asked to transmit it immediately to the sender and to erase the original message received. Thank you



Rispetta l'ambiente. Non stampare questa mail se non è necessario.

Allegato 10.4. Comunicazione relativa alle “*Dichiarazioni di conformità impianti tecnologici*”
inviata dall' arch. Frediani a RG in data 21.06.2017.

STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Carlo Frediani

Spettabile
Reddy's Group srl
Via Nerino, 5

20123 MILANO

Alla c.a. Gent Dottoressa Laura Piantanida

Inviata via mail
laura.piantanida@reddysgroup.com

Fallimento Porta Vittoria spa
Dichiarazioni di conformità impianti tecnologici

A seguito dei colloqui intercorsi sull'argomento, sentito l'Ing. Marazzi Direttore dei lavori Specialistico per gli impianti meccanici ed elettrici, posso confermare quanto segue.

- 1) Gli impianti in generale sono stati realizzati regolarmente, in conformità dei progetti esecutivi, e sono stati verificati in corso d'opera.
- 2) A causa del fallimento della Committente il nostro incarico si è interrotto prima di procedere alla fase di "fine lavori-agibilità delle opere".
- 3) Di conseguenza le dichiarazioni di Conformità degli impianti in questione, che sono successivamente state consegnate direttamente ai Curatori fallimentari dall'Impresa esecutrice, non sono state verificate da questa DL. ai fini della correttezza e completezza documentale.

Distinti saluti.

Il Direttore dei lavori

Arch. Carlo Frediani



Allegato 11 DCF (Discounted Cash Flow) Analysis - impianto sportivo UCP5 (stima del diritto di superficie – durata 50 anni).

MILANO - complesso "Porta Vittoria", Via Cena, 2 - UPCS "centro sportivo" (diritto di superficie con durata pari a 50 anni, con decorrenza da aggiudicazione, periodo 2017 - 2067)																												
Prospetto flussi di cassa	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042		
Periodo	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25		
Ricavi Potenziali dell'operazione																												
Canone di locazione potenziale	150.000,00	153.000,00	156.060,00	159.181,20	162.364,82	165.612,12	168.924,36	172.302,85	175.748,91	179.263,89	182.849,16	186.506,15	190.236,27	194.040,99	197.921,81	201.880,25	205.917,86	210.036,21	214.236,94	218.521,68	222.892,11	227.349,95	231.896,95	236.534,89	241.265,59	246.090,90		
Percentuale ricavi [1]	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%		
Ricavi lordi effettivi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	168.924,36	172.302,85	175.748,91	179.263,89	182.849,16	186.506,15	190.236,27	194.040,99	197.921,81	201.880,25	205.917,86	210.036,21	214.236,94	218.521,68	222.892,11	227.349,95	231.896,95	236.534,89	241.265,59	246.090,90		
Costi di gestione																												
Assicurazione e altri costi a carico della proprietà/ titolare del diritto di superficie [2]	0,20%	16.200.000,00	32.400,00	33.048,00	33.708,96	34.383,14	35.070,80	35.772,22	36.487,66	37.217,42	37.961,76	38.721,00	39.495,42	40.285,33	41.091,03	41.912,85	42.751,11	43.606,13	44.478,26	45.367,82	46.275,18	47.200,68	48.144,70	49.107,59	50.089,74	51.091,54	52.113,37	53.155,63
Imposta di registro su locazione	0,5%	750,00	765,00	780,30	795,91	811,82	828,06	844,62	861,51	878,74	896,32	914,25	932,53	951,18	970,20	989,61	1.009,40	1.029,59	1.050,18	1.071,18	1.092,61	1.114,46	1.136,75	1.159,48	1.182,67	1.206,33	1.230,45	
Percentuale costi [1]	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Totale costi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	37.332,28	38.078,93	38.840,51	39.617,32	40.409,67	41.217,86	42.042,22	42.883,06	43.740,72	44.615,54	45.507,85	46.418,00	47.346,36	48.293,29	49.259,16	50.244,34	51.249,23	52.274,21	53.319,69	54.386,09		
Ricavi Netti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	131.592,08	134.223,92	136.908,40	139.646,57	142.439,50	145.288,29	148.194,05	151.157,93	154.181,09	157.264,72	160.410,01	163.618,21	166.890,57	170.228,39	173.632,95	177.105,61	180.647,72	184.260,68	187.945,89	191.704,81		
Tasso di attualizzazione	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	
Ricavi netti attualizzati	1,000	1,055	1,113	1,174	1,239	1,307	1,379	1,455	1,535	1,619	1,708	1,802	1,901	2,006	2,116	2,232	2,355	2,485	2,621	2,766	2,918	3,078	3,248	3,426	3,615	3,813		
Somma ricavi netti attualizzati	2.246.433,25																											
VALORE DI MERCATO (valore arrotondato)	2.250.000,00																											

[1] Si ipotizza che l'intervento di realizzazione dell'impianto sportivo UCP5 possa concludersi al termine dell'anno 2022 e l'impianto essere quindi locato a partire dal 2023 (sulla base del cronoprogramma allegato all'istanza depositata in data 15.06.2017 presso il Comune di Milano - cfr. report per dettagli).

[2] L'importo è stimato sulla base del costo di costruzione dell'impianto (sola quota "hard costs", dedotti quindi oneri professionali e imprevisti) indicato all'interno della relazione redatta dal consulente tecnico della Curatela geom. Mutti del 29.06.2017.

MILANO - complesso "Porta Vittoria", Via Cena, 2 - UPCS "centro sportivo" (diritto di superficie con durata pari a 50 anni, con decorrenza da aggiudicazione, periodo 2017 - 2067)																											
[data 30.06.2017]																											
Prospetto flussi di cassa	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067		
Periodo	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50		
Ricavi Potenziali dell'operazione																											
Canone di locazione potenziale	251.012,72	256.032,97	261.153,63	266.376,70	271.704,24	277.138,32	282.681,09	288.334,71	294.101,40	299.983,43	305.983,10	312.102,76	318.344,82	324.711,72	331.205,95	337.830,07	344.586,67	351.478,40	358.507,97	365.678,13	372.991,69	380.451,53	388.060,56	395.821,77	403.738,20		
Percentuale ricavi [1]	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Ricavi lordi effettivi	251.012,72	256.032,97	261.153,63	266.376,70	271.704,24	277.138,32	282.681,09	288.334,71	294.101,40	299.983,43	305.983,10	312.102,76	318.344,82	324.711,72	331.205,95	337.830,07	344.586,67	351.478,40	358.507,97	365.678,13	372.991,69	380.451,53	388.060,56	395.821,77	403.738,20		
Costi di gestione																											
Assicurazione e altri costi a carico della proprietà/ titolare del diritto di superficie [2]	0,20%	16.200.000,00	54.218,75	55.303,12	56.409,18	57.537,37	58.688,12	59.861,88	61.059,12	62.280,30	63.525,90	64.796,42	66.092,35	67.414,20	68.762,48	70.137,73	71.540,49	72.971,29	74.430,72	75.919,34	77.437,72	78.986,48	80.566,21	82.177,53	83.821,08	85.497,50	87.207,45
Imposta di registro su locazione	0,5%	1.255,06	1.280,16	1.305,77	1.331,88	1.358,52	1.385,69	1.413,41	1.441,67	1.470,51	1.499,92	1.529,92	1.560,51	1.591,72	1.623,56	1.656,03	1.689,15	1.722,93	1.757,39	1.792,54	1.828,39	1.864,96	1.902,26	1.940,30	1.979,11	2.018,69	
Percentuale costi [1]	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Totale costi	55.473,81	56.583,29	57.714,95	58.869,25	60.046,64	61.247,57	62.472,52	63.721,97	64.996,41	66.296,34	67.622,27	68.974,71	70.354,20	71.761,29	73.196,51	74.660,45	76.153,65	77.676,73	79.230,26	80.814,87	82.431,16	84.079,79	85.761,38	87.476,61	89.226,14		
Ricavi Netti	195.538,91	199.449,68	203.438,68	207.507,45	211.657,60	215.890,75	220.208,57	224.612,74	229.104,99	233.687,09	238.360,84	243.128,05	247.990,61	252.950,43	258.009,43	263.169,62	268.433,02	273.801,68	279.277,71	284.863,26	290.560,53	296.371,74	302.299,17	308.345,16	314.512,06		
Tasso di attualizzazione	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055	1,055		
Ricavi netti attualizzati	48.603,69	46.991,24	45.432,29	43.925,06	42.467,83	41.058,95	39.696,80	38.379,85	37.106,58	35.875,56	34.685,37	33.534,67	32.422,15	31.346,53	30.306,60	29.301,17	28.329,09	27.389,26	26.480,61	25.602,11	24.752,75	23.931,57	23.137,63	22.370,03	21.627,90		
Somma ricavi netti attualizzati																											
VALORE DI MERCATO (valore arrotondato)																											

[1] Si ipotizza che l'intervento di realizzazione dell'impianto sportivo UCP5 possa concludersi al termine dell'anno 2022 e l'impianto essere quindi locato a partire dal 2023 (sulla base del cronoprogramma allegato all'istanza depositata in data 15.06.2017 presso il Comune di Milano - cfr. report per dettagli).

[2] L'importo è stimato sulla base del costo di costruzione dell'impianto (sola quota "hard costs", dedotti quindi oneri professionali e imprevisti) indicato all'interno della relazione redatta dal consulente tecnico della Curatela geom. Mutti del 29.06.2017.

Allegato 12 Visure catastali del complesso (del 27 gennaio 2017).

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2017

Dati della richiesta	Denominazione: PORTA VITTORIA S.P.A. CON UNICO AZIONISTA
	Terreni e Fabbricati siti nel comune di MILANO (Codice: F205) Provincia di MILANO
Soggetto individuato	PORTA VITTORIA S.P.A. CON UNICO AZIONISTA con sede in MILANO C.F.: 04912300961

1. Unità Immobiliari site nel Comune di MILANO(Codice F205) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		442	459	16			in corso di costruz.					VIALE UMBRIA n. 114 n. 116 piano: S1-S2-S3; COSTITUZIONE del 25/03/2014 protocollo n. MI0140949 in atti dal 25/03/2014 COSTITUZIONE (n. 1053.1/2014)	
2		442	452	3			in corso di costruz.					VIALE UMBRIA n. 114 n. 116 piano: S1; (ALTRE) del 26/03/2014 protocollo n. MI0142812 in atti dal 26/03/2014 EDIFICAZIONE IN SOTTOSUOLO (n. 1061.1/2014)	
3		442	452	5			in corso di costruz.					VIALE UMBRIA n. 114 n. 116 piano: S2; (ALTRE) del 26/03/2014 protocollo n. MI0142812 in atti dal 26/03/2014 EDIFICAZIONE IN SOTTOSUOLO (n. 1061.1/2014)	
4		442	452	6			in corso di costruz.					VIALE UMBRIA n. 114 n. 116 piano: S2; (ALTRE) del 26/03/2014 protocollo n. MI0142812 in atti dal 26/03/2014 EDIFICAZIONE IN SOTTOSUOLO (n. 1061.1/2014)	
5		442	452	8			in corso di costruz.					VIALE UMBRIA n. 114 n. 116 piano: S3; (ALTRE) del 26/03/2014 protocollo n. MI0142812 in atti dal 26/03/2014 EDIFICAZIONE IN SOTTOSUOLO (n. 1061.1/2014)	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2017

6		442	452	9			in corso di costruz.				VIALE UMBRIA n. 114 n. 116 piano: S3; (ALTRE) del 26/03/2014 protocollo n. MI0142812 in atti dal 26/03/2014 EDIFICAZIONE IN SOTTOSUOLO (n. 1061.1/2014)
7		442	453	4			in corso di costruz.				VIALE UMBRIA n. 114 n. 116 piano: S3; (ALTRE) del 26/03/2014 protocollo n. MI0142834 in atti dal 26/03/2014 EDIFICAZIONE IN SOTTOSUOLO (n. 1062.1/2014)
8		442	453	5			in corso di costruz.				VIALE UMBRIA n. 114 n. 116 piano: S2; (ALTRE) del 26/03/2014 protocollo n. MI0142834 in atti dal 26/03/2014 EDIFICAZIONE IN SOTTOSUOLO (n. 1062.1/2014)
9		442	453	6			in corso di costruz.				VIALE UMBRIA n. 114 n. 116 piano: S3; (ALTRE) del 26/03/2014 protocollo n. MI0142834 in atti dal 26/03/2014 EDIFICAZIONE IN SOTTOSUOLO (n. 1062.1/2014)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PORTA VITTORIA S.P.A. CON UNICO AZIONISTA con sede in MILANO	04912300961*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/03/2014 protocollo n. MI0173501 Voltura in atti dal 10/04/2014 Repertorio n.: 8240 Rogante: TRIMARCHI GIUSEPPE Sede: MILANO Registrazione: UU Sede: MILANO n: 7012 del 02/04/2014 IDENTIFICAZIONE CATASTALE (n. 22692.3/2014)	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2017

2. Unità Immobiliari site nel Comune di MILANO(Codice F205) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		442	459	3			in corso di costruz.					VIALE UMBRIA n. 114 n. 116 piano: S1; COSTITUZIONE del 25/03/2014 protocollo n. MI0140949 in atti dal 25/03/2014 COSTITUZIONE (n. 1053.1/2014)	
2		442	459	4			in corso di costruz.					VIALE UMBRIA n. 114 n. 116 piano: S1; COSTITUZIONE del 25/03/2014 protocollo n. MI0140949 in atti dal 25/03/2014 COSTITUZIONE (n. 1053.1/2014)	
3		442	459	8			in corso di costruz.					VIALE UMBRIA n. 114 n. 116 piano: S1; COSTITUZIONE del 25/03/2014 protocollo n. MI0140949 in atti dal 25/03/2014 COSTITUZIONE (n. 1053.1/2014)	
4		442	459	9			in corso di costruz.					VIALE UMBRIA n. 114 n. 116 piano: S1; COSTITUZIONE del 25/03/2014 protocollo n. MI0140949 in atti dal 25/03/2014 COSTITUZIONE (n. 1053.1/2014)	
5		442	459	11			in corso di costruz.					VIALE UMBRIA n. 114 n. 116 piano: S1; COSTITUZIONE del 25/03/2014 protocollo n. MI0140949 in atti dal 25/03/2014 COSTITUZIONE (n. 1053.1/2014)	
6		442	459	12			in corso di costruz.					VIALE UMBRIA n. 114 n. 116 piano: S1; COSTITUZIONE del 25/03/2014 protocollo n. MI0140949 in atti dal 25/03/2014 COSTITUZIONE (n. 1053.1/2014)	
7		442	459	13			in corso di costruz.					VIALE UMBRIA n. 114 n. 116 piano: S1; COSTITUZIONE del 25/03/2014 protocollo n. MI0140949 in atti dal 25/03/2014 COSTITUZIONE (n. 1053.1/2014)	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2017

8		442	459	14			in corso di costruz.				VIALE UMBRIA n. 114 n. 116 piano: S1; COSTITUZIONE del 25/03/2014 protocollo n. MI0140949 in atti dal 25/03/2014 COSTITUZIONE (n. 1053.1/2014)	
9		442	459	18			in corso di costruz.				VIALE UMBRIA n. 114 n. 116 piano: S2; COSTITUZIONE del 25/03/2014 protocollo n. MI0140949 in atti dal 25/03/2014 COSTITUZIONE (n. 1053.1/2014)	
10		442	459	20			in corso di costruz.				VIALE UMBRIA n. 114 n. 116 piano: S2; COSTITUZIONE del 25/03/2014 protocollo n. MI0140949 in atti dal 25/03/2014 COSTITUZIONE (n. 1053.1/2014)	
11		442	459	21			in corso di costruz.				VIALE UMBRIA n. 114 n. 116 piano: S3; COSTITUZIONE del 25/03/2014 protocollo n. MI0140949 in atti dal 25/03/2014 COSTITUZIONE (n. 1053.1/2014)	
12		442	459	23			in corso di costruz.				VIALE UMBRIA n. 114 n. 116 piano: S3; COSTITUZIONE del 25/03/2014 protocollo n. MI0140949 in atti dal 25/03/2014 COSTITUZIONE (n. 1053.1/2014)	
13		442	459	24			in corso di costruz.				VIALE UMBRIA n. 114 n. 116 piano: S3; COSTITUZIONE del 25/03/2014 protocollo n. MI0140949 in atti dal 25/03/2014 COSTITUZIONE (n. 1053.1/2014)	
14		442	459	26			in corso di costruz.				VIALE UMBRIA n. 114 n. 116 piano: S3; COSTITUZIONE del 25/03/2014 protocollo n. MI0140949 in atti dal 25/03/2014 COSTITUZIONE (n. 1053.1/2014)	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2017

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PORTA VITTORIA S.P.A. CON UNICO AZIONISTA con sede in MILANO	04912300961*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 08/05/2014 protocollo n. MI0209737 in atti dal 08/05/2014 Sede: MILANO Registrazione: Sede: ALLINEAMENTO DITTA IST.209584/14 (n. 27549.1/2014)	

3. Unità Immobiliari site nel Comune di MILANO(Codice F205) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		442	459	705			in corso di costruz.					VIA GIOVANNI CENA n. 2 piano: S2; VARIAZIONE del 22/05/2014 protocollo n. MI0236991 in atti dal 22/05/2014 DIVISIONE- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 40398.1/2014)	
2		442	459	707			in corso di costruz.					VIA GIOVANNI CENA n. 2 piano: S2; VARIAZIONE del 22/05/2014 protocollo n. MI0236991 in atti dal 22/05/2014 DIVISIONE- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 40398.1/2014)	
3		442	459	708			in corso di costruz.					VIA GIOVANNI CENA n. 2 piano: S2; VARIAZIONE del 22/05/2014 protocollo n. MI0236991 in atti dal 22/05/2014 DIVISIONE- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 40398.1/2014)	
4		442	459	709			in corso di costruz.					VIA GIOVANNI CENA n. 2 piano: S2; VARIAZIONE del 22/05/2014 protocollo n. MI0236991 in atti dal 22/05/2014 DIVISIONE- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 40398.1/2014)	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2017

5		442	459	710			in corso di costruz.				VIA GIOVANNI CENA n. 2 piano: S2; VARIAZIONE del 22/05/2014 protocollo n. MI0236991 in atti dal 22/05/2014 DIVISIONE- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 40398.1/2014)
6		442	459	711			in corso di costruz.				VIA GIOVANNI CENA n. 2 piano: S2; VARIAZIONE del 22/05/2014 protocollo n. MI0236991 in atti dal 22/05/2014 DIVISIONE- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 40398.1/2014)
7		442	459	712			in corso di costruz.				VIA GIOVANNI CENA n. 2 piano: S2; VARIAZIONE del 22/05/2014 protocollo n. MI0236991 in atti dal 22/05/2014 DIVISIONE- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 40398.1/2014)
8		442	459	713			in corso di costruz.				VIA GIOVANNI CENA n. 2 piano: S2; VARIAZIONE del 22/05/2014 protocollo n. MI0236991 in atti dal 22/05/2014 DIVISIONE- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 40398.1/2014)
9		442	459	714			in corso di costruz.				VIA GIOVANNI CENA n. 2 piano: S2; VARIAZIONE del 22/05/2014 protocollo n. MI0236991 in atti dal 22/05/2014 DIVISIONE- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 40398.1/2014)
10		442	459	715			in corso di costruz.				VIA GIOVANNI CENA n. 2 piano: S2; VARIAZIONE del 22/05/2014 protocollo n. MI0236991 in atti dal 22/05/2014 DIVISIONE- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 40398.1/2014)

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2017

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PORTA VITTORIA S.P.A. CON UNICO AZIONISTA con sede in MILANO	04912300961*	(1) Proprietà per 1/1

4. Unità Immobiliari site nel Comune di MILANO(Codice F205) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		442	461	3			in corso di costruz.					VIA GIOVANNI CENA n. 2 piano: T; VARIAZIONE del 27/05/2014 protocollo n. MI0244238 in atti dal 27/05/2014 FUS- FRAZ EDIFICAZ. SU AREA URBANA (n. 41622.1/2014)	
2		442	461	4			in corso di costruz.					VIA GIOVANNI CENA n. 2 piano: T; VARIAZIONE del 27/05/2014 protocollo n. MI0244238 in atti dal 27/05/2014 FUS- FRAZ EDIFICAZ. SU AREA URBANA (n. 41622.1/2014)	
3		442	461	6			in corso di costruz.					VIA GIOVANNI CENA n. 2 piano: T; VARIAZIONE del 27/05/2014 protocollo n. MI0244238 in atti dal 27/05/2014 FUS- FRAZ EDIFICAZ. SU AREA URBANA (n. 41622.1/2014)	
4		442	450 454 457 461	703 706 702 8			in corso di costruz.					VIA GIOVANNI CENA n. 6 piano: T-1-2-3-4-5; VARIAZIONE del 27/05/2014 protocollo n. MI0244238 in atti dal 27/05/2014 FUS- FRAZ EDIFICAZ. SU AREA URBANA (n. 41622.1/2014)	
5		442	454 461	703 11			in corso di costruz.					VIA GIOVANNI CENA n. 4 piano: T; VARIAZIONE del 27/05/2014 protocollo n. MI0244238 in atti dal 27/05/2014 FUS- FRAZ EDIFICAZ. SU AREA URBANA (n. 41622.1/2014)	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2017

6		442	461	13			in corso di costruz.				VIA GIOVANNI CENA n. 4 piano: T; VARIAZIONE del 27/05/2014 protocollo n. MI0244238 in atti dal 27/05/2014 FUS- FRAZ EDIFICAZ. SU AREA URBANA (n. 41622.1/2014)	
7		442	461	14			in corso di costruz.				VIA GIOVANNI CENA n. 4 piano: T; VARIAZIONE del 27/05/2014 protocollo n. MI0244238 in atti dal 27/05/2014 FUS- FRAZ EDIFICAZ. SU AREA URBANA (n. 41622.1/2014)	
8		442	461	16			in corso di costruz.				VIA GIOVANNI CENA n. 4 piano: T; VARIAZIONE del 27/05/2014 protocollo n. MI0244238 in atti dal 27/05/2014 FUS- FRAZ EDIFICAZ. SU AREA URBANA (n. 41622.1/2014)	
9		442	461	17			in corso di costruz.				VIA GIOVANNI CENA n. 4 piano: T; VARIAZIONE del 27/05/2014 protocollo n. MI0244238 in atti dal 27/05/2014 FUS- FRAZ EDIFICAZ. SU AREA URBANA (n. 41622.1/2014)	
10		442	461	20			in corso di costruz.				VIA GIOVANNI CENA n. 2 piano: T-1; VARIAZIONE del 27/05/2014 protocollo n. MI0244238 in atti dal 27/05/2014 FUS- FRAZ EDIFICAZ. SU AREA URBANA (n. 41622.1/2014)	
11		442	463	7			in corso di costruz.				VIALE UMBRIA n. 114 n. 116 piano: T; VARIAZIONE del 27/05/2014 protocollo n. MI0244238 in atti dal 27/05/2014 FUS- FRAZ EDIFICAZ. SU AREA URBANA (n. 41622.1/2014)	
12		442	454	704			in corso di costruz.				VIA GIOVANNI CENA n. 4 piano: T; VARIAZIONE del 27/05/2014 protocollo n. MI0244238 in atti dal 27/05/2014 FUS- FRAZ EDIFICAZ. SU AREA URBANA (n. 41622.1/2014)	
			463	8								

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2017

13		442	463	11			in corso di costruz.				VIA GIOVANNI CENA n. 4 piano: T; VARIAZIONE del 27/05/2014 protocollo n. MI0244238 in atti dal 27/05/2014 FUS- FRAZ EDIFICAZ. SU AREA URBANA (n. 41622.1/2014)
14		442	463	12			in corso di costruz.				VIA GIOVANNI CENA n. 4 piano: T; VARIAZIONE del 27/05/2014 protocollo n. MI0244238 in atti dal 27/05/2014 FUS- FRAZ EDIFICAZ. SU AREA URBANA (n. 41622.1/2014)
15		442	463	13			in corso di costruz.				VIA GIOVANNI CENA n. 4 piano: T; VARIAZIONE del 27/05/2014 protocollo n. MI0244238 in atti dal 27/05/2014 FUS- FRAZ EDIFICAZ. SU AREA URBANA (n. 41622.1/2014)
16		442	463	14			in corso di costruz.				VIA GIOVANNI CENA n. 4 piano: T; VARIAZIONE del 27/05/2014 protocollo n. MI0244238 in atti dal 27/05/2014 FUS- FRAZ EDIFICAZ. SU AREA URBANA (n. 41622.1/2014)
17		442	463	15			in corso di costruz.				VIA GIOVANNI CENA n. 4 piano: T; VARIAZIONE del 27/05/2014 protocollo n. MI0244238 in atti dal 27/05/2014 FUS- FRAZ EDIFICAZ. SU AREA URBANA (n. 41622.1/2014)
18		442	463	16			in corso di costruz.				VIA GIOVANNI CENA n. 4 piano: T; VARIAZIONE del 27/05/2014 protocollo n. MI0244238 in atti dal 27/05/2014 FUS- FRAZ EDIFICAZ. SU AREA URBANA (n. 41622.1/2014)
19		442	463	17			in corso di costruz.				VIA GIOVANNI CENA n. 4 piano: T; VARIAZIONE del 27/05/2014 protocollo n. MI0244238 in atti dal 27/05/2014 FUS- FRAZ EDIFICAZ. SU AREA URBANA (n. 41622.1/2014)
20		442	463	18			in corso di costruz.				VIA GIOVANNI CENA n. 4 piano: T; VARIAZIONE del 27/05/2014 protocollo n. MI0244238 in atti dal 27/05/2014 FUS- FRAZ EDIFICAZ. SU AREA URBANA (n. 41622.1/2014)

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2017

21		442	464	2			in corso di costruz.				VIALE UMBRIA n. 114 n. 116 piano: T; VARIAZIONE del 27/05/2014 protocollo n. MI0244238 in atti dal 27/05/2014 FUS- FRAZ EDIFICAZ. SU AREA URBANA (n. 41622.1/2014)
22		442	464	3			in corso di costruz.				VIALE UMBRIA n. 114 n. 116 piano: T; VARIAZIONE del 27/05/2014 protocollo n. MI0244238 in atti dal 27/05/2014 FUS- FRAZ EDIFICAZ. SU AREA URBANA (n. 41622.1/2014)
23		442	464	4			in corso di costruz.				VIALE UMBRIA n. 114 n. 116 piano: T; VARIAZIONE del 27/05/2014 protocollo n. MI0244238 in atti dal 27/05/2014 FUS- FRAZ EDIFICAZ. SU AREA URBANA (n. 41622.1/2014)
24		442	465				in corso di costruz.				VIALE UMBRIA n. 114 n. 116 piano: T; VARIAZIONE del 27/05/2014 protocollo n. MI0244238 in atti dal 27/05/2014 FUS- FRAZ EDIFICAZ. SU AREA URBANA (n. 41622.1/2014)
25		442	461	21			in corso di costruz.				VIA GIOVANNI CENA n. 2 piano: T; VARIAZIONE del 27/05/2014 protocollo n. MI0244238 in atti dal 27/05/2014 FUS- FRAZ EDIFICAZ. SU AREA URBANA (n. 41622.1/2014)

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PORTA VITTORIA S.P.A. CON UNICO AZIONISTA con sede in MILANO	04912300961*	(1) Proprieta` per 1/1

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2017

5. Unità Immobiliari site nel Comune di MILANO(Codice F205) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		442	461	701			in corso di costruz.					VIA GIOVANNI CENA n. 4 piano: T; DIVISIONE del 24/09/2014 protocollo n. MI0462533 in atti dal 24/09/2014 DIVISIONE (n. 126005.1/2014)	
2		442	461	702			in corso di costruz.					VIA GIOVANNI CENA n. 4 piano: T; DIVISIONE del 24/09/2014 protocollo n. MI0462533 in atti dal 24/09/2014 DIVISIONE (n. 126005.1/2014)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PORTA VITTORIA S.P.A. CON UNICO AZIONISTA con sede in MILANO	04912300961*	(1) Proprietà per 1/1

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2017

6. Unità Immobiliari site nel Comune di MILANO(Codice F205) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		442	463	701			in corso di costruz.					VIA GIOVANNI CENA n. 4 piano: T; (ALTRE) del 24/09/2014 protocollo n. MI0462576 in atti dal 24/09/2014 COSTITUZIONE DI U. I. IN CATEG. F/3 (n. 3311.1/2014)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 6

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PORTA VITTORIA S.P.A. CON UNICO AZIONISTA con sede in MILANO	04912300961*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA (ALTRE) del 24/09/2014 protocollo n. MI0462576 in atti dal 24/09/2014 Registrazione: COSTITUZIONE DI U.I. IN CATEG. F/3 (n. 3311.1/2014)			

7. Unità Immobiliari site nel Comune di MILANO(Codice F205) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		442	463	702			in corso di costruz.					VIA GIOVANNI CENA n. 4 piano: T; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 24/09/2014 protocollo n. MI0462599 in atti dal 24/09/2014 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 126019.1/2014)	
2		442	463	703			in corso di costruz.					VIA GIOVANNI CENA n. 4 piano: T; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 24/09/2014 protocollo n. MI0462599 in atti dal 24/09/2014 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 126019.1/2014)	

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2017

			459	701									
2		442	459	702	2		D/8				Euro 8.714,00	VIA GIOVANNI CENA n. 8 n. 10 piano: S1-S2; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/04/2015 protocollo n. MI0343080 in atti dal 09/04/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 210587.1/2015)	Annotazione
3		442	459	703	2		D/8				Euro 2.028,00	VIA GIOVANNI CENA n. 8 n. 10 piano: S1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/04/2015 protocollo n. MI0343080 in atti dal 09/04/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 210587.1/2015)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 3: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: Rendita: Euro 41.518,00

Intestazione degli immobili indicati al n. 8

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A. con sede in MILANO	13300400150*	(1s) Proprieta` superficaria per 1/1
2	PORTA VITTORIA S.P.A. CON UNICO AZIONISTA con sede in MILANO	04912300961*	(1t) Proprieta` per l'area 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/06/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/06/2014 Repertorio n.: 9987 Rogante: NAI GIOVANNI Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 22002.2/2014)	

Totale Generale: Rendita: Euro 41.518,00

Unità immobiliari n. 68

Tributi erariali: Euro 6,30

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2017

Dati della richiesta	Denominazione: PORTA VITTORIA S.P.A.
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di MILANO (Codice: F205) Provincia di MILANO PORTA VITTORIA S.P.A. con sede in MILANO C.F.: 04912300961

1. Unità Immobiliari site nel Comune di MILANO(Codice F205) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		442	360				area urbana		6077 m ²			VIA GIOVANNI CENA piano: S1; COSTITUZIONE del 31/07/2006 protocollo n. MI0492372 in atti dal 31/07/2006 COSTITUZIONE (n. 5533.1/2006)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PORTA VITTORIA S.P.A. con sede in MILANO	04912300961*	(1t) Proprietà per l'area
2	RETE FERROVIARIA ITALIANA - SOCIETA' PER AZIONI con sede in ROMA	01585570581*	(6) Superficie
DATI DERIVANTI DA		VERBALE del 11/11/2009 protocollo n. MI0071019 Voltura in atti dal 12/02/2013 Repertorio n.: 81719 Rogante: ANTONIO MOSCA Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n: 36949 del 12/11/2009 VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA (n. 11691.2/2013)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria