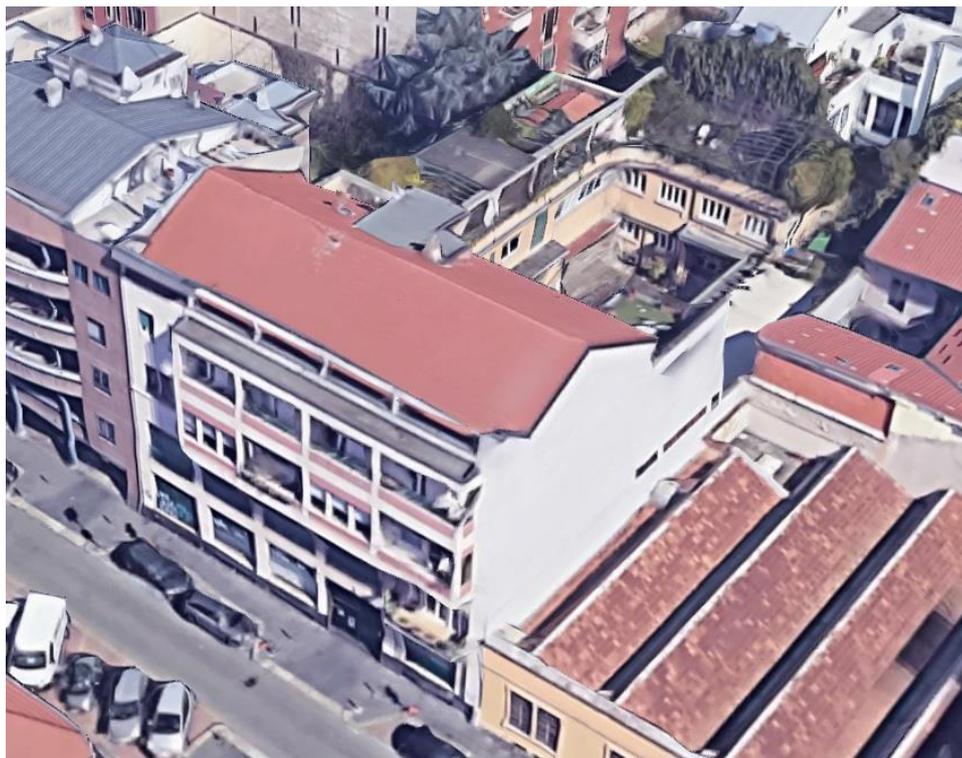


**TRIBUNALE DI MILANO**  
**III Sez. Civile**  
**G.E.: Dott.ssa Marianna Galioto**

**RGE 461/2021**



**INTEGRAZIONE alla RELAZIONE DI STIMA del 05/10/2022**

**LOTTO 1: Unità Immobiliare adibita ad ufficio (sub 703)**

**LOTTO 2: Unità Immobiliare adibita ad ufficio (sub 704)**

Unità immobiliari in Milano, via Benvenuto Garofalo n. 26

**Esperto alla stima:** Arch. Fabio Colmano  
**Codice fiscale:** CLMFBA57C07F205A  
**Partita IVA:** 07680380156  
**Studio in:** Milano, via Jacopo Dal Verme 5  
**Telefono:** 0287380716  
**Email:** [architetto@colmano.com](mailto:architetto@colmano.com)

- Viste le disposizioni del Giudice indicate nel verbale di udienza del 11 ottobre 2022,
- Presa visione del fascicolo edilizio presso l'Ufficio Condono di Milano in data 22 novembre 2022,

ad integrazione della relazione di stima del 05/10/2022, il sottoscritto Esperto nominato espone le seguenti risultanze:

Nel corso dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Condono è stato visionato l'unico fascicolo rintracciato negli archivi e messo a disposizione dal Comune di Milano relativo al PG 1233323/2004 del 10/12/2004 di cui alla Concessione n° 450 del 24/07/2019.

Trattasi di **Permesso di Costruire in sanatoria** relativo alle seguenti opere: **“trasformazione di parte del deposito s.p.p. in locale ad uso ufficio al piano seminterrato per mq 83,55 di s.u. e modifiche interne alla stessa u.i.”**.

Si è riscontrato che il Permesso di Costruire in sanatoria è relativo unicamente all'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 274, Particella 708, Subalterno 705 (ex sub 702) come si evince dalla visura per immobile e dalla planimetria catastale, entrambi allegati alla richiesta di condono.

Per completezza di informazione si comunica che il fascicolo di Condono di cui sopra risulta ancora **“in fase di definizione”** in quanto, come indicato nella comunicazione dell'Ufficio Condono del 27/08/2019 PG 0377846/2019 reperita all'interno del fascicolo stesso, **“... dovrà essere versata a saldo l'importo di Euro 41.665,75...omissis”**

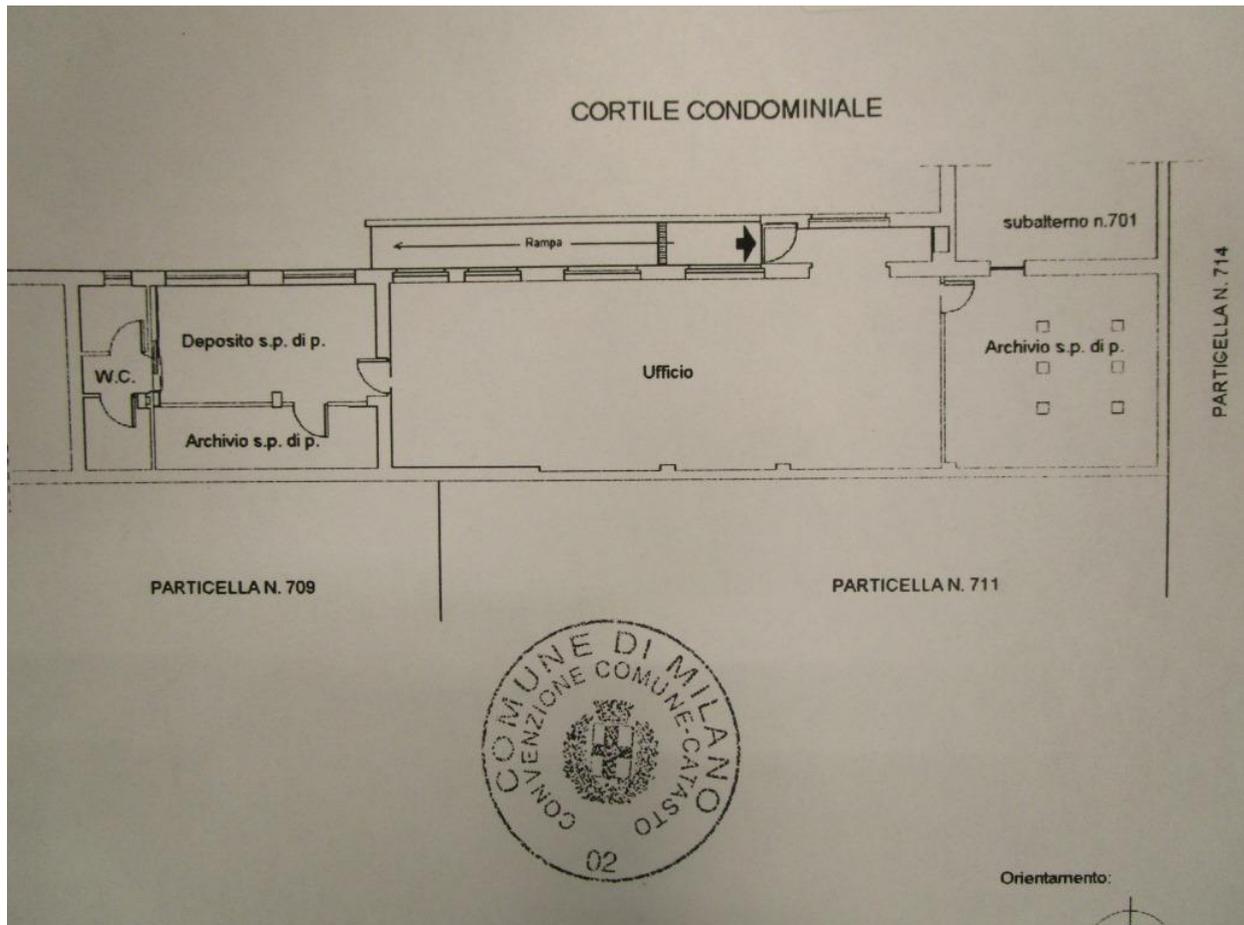
Data: 14/07/2005 - Ora: 09.48.37

**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 14/07/2005

Visura n.: MI0535853 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta		Comune di MILANO ( Codice: F205) Provincia di MILANO										
Catasto Fabbricati		Foglio: 274 Particella: 708 Sub.: 705										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1	Urbana	274	708	705	2		A/10	7	5,5 vani	180	Euro 4.530,62	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 14/07/2005 n. 96124 .1/2005 in atti dal 14/07/2005 (protocollo n. MI0535781) DEPOSITO -UFFICIO CON DIVERSA DISTR. INTERNA
Indirizzo		VIA GAROFALO n. 26 piano: S1;										
Annotazioni		classamento proposto (D.M. 701/94)										
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI										DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]										(1) Proprietà per 1/1	
Unità immobiliari n. 1		Ricevuta n. 181988		Tributi erariali: Euro 3,00								
Rilasciata da: Ufficio Provinciale di MILANO												

COMUNE DI MILANO  
SPORT: UNICO EDILIZI  
Pg. 051948/2005  
CAZZIOL ALBERTO  
Del 28/09/2005  
(U) 1233323/2004  
28/09/2005



Si precisa che l'unità immobiliare oggetto di detta pratica in sanatoria non è oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare.

Alla luce di quanto sopra esposto, ad integrazione della relazione di stima del 05/10/2022, il sottoscritto Esperto nominato conferma quanto indicato nella propria relazione del 05/10/2022 e conferma il valore economico delle unità immobiliari riferito alla destinazione d'uso assentita dai titoli edilizi reperiti. Nello specifico:

- LOTTO 1 ad uso laboratorio
- LOTTO 2 ad uso laboratorio e magazzino

**Valutazione LOTTO 1 ad uso Laboratorio**

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Laboratorio	Fg. 274, Part. 708, Sub 703	172,7	€ 1.900,00	€ 328.130,00
				<b>€ 328.130,00</b>

**Adeguamenti e correzioni della stima**

- Valore LOTTO 1 ad uso laboratorio € 328.130,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi -€ 16.406,50
- Spese condominiali scadute ed insolute (ultimi due anni) -€ 4.858,63
- Spese condominiali straordinarie -€ 312,33

Valore LOTTO 1 ad uso laboratorio al netto delle decurtazioni € 306.552,54

**Prezzo base d'asta del LOTTO 1 ad uso Laboratorio**

**Milano, via Benvenuto Garofalo n. 26**

**Prezzo di vendita del LOTTO 1 ad uso Laboratorio nello stato di "libero": € 306.500,00**  
Prezzo di vendita del LOTTO 1 ad uso Laboratorio nello stato di "occupato": -

Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni;  
valutati a corpo e non a misura

**Valutazione LOTTO 2 ad uso Laboratorio e magazzino**

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Laboratorio Magazzino	Fg. 274, Part. 708, Sub 704	165,2	€ 2.000,00	€ 330.400,00
				<b>€ 330.400,00</b>

**Adeguamenti e correzioni della stima**

• Valore LOTTO 2 ad uso laboratorio e magazzino	€ 330.400,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 16.520,00
• Spese condominiali scadute ed insolute (ultimi due anni)	-€ 11.690,07
• Spese condominiali straordinarie	-€ 312,33
• Opere edili di ripristino	-€ 500,00
Valore LOTTO 2 ad uso laboratorio e magazzino al netto delle decurtazioni	<u>€ 301.377,60</u>

**Prezzo base d'asta del LOTTO 2 ad uso magazzino**

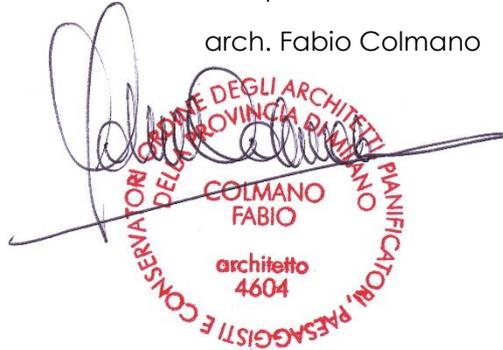
<b>Milano, via Benvenuto Garofalo n. 26</b>	
<b>Prezzo di vendita del LOTTO 2 ad uso laboratorio e magazzino nello stato di "libero":</b>	<b>€ 301.400,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO 2 ad uso laboratorio e magazzino nello stato di "occupato":	€ 241.120,00
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

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

Milano 29 novembre 2022

l'Esperto Nominato

arch. Fabio Colmano



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Fabio Colmano', written over a red circular stamp. The stamp contains the following text: 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI PANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO' around the perimeter, and 'COLMANO FABIO' and 'architetto 4604' in the center.

**ALLEGATI**

- Allegato 15: Pratica Edilizia in Sanatoria PG 1233323/2004 del 10/12/2004

Si confermano gli allegati di cui alla relazione di stima del 05/10/2022