
Tribunale di Milano



PROCEDURA FALLIMENTARE

SGT3 S.r.l.

N° Gen. Rep. **319/2016**
data udienza di verifica crediti: 14-09-2016 ore 10:00

Giudice Delegato: **Dott. FEDERICO ROLFI**

Curatore Fallimentare: **dott. Simone Allodi**

| |
|---|
| <p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE PARZIALE Lotti - 004 – 005</p> |
|---|

Esperto alla stima: Dott. Ing. Giuliano Bujatti
Codice fiscale: BJTGLM53R09F839J
Studio in: Viale Ca' Granda 16/B - 20162 Milano
Telefono: 0266100042
Fax: 026432179
Email: info@bujatti.com

INDICE DELLA PERIZIA:

| | |
|---|----------|
| ELENCO SINTETICO DELLE PRINCIPALI INFORMAZIONI DIVISE PER LOTTO DI VENDITA | 4 |
| INFORMAZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI DI VENDITA: | 6 |
| 1. DESCRIZIONE SCHEMATICA DELLA ZONA..... | 6 |
| 2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (PASSAGGI DI PROPRIETA' COMUNI A TUTTI I LOTTI) | 6 |
| 3. INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA DEI BENI FACENTI PARTE I LOTTI DI VENDITA | 7 |
| 4. CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI NELLA PERIZIA | 7 |
| 5. CRITERI ESTIMATIVI OMI (OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE) | 7 |

| | |
|--|-----------|
| LOTTO: 004 - Comparto 3: Palazzina A1: mapp. 516 - sub. 718 | 10 |
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: | 10 |
| 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA): | 10 |
| 3. STATO DI POSSESSO: | 10 |
| 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:..... | 11 |
| 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: | 11 |

| | | |
|--|--|-----------|
| 6. | PRATICHE EDILIZIE: | 12 |
| 7. | DESCRIZIONE: app. mapp. 516 - sub. 718 | 13 |
| 8. | VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: | 15 |
| LOTTO: 005 - Comparto 2: mapp. 486 - sub. 842 (box) + 921 (cantina) | | 17 |
| 1. | IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: | 17 |
| 2. | DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA): | 17 |
| 3. | STATO DI POSSESSO: | 18 |
| 4. | VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:..... | 18 |
| 5. | ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: | 19 |
| 6. | PRATICHE EDILIZIE: | 20 |
| 7. | DESCRIZIONE: Box mapp.486 - sub. 842 | 22 |
| 8. | DESCRIZIONE: Cantina mapp.486 - sub. 921 | 23 |
| 9. | VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: | 24 |
| ELENCO DEGLI ALLEGATI | | 26 |

ELENCO SINTETICO DELLE PRINCIPALI INFORMAZIONI DIVISE PER LOTTO DI VENDITA

- **LOTTO 4: Comparto 3: Palazzina A1: mapp. 516 - sub. 718**
 - a) **Dati catastali:** Foglio 5, partic. 516, sub. 718, cat. A/3, cl. 4, vani 3,5, rendita € 289,22.
 - b) **Diritto e quote per entrambi i corpi:** 1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà - Cod. Fiscale: 04866060967
 - c) **Stato di possesso per entrambi i corpi:** Libero, ma esiste un preliminare di compravendita stipulato in data 03.06.2014 e non registrato con la società
 - d) **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** Sì, vedasi capitolo 5.
 - e) **Comproprietari:** nessuno.

- f) **Misure Penali:** nessuna.
- g) **Continuità delle trascrizioni:** sì.
- h) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni:** € 104.500,00
- i) **Prezzo base d'asta occupato:** € 79.000,00
- j) **Prezzo base d'asta libero:** € 104.500,00

Note: l'appartamento non è immediatamente abitabile: è necessario infatti completare alcuni lavori di finitura e alcuni impianti, il tutto meglio descritto nei capitoli 7 e 8.

• **LOTTO 5: Comparto 2: mapp. 486 - sub. 842 (box) + 921 (cantina)**

- a) **Dati catastali:**
 - Box: Foglio 5, partic. 486, sub. 842, cat. C/6, cl. 6, mq. 14, rendita € 36,15.
 - Cantina: Foglio 5, partic. 486, sub. 921, cat. C/2, cl. 2, mq. 3, rendita € 4,34.
- b) **Diritto e quote per entrambi i corpi:** 1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà - Cod. Fiscale: 04866060967
- c) **Stato di possesso per entrambi i corpi:** gli immobili devono ritenersi occupati dal con un
preliminare di compravendita stipulato in data 01/10/2013, non registrato.
- d) **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** Sì, vedasi capitolo 5.
- e) **Comproprietari:** nessuno.
- f) **Misure Penali:** nessuna.
- g) **Continuità delle trascrizioni:** sì.
- h) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni del box:** € 15.000,00
- i) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni della cantina:** € 2.000,00
- j) **Prezzo base d'asta occupato:** € 12.500,00
- k) **Prezzo base d'asta libero:** € 17.000,00

Beni in Cislano (Milano)
Via Karol Wojtyla 3

INFORMAZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI DI VENDITA:

1. DESCRIZIONE SCHEMATICA DELLA ZONA

Caratteristiche zona: di espansione normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con facilità a reperire parcheggi liberi. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessun servizio ad alta tecnologia da segnalare.

Servizi offerti dalla zona: Scuola Primaria di via Wojtyla (situata di fronte all'ingresso del complesso immobiliare), scuola secondaria di via Papa Giovanni XXIII (distante circa 300 metri), scuola dell'infanzia (materna) di via Cardinal Ferrari (distante circa 400 metri), campo sportivo comunale (distante circa 400 metri), negozi di generi di prima necessità (situati nel centro del paese distante circa 500 metri), ufficio postale, banca, bar, edicola (situati nel centro del paese distanti circa 500 metri), farmacia di via Vittorio Veneto (distante circa 600 metri), centro commerciale il Destriero di Vittuone (distante circa sei chilometri), tangenziale Ovest di Milano (distante circa otto chilometri).

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali adiacenti a zone agricole.

Importanti centri limitrofi: centro di Milano, distante circa venti chilometri.

Attrazioni paesaggistiche: la zona è circondata da numerose cascine tipiche Lombarde, alcune delle quali ristrutturate e adibite ad Agriturismo.

Attrazioni storiche: le attrazioni storiche presenti all'interno della città di Milano.

Principali collegamenti pubblici: autobus STAV linea Z551 per Milano (Bisceglie) fermata di via V. Veneto distante circa 600 metri, Passante ferroviario linea S9 per Milano stazione di Gaggiano distante circa otto chilometri.

2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (PASSAGGI DI PROPRIETA' COMUNI A TUTTI I LOTTI)

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio al 29/07/2005.**

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio dott. _____, in data 28/09/1954, ai nn. 24287/14566; trascritto a Pavia in data 23/10/1954, n. 3267.

Note: atto di compravendita della nuda proprietà di appezzamenti di terreno tra cui quelli poi ceduti a SGT3 e su cui la stessa ha edificato il complesso immobiliare di via Wojtyla.

Titolare/Proprietario: SGT3 S.r.l. dal 29/07/2005 ad oggi (**attuale/i proprietario/i**). In forza di atto di compravendita a rogito del notaio dott.ssa _____, in data 29/07/2005, ai nn. 50029/3317; registrato a Milano 2 in data 01/08/2005, ai nn. 10610 serie 1T; trascritto a Pavia, in data 02/08/2005, ai nn. 17027/9517.

Note: atto di provenienza con cui la società SGT3 ha acquistato dalla sig.

_____ gli appezzamenti di terreno in Cislano (foglio 5 mappali 434,435,436,437), su cui ha poi edificato gli edifici tutt'ora esistenti e di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente valutazione. Successivamente all'acquisto dei suddetti mappali sono stati presentati i seguenti "tipo mappale", che hanno originato quelli attuali(473, 486, 489, 516):

1) in forza di tipo mappale in data 29 maggio 2009 il mappale 434 è stato frazionato ed ha originato il nuovo mappale 434 (con superficie minore) e il mappale 473;

2) in forza di tipo mappale in data 14 ottobre 2009 il nuovo mappale 434 è stato soppresso ed è stato originato il mappale 486;

3) in forza di tipo mappale in data 16 novembre 2010 n. 907843 l'area al subalterno 63 del mappale 486 è stata soppressa e sono stati originati i mappali 489 e 490;

4) in forza del tipo mappale in data 25 luglio 2013 n. 395880 l'area al mappale 490 è stata

soppressa ed ha originato, tra l'altro, l'area al mappale 516. Sul nuovo mappale originato sono state presentate le pratiche edilizie descritte nel capitolo della conformità edilizia con cui è stato edificato l'edificio in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di valutazione.

3. INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA DEI BENI FACENTI PARTE I LOTTI DI VENDITA

La superficie commerciale, necessaria per il calcolo del valore di un immobile nel caso in cui si scelga come metodo di valutazione quello "sintetico comparativo parametrico", si determina misurando al lordo le 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 vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva. I coefficienti commerciali (o indici mercantili) sono stati reperiti dalla "Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio all'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare".

4. CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI NELLA PERIZIA

CRITERIO DI STIMA PER LE UNITA' IMMOBILIARI COMPLETATE E INSERITE IN EDIFICI ABITABILI

Per la stima degli immobili descritti in titolo, si è ritenuto opportuno adottare il criterio sintetico-comparativo, basato sull'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili, determinando il più probabile valore di mercato degli immobili facenti parte del compendio.

La scelta di tale criterio è motivata dalle seguenti considerazioni:

- trattasi di beni per la maggior parte edificati e destinati/destinabili a civile abitazione e/o comunque ad uso "civile";
- questo implica che se il bene dovesse essere alienato, il parametro per stabilirne il valore non può che essere quello di confronto con il mercato immobiliare per beni simili;
- tutti gli immobili sono apparsi in buone condizioni di manutenzione e perfettamente fruibili, motivo per cui altri criteri di stima (ad esempio quello basato sul valore di ricostruzione), non sarebbe apparso giustificato.

Il criterio sintetico-comparativo, si attua formando una scala di prezzi noti di beni analoghi rapportati al parametro del metro quadrato commerciale, e inserendo il bene da stimare nel gradino della scala che presenta le maggiori analogie con il bene da stimare.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene, lo scrivente si è basato su un'indagine personale compiuta presso le agenzie della zona in occasione dei sopralluoghi, analizzando i prezzi delle compravendite codificati dal sito internet <http://www.agenziaentrate.gov.it>, e quelli desumibili da listini ufficiali¹.

5. CRITERI ESTIMATIVI OMI (OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE)

DESTINAZIONE D`USO: RESIDENZIALE:

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio.

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 01-2016

Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

¹ (pubblicazione dal titolo "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" edito da TeMA "Territori Mercati Ambiente" in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e di Monza e Brianza (n. 48 di Marzo 2016)

Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min. (€/mq.): 1.300,00
Valore di mercato max. (€/mq.): 1.600,00

DESTINAZIONE D`USO: AUTORIMESSE E BOX

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 01-2016

Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min. (€/mq.): 710,00

Valore di mercato max. (€/mq.): 900,00

[omissis...]

LOTTO: 004 - Comparto 3: Palazzina A1: mapp. 516 - sub. 718

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: appartamento mapp. 516 - sub. 718.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cisliano (Milano) CAP: 20080, via Karol Wojtyla 39

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967

Foglio 5, particella 516, subalterno 718, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano T, comune Cisliano, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 3,5, superficie mq.68, rendita € 289,22.

Derivante da: dichiarazione di Variazione per edificazione su area urbana.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui all'allegato C3, sono pari a 96,30/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui all'allegato C1, sono pari a 4,181/1000.

Confini: procedendo da Nord in senso orario: posto auto di cui al sub.772, altra unità immobiliare di cui al sub. 719, altra unità immobiliare di cui al sub. 711, altra unità immobiliare di cui al sub.717, vano scala e ingresso comuni di cui al sub.701, strada di PL di cui al sub. 701.

Note sulla conformità catastale: la planimetria dell'appartamento è conforme allo stato rilevato al sopralluogo. E' quindi possibile dichiarare la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'edificio A1 di cui fa parte l'unità immobiliare, identificato con il civico 39, è sito all'interno del complesso immobiliare di nuova costruzione di via Karol Wojtyla 3 a Cisliano, paese dell'Hinterland milanese situato nella periferia sud-ovest di Milano, da cui dista circa 20 chilometri. Il paese fa parte del Parco Agricolo Sud Milano. Il complesso immobiliare è così costituito: l'ingresso è delimitato da una sbarra elettrica a fianco alla quale è posta la portineria; procedendo verso l'interno si trovano alcune villette a schiera sulla sinistra che fanno parte del comparto I, un edificio a C di tre piani oltre sottotetto posto di fronte, denominato comparto II, e sulla destra otto palazzine (di cui cinque completate e 3 da finire) e 6 villette (di cui tre completate e tre da finire) che fanno parte del comparto III. Gli edifici sono collegati da una rete interna di strade lungo le quali sono presenti parcheggi privati. Il quartiere circostante è residenziale e di fronte all'ingresso del complesso immobiliare è situata la scuola primaria di via Wojtyla. Il centro di Cisliano dista circa 500 metri. L'appartamento è privo di un'autorimessa pertinenziale ma lungo la via è semplice reperire parcheggi.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero, ma esiste un preliminare di compravendita stipulato in data 03.06.2014.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: al sopralluogo l'appartamento è risultato libero, seppur esista un preliminare di compravendita tra SGT3 S.r.l. e la società stipulato in data 03.06.2014, i

cui termini sono ad oggi scaduti (cfr. art. 8 **dell'all.4-3**). Il prezzo pattuito con il preliminare di compravendita era di €.120.000,00. Il documento in possesso dello scrivente non riporta i dati di registrazione, quindi si presume che lo stesso non sia stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: **servitù**; A rogito del notaio dott.ssa in data 06/11/2009 ai nn. 7719/2270; registrato a Milano 2-Atti privati in data 16/11/2009 ai nn. 27894; iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pavia in data 24/11/2009 ai nn. 14430/23864; servitù di elettrodotto a favore di sul mappale 473, subalterno 1 ed a carico del mappale 486; con detto atto si è altresì costituita una servitù di passaggio dei tecnici sempre a favore del mappale 473 ed a carico del mappale 486.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna (vedasi paragrafo "altre trascrizioni")

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Descrizione onere: **Annotazione ad iscrizione**; a rogito del notaio dott. in data 28/02/2014 ai nn. 192238/70916; iscritta/trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 27/03/2014 ai nn. 4045/505; annotazione all'iscrizione di ipoteca RP 4634 del 20.07.2007, per frazionamento in quota del mutuo fondiario di cui all'ipoteca indicata, a favore della e contro SGT3 S.R.L. (vedasi **allegato 4-4**).

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: l'amministratore non ha comunicato tale dato, sebbene richiestogli.

Spese condominiali scadute ed insolute: lo scrivente ha richiesto all'amministratore informazioni circa lo stato dei pagamenti delle spese condominiali di tale unità immobiliare ma lo stesso non ha inviato alcunché, motivo per cui non ci si può esprimere.

Nel caso in cui la società che ha compromesso l'appartamento fosse interessata all'acquisto, è quindi opportuno che sottoscriva una liberatoria sulle spese condominiali eventualmente insolute fino alla data del rogito.

Millesimi di proprietà: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui all'allegato C3, sono pari a 96,30/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui all'allegato C1, sono pari a 4,181/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - l'appartamento è posto al piano terra dello stabile e non vi sono barriere architettoniche che impediscano l'accessibilità all'appartamento di soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda ai regolamenti di condominio (condominio

comparto 3 **all. B3**) e di supercondominio (**all.B1**) inviati dall'amministratore. Si precisa che il condominio comparto 3 comprende le palazzine A1,A2,A3,A4 e le palazzine B1,B2,B3,B4, delle quali solo le palazzine A1,A3,B1,B2,B3 sono state completate, mentre le restanti sono in fase di ultimazione. Il regolamento del comparto 3 prevede, all'articolo 1, la possibilità per ogni palazzina di costituire un condominio autonomo. Il regolamento di supercondominio disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni e servizi comuni a tutti i Condomini facenti parte del complesso immobiliare "Le Stelle" (primo, secondo e terzo comparto). Si precisa che oltre a quanto stabilito dall'articolo 1117 del Codice Civile, sono parti comuni delle singole palazzine del TERZO COMPARTO le aree, le scale, i pianerottoli, le centrali termiche e quant'altro distinto con il subalterno 701. Sono inoltre parti comuni dell'intero supercondominio le strade distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486, e con subalterno 701 del mappale 516, le zone rifiuti distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486 ed il fabbricato mappale 473 costituito dalla portineria e dalla cabina Enel.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente.

Indice di prestazione energetica: B (EPgl = kWh/mqa 39,17).

Note Indice di prestazione energetica: l'edificio A1 è provvisto della certificazione energetica 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 e s.m.i. redatta dall'arch. _____ e allegata alla presente.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato.

6. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: DIA 1188/2010 del 04.03.2010

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico).

Per lavori: Nuova costruzione 3° comparto - N. 8 palazzine e n. 6 ville.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 04/03/2010 al n. di prot. 1188.

Abitabilità/agibilità in data 26/07/2013 al n. di prot. 4205.

NOTE: Per le pratiche edilizie, per la fine lavori e per la richiesta di agibilità si veda l'**allegato F3**.

Numero pratica: DIA n.4007/2013 del 18-07-2013

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera.

Per lavori: varianti alla pratica originaria.

Oggetto: variante.

Presentazione in data 18/07/2013 al n. di prot. 4007.

Abitabilità/agibilità in data 26/07/2013 al n. di prot. 4205.

NOTE: variante alla pratica 1188/2010 presentata prima della fine dei lavori parziali dell'05.07.2013 (deposito del 23.07.2013), a cui è seguita la domanda di rilascio del certificato di agibilità in data 26.07.2013. Non essendo state reperite dallo scrivente comunicazioni di diniego al rilascio del suddetto certificato, si ritiene che l'agibilità sia attestata per silenzio assenso, essendo trascorsi i termini di legge.

6.1 **Conformità edilizia:**

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato al sopralluogo è conforme a quello raffigurato con l'ultima planimetria depositata in comune ed allegata alla presente con il **n. 4-5**.

Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune. E' quindi possibile dichiarare la conformità edilizia. Si segnala solo la necessità di completare alcuni lavori di finitura interni dell'appartamento, così come descritti nei successivi capitoli.

6.2 **Conformità urbanistica:**

| | |
|----------------------------------|------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
|----------------------------------|------------------------------|

| | |
|---|--|
| In forza della delibera: | Deliberazione n. 4 del 14 aprile 2014 |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se sì, di che tipo? | Convenzione di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) |
| Estremi delle convenzioni: | Atto del notaio dott.ssa stipulato in data 02 aprile 2004 rep.40831/2502, registrato a Milano il 22 aprile 2004 al n. 2546 serie 2 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri |
| Obblighi derivanti: | Gli obblighi della convenzione sono descritti nell'atto citato e riguardavano, tra gli altri, le opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione del PL. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Altro: | |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

il complesso immobiliare e l'edificio A1 di cui al civico 39 sono stati costruiti con regolari pratiche edilizie, alle quali è seguita la comunicazione di fine lavori con contestuale domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi si dichiara la conformità urbanistica.

7. DESCRIZIONE: app. mapp. 516 - sub. 718

L'unità immobiliare facente parte del lotto di vendita 4 è un bilocale con giardino posto al piano terra dell'edificio identificato con la lettera A1 del comparto III del supercondominio di via Karol Wojtyła a Cislano.

L'accesso avviene dal pianerottolo comune dell'edificio A1. L'appartamento è composto da soggiorno, dal quale si può accedere al porticato e al confinante giardino di proprietà, angolo cottura, camera da letto e bagno. Dalla camera è possibile accedere ad un secondo porticato esterno anch'esso confinante con un secondo giardino recintato.

Lo stato di conservazione/manutenzione è buono, (cfr. **foto grafie allegate**), ma, sebbene i lavori di nuova costruzione dello stabile siano stati terminati nel luglio 2013, è necessario completare alcuni lavori di finitura: la fornitura e la posa di pavimenti e rivestimenti, ad eccezione del pavimento della camera da letto, la sola posa degli zoccolini (il materiale è accatastato all'interno dell'appartamento), la fornitura e posa dei sanitari del bagno e della relativa rubinetteria e la fornitura e posa di tutte le porte interne.

Dal punto di vista impiantistico, invece, è necessario: installare tutti i sanitari, la rubinetteria e i relativi accessori, fornire e posare lo scaldasalviette del bagno, completare l'impianto elettrico (mancano frutti e placche di circa 5 scatolette elettriche), fornire e posare i contacalorie del riscaldamento, il contaltri dell'acqua sanitaria, le valvole di zona e gli sportelli di dei collettori posti nel disimpegno dell'appartamento.

Le finiture completate sono invece le seguenti: pareti e i soffitti sono intonacati a gesso, il pavimento della camera da letto e del disimpegno notte è in legno mentre quello dei porticati esterni è in gres, il portoncino d'ingresso è blindato, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera

isolante e il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in pvc.

L'impianto idrico sanitario, costituito dalla rete di adduzione dell'acqua calda e fredda sanitaria, fornisce acqua al livello della cucina e ai sanitari del bagno. Il riscaldamento, così come l'acqua calda sanitaria, sono centralizzati con contabilizzazione dei consumi autonoma e sono prodotti dalla caldaia a condensazione a metano posta all'interno della centrale termica dell'edificio; i terminali scaldanti sono costituiti da termosifoni di alluminio ed è possibile regolare la temperatura interna dell'alloggio per mezzo di un termostato ambiente. In copertura sono installati i pannelli solari ad integrazione della produzione di acqua calda sanitaria.

L'impianto del gas dell'appartamento, realizzato con tubazione sottotraccia, alimenta i fornelli della cucina.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale, con distribuzione sottotraccia e con placche e frutti di colore nero marca BTicino.

L'impianto citofonico ha la funzione video.

Tutti gli impianti interni sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativo allegato).

Superficie complessiva di circa mq **124,00**

E' posto al piano: terra.

L'edificio è stato costruito nel: 2013.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: A.1.2.

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'edificio: lo stato di manutenzione delle facciate, la cui finitura esterna è costituita da intonaco civile tinteggiato ai silicati, è buono; stesso dicasi per lo stato di manutenzione del vano scala e dei pianerottoli. In entrambi i casi non si prevede quindi alcun intervento di tinteggiatura nel breve-medio periodo.

Il manto di copertura e la relativa struttura in legno, che come l'intero edificio sono stati realizzati di recente, non presentano problematiche di tipo infiltrativo, non essendo stato denunciato alcunché allo scrivente dagli occupanti dell'immobile. Si precisa che non è stato possibile indagare visivamente il manto di copertura.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. commerciale | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------------------|------------------------|
| Appartamento | sup lorda di pavimento | 59,00 | 1,00 | 59,00 |
| Porticati | sup lorda di pavimento | 15,00 | 0,33 | 5,00 |
| giardino | sup lorda di pavimento | 50,00 | 0,10 | 5,00 |
| | | 124,00 | | 69,00 |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2013

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: l'impianto elettrico dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: caldaia a condensazione a gas Metano.

Stato impianto: centralizzato con contabilizzazione e regolazione autonoma.

Potenza nominale: kW. 107,70 come indicato nell'Attestato di Certificazione Energetica.

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2013

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Note: l'impianto di riscaldamento dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste la sola predisposizione dell'impianto di condizionamento o climatizzazione.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: l'appartamento è dotato della sola predisposizione dell'impianto di condizionamento con tipologia multisplit. Tale predisposizione è dotata di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita.

Ascensori:

L'immobile non dispone di ascensori.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima del valore degli immobili oggetto di pignoramento seguirà il criterio della stima del valore di mercato più probabile (sintetico-comparativa parametrica), che si attua rapportando il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

8.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari: Agenzia del Territorio di Milano, rilevazioni primo semestre 2016;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: pubblicazione dal titolo "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" edito da TeMA "Territori Mercati Ambiente" in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e di Monza e Brianza (n. 48 di Marzo 2016) e consultazione delle principali agenzie immobiliari della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): la rivista ipotizza per la tipologia "Appartamenti nuovi (classe energetica A-B)", considerando una zona a metà tra il centro e la periferia del paese, un valore variabile da €/mq. 1.550,00 ad €/mq. 1.700,00, specificando che lo stesso può essere incrementato o diminuito fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile. Tali valori sono concordi con quelli indicati dalle agenzie consultate.

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore unitario indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$$(1.600,00 \text{ €/mq} + 1.625,00 \text{ €/mq})/2 = 1.612,50 \text{ €/mq, arrotondato ad €/mq. 1.600,00.}$$

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, la necessità di dover completare i lavori di finitura e le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'appartamento e la tranquillità del quartiere unita alla vicinanza con il centro del paese.

E' però necessario considerare i costi che la parte acquirente dovrà sostenere per poter completare i lavori di finitura e gli impianti mancanti dell'appartamento, così come descritti in precedenza, affidandoli ad un'impresa.

Si precisa che l'esecuzione dei lavori dovrà essere preceduta da una comunicazione al comune in cui si dichiara l'inizio dei lavori di completamento delle opere di finitura.

Oneri di regolarizzazione:

- fornitura e posa dei pavimenti mancanti (mq.31x €/mq.45): **€ 1.395,00**
- fornitura e posa del rivestimento del bagno e della cucina (mq.25x€/mq. 40): **€ 1.000,00**
- posa degli zoccolini (ml. 15 x €/ml. 10): **€ 150,00**
- completamento dell'impianto idraulico generale dell'appartamento: fornitura e posa dei sanitari mancanti, della rubinetteria e dello scaldasalviette (compresi accessori, raccordi e tubazioni varie per l'allaccio di tutti i sanitari); fornitura e posa dei contacalorie, contaltri, sportelli mancanti, valvole di zona ecc. (a corpo): **€ 2.000,00**
- fornitura e posa di porte interne a battente in laminatino colore bianco e maniglie in acciaio satinato (fornitura base da capitolato): **€ 900,00**
- completamento delle parti di impianto elettrico mancanti (a corpo): **€ 400,00**

Oneri Totali: **€ 5.845,00**

Note: i prezzi su esposti sono stati ricavati da indagini di mercato, non essendo possibile, per lavori di tale entità, l'utilizzo del listino della Camera di Commercio, come descritto nelle avvertenze generali dello stesso.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|---------------------|
| Appartamento | 59,00 | € 1.600,00 | € 94.400,00 |
| Porticati | 5,00 | € 1.600,00 | € 8.000,00 |
| giardino | 5,00 | € 1.600,00 | € 8.000,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 110.400,00 |
| Costi per il completamento di impianti e finiture mancanti: | | | -€ 5.845,00 |
| Valore corpo arrotondato | | | € 104.500,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 104.500,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---------------------------|-----------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| app. mapp. 516 - sub. 718 | Abitazione di tipo Economico [A3] | 69,00 | € 104.500,00 | € 104.500,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: appartamento non divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 104.500,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": **€ 79.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 104.500,00**

LOTTO: 005 - Comparto 2: mapp. 486 - sub. 842 (box) + 921 (cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- **Identificativo corpo: Box mapp.486 - sub. 842.**

Autorimessa [C6] sito in Via Karol Wojtyla 3

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967.

Foglio 5, particella 486, subalterno 842, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano S1, comune Cislano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 14, superficie mq. 16, rendita € 36,15.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 0,96/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,437/1000.

Confini: partendo da Nord in senso orario: cantine di cui ai subb. 921 e 778, parti comuni di cui al sub.746 su due lati, autorimessa di cui al sub.841.

Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale è conforme allo stato rilevato. Si dichiara la conformità catastale.

- **Identificativo corpo: Cantina mapp.486 - sub. 921.**

Cantina sita in Via Karol Wojtyla 3

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967.

Foglio 5, particella 486, subalterno 921, indirizzo via Karol Wojtyla 3, piano S1, comune Cislano, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 3, superficie mq. 4, rendita € 4,34.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 0,14/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,066/1000.

Confini: partendo da Nord in senso orario: parti comuni di cui al sub.746, cantina di cui al sub. 778, autorimessa di cui al sub.842, cantina di cui al sub. 922.

Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale è conforme allo stato rilevato. Si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'edificio a C di cui fanno parte le unità immobiliari è sito all'interno del complesso immobiliare di nuova costruzione di via Karol Wojtyla 3 a Cislano, paese dell'Hinterland milanese situato nella periferia sud-ovest di Milano, da cui dista circa 20 chilometri. Il paese fa parte

del Parco Agricolo Sud Milano. Il complesso immobiliare è così costituito: l'ingresso è delimitato da una sbarra elettrica a fianco alla quale è posta la portineria; procedendo verso l'interno si trovano alcune villette a schiera sulla sinistra che fanno parte del comparto I, un edificio a C di tre piani oltre sottotetto posto di fronte denominato comparto II, e sulla destra otto palazzine (di cui cinque completate e 3 da finire) e 6 villette (di cui tre completate e tre da finire) che fanno parte del comparto III. Gli edifici sono collegati da una rete interna di strade lungo le quali sono presenti parcheggi privati. Il quartiere circostante è residenziale e di fronte all'ingresso del complesso immobiliare è situata la scuola primaria di via Wojtyla. Il centro di Cisliano dista circa 500 metri.

3. STATO DI POSSESSO:

Dati successivi relativi ad entrambi i corpi oggetto del lotto di vendita:

Occupati dal sig. _____, con un preliminare di compravendita stipulato in data 01/10/2013, non registrato.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: al sopralluogo il box e la cantina sono risultati occupati in forza del contratto preliminare di compravendita precedentemente descritto, i cui termini sono ad oggi scaduti (cfr. **all.5-3**). Il documento in possesso dello scrivente non riporta i dati di registrazione, quindi si presume che lo stesso non sia stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate. Il prezzo pattuito con il preliminare di compravendita, che comprende anche la cantina di cui al presente lotto di vendita sub. 921, era di €.20.000,00. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Dati successivi relativi ad entrambi i corpi oggetto del lotto di vendita:

- Descrizione onere: **Servitù**; a rogito del notaio dott.ssa _____ in data 06/11/2009 ai nn. 7719/2270; registrato a Milano 2-Atti privati in data 16/11/2009 ai nn. 27894; iscritto/trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Pavia in data 24/11/2009 ai nn. 14430/23864;

Servitù di elettrodotto a favore di _____ sul mappale 473, subalterno 1 ed a carico del mappale 486; con detto atto si è altresì costituita una servitù di passaggio dei tecnici _____ sempre a favore del mappale 473 ed a carico del mappale 486.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

Nessuna (vedasi paragrafo "altre trascrizioni").

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- Corpo: Box mapp. 486 -sub.842

- Descrizione onere: **Annotazione ad iscrizione**; A rogito del notaio dott. _____ in data 23/12/2010 ai nn. 179726/64606; iscritta/trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 04/02/2011 ai nn. 1856/381; annotazione all'iscrizione di ipoteca R.P. 4634 del 20.07.2007, per frazionamento in quota del mutuo fondiario di cui all'ipoteca indicata, a favore della

e contro SGT3 S.R.L. Alla presente iscrizione è seguita l'annotazione per restrizione di beni a rogito del notaio dott. _____, atto del 17/11/2011 Repertorio 183358/66452, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 02-12-2011, Registro Generale 20782 e Registro Particolare 3648, con la quale il box di cui al mappale 486 sub 842 è stato svincolato dall'ipoteca originaria iscritta sull'ex mappale 434 del foglio 5. (vedasi **allegato 5-4**).

- Corpo: Cantina mapp. 486 -sub.921

- Descrizione onere: **Annotazione ad iscrizione**; a rogito del notaio dott. _____ in data 23/12/2010 ai nn. 179726/64606; Iscritta/trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 04/02/2011 ai nn. 1856/381; annotazione all'iscrizione di ipoteca RP 4634 del 20.07.2007, per frazionamento in quota del mutuo fondiario di cui all'ipoteca indicata, a favore della _____ e contro SGT3 S.R.L.

Alla presente iscrizione sono seguite altre due annotazioni sempre per frazionamento in quota del mutuo indicato al paragrafo precedente, identificate come segue:

- 1) ANNOTAZIONE per frazionamento in quota del 20/06/2011 - Registro Particolare 2099 Registro Generale 11207 a rogito del notaio _____, repertorio 181314/65457 del 12/05/2011
- 2) ANNOTAZIONE per frazionamento in quota del 10/01/2012 - Registro Particolare 38 Registro Generale 367 a rogito del notaio _____ repertorio 183515/66528 del 29/11/2011.
- 3) A queste è seguita infine l'annotazione per restrizione di beni a rogito del notaio dott. _____, atto del 12/09/2013 Repertorio 190360/70071, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 02-10-2013, Registro Generale 13585 e Registro Particolare 1924, con la quale la cantina di cui al mappale 486 sub 921 è stata svincolata dall'ipoteca originaria iscritta sull'ex mappale 434 del foglio 5. (**vedasi allegato 5-4**).

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- **Identificativo corpo: Box mapp.486 - sub. 842**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa €/anno 120,00 (**cf. all. I pag. 11, unità n.96**)

Spese condominiali scadute ed insolute: lo scrivente ha richiesto all'amministratore la situazione aggiornata dei pagamenti delle spese condominiali di tale unità immobiliare, ma lo stesso ha inviato solo il preventivo della gestione 2015/2016 che riporta la situazione aggiornata dei pagamenti fino alla gestione 2014/2015 (**cf. all. I pag. 11**). Come visibile, per l'unità 96 occupata dal sig. _____, l'importo delle spese insolte al 21 gennaio 2016 è pari a **€. 31,97**.

E' in ogni caso opportuno far sottoscrivere, agli occupanti che intendono procedere con l'acquisto dell'immobile compromesso, una liberatoria sulle spese condominiali eventualmente insolte fino alla data del rogito.

Millesimi di proprietà: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui all'allegato C2, sono pari a 0,96/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui all'allegato C1, sono pari a 0,437/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda ai regolamenti di condominio (condominio comparto 2 **all. B2**) e di supercondominio (**all.B1**) inviati dall'amministratore. Il regolamento di supercondominio disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni e servizi comuni a tutti i Condomini facenti parte del complesso immobiliare "Le Stelle" (primo, secondo e terzo comparto). Si precisa che oltre a quanto stabilito dall'articolo 1117 del Co-

dice Civile, sono parti comuni del SECONDO COMPARTO le aree, i corselli, le scale, e quant'altro distinto con il subalterno 746. Sono inoltre parti comuni dell'intero supercondominio le strade distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486, e con subalterno 701 del mappale 516, le zone rifiuti distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486 ed il fabbricato mappale 473 costituito dalla portineria e dalla cabina Enel.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: per le autorimesse non riscaldate la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

- **Identificativo corpo: Cantina mapp.486 - sub. 921**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: come visibile nell'allegato C2 a pagina 6, le cantine ancora di proprietà di SGT3 sono raggruppate tutte nell'unità con numero 159, compresa quindi la cantina sub. 921 oggetto di valutazione (seppur occupata dal sig.

). Il dato delle spese ordinarie annue è desumibile dall'allegato I a pagina 13. Per determinare l'importo attribuibile alla singola cantina sub. 921 lo scrivente ha eseguito una proporzione in base alla superficie lorda dell'unità. Il valore risultante è pari a circa **€/anno 28,00.**

Spese condominiali scadute ed insolute: lo scrivente ha richiesto all'amministratore la situazione aggiornata dei pagamenti delle spese condominiali di tale unità immobiliare, ma lo stesso ha inviato solo il preventivo della gestione 2015/2016 che riporta la situazione aggiornata dei pagamenti fino alla gestione 2014/2015 (cfr. all. I pag. 11). Come visibile per l'unità 159, che come detto raggruppa più cantine, l'importo delle spese insolute al 21 gennaio 2016 è pari a €. 1.503,05. La quota relativa alla sola cantina sub.921, calcolata sempre per proporzione, è quindi pari **ad €. 58,94.**

E' in ogni caso opportuno far sottoscrivere, agli occupanti che intendono procedere con l'acquisto dell'immobile compromesso, una liberatoria sulle spese condominiali eventualmente insolute fino alla data del rogito.

Millesimi di proprietà: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui all'allegato C2, sono pari a 0,14/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui all'allegato C1, sono pari a 0,066/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda a quanto già descritto ed indicato per il box sub.842 di cui al presente lotto di vendita.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: per le cantine non riscaldate la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato.

6. PRATICHE EDILIZIE:

I dati riportati successivamente si riferiscono ad entrambi i corpi oggetto del lotto di vendita:

Numero pratica: DIA 4999/2007 del 09.10.2007

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico).

Per lavori: Nuova costruzione 2° comparto - N. 1 edificio condominiale con appartamenti, box e cantine.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 09/10/2007 al n. di prot. 4999.

Abitabilità/agibilità in data 03/10/2010 al n. di prot. 5656.

NOTE: Per le pratiche edilizie, per la fine lavori e per la richiesta di agibilità si veda l'allegato F2.

Numero pratica: SCIA n.4765/2010 del 08-10-2010

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera.

Per lavori: varianti alla pratica originaria.

Oggetto: variante.

Presentazione in data 08/10/2010 al n. di prot. 4765.

Abitabilità/agibilità in data 03/10/2010 al n. di prot. 5656.

NOTE: variante alla pratica 4999/2007 presentata prima della fine dei lavori del 29.10.2010 (deposito del 03.11.2010 prot.5149), a cui è seguita la domanda di rilascio del certificato di agibilità in data 03.10.2010. Non essendo state reperite dallo scrivente comunicazioni di diniego al rilascio del suddetto certificato, si ritiene che l'agibilità sia attestata per silenzio assenso, essendo trascorsi i termini di legge.

6.1 Conformità edilizia:

- **Identificativo corpo: Box mapp.486 - sub. 842**

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 5-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune.

Per tali motivi si dichiara la conformità edilizia del box.

- **Identificativo corpo: Cantina mapp.486 - sub. 921**

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 5-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune.

Per tali motivi si dichiara la conformità edilizia della cantina.

6.2 Conformità urbanistica:

I dati riportati successivamente si riferiscono ad entrambi i corpi oggetto del lotto di vendita:

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Deliberazione n. 4 del 14 aprile 2014 |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se sì, di che tipo? | Convenzione di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) |
| Estremi delle convenzioni: | Atto del notaio dott.ssa stipulato in data 02 aprile 2004 rep.40831/2502, registrato a Milano il 22 aprile 2004 al n. 2546 serie 2 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri |
| Obblighi derivanti: | Gli obblighi della convenzione sono descritti nell'atto citato e riguardavano, tra gli altri, le opere da realizzare a scampo degli oneri di urbanizzazione del PL. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità: il complesso immobiliare e l'edificio a C del comparto II sono stati costruiti con regolari pratiche edilizie, alle quali è seguita la comunicazione di fine lavori con contestuale domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi si dichiara la conformità urbanistica del box e della cantina.

7. DESCRIZIONE: Box mapp.486 - sub. 842

Trattasi di autorimessa situata all'interno del condominio Comparto 2. Essa si trova al piano interrato in corrispondenza della scala D, e ha accesso dal cancello carraio posto al piano terra dell'edificio.

E' dotata di basculante in lamiera zincata; il pavimento è in battuto di cemento. Le pareti sono realizzate con blocchetti di cemento e il plafone è in lastre predalles.

E' presente l'impianto elettrico, con luce a parete e presa di corrente, realizzato con tubazioni fuori traccia.

Lo stato di manutenzione appare discreto (**cf. fotografie allegate**).

Le dimensioni rilevate sono le seguenti: lunghezza cm.540, larghezza cm.268, altezza cm. 268.

Superficie complessiva di circa mq **16,00**.

E' posto al piano: interrato.

L'edificio è stato costruito nel: 2010.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: box30.

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto.

Condizioni generali dell'immobile: lo stato di manutenzione delle facciate, la cui finitura esterna è costituita da intonaco civile tinteggiato ai silicati, è discreto; stesso dicasi per lo stato di manutenzione del vano scala, dei pianerottoli e del corsello box.

In entrambi i casi non si prevede quindi alcun intervento di tinteggiatura nel breve periodo. Lo scrivente non può esprimersi circa eventuali problematiche del corsello e delle relative parti comuni, in quanto non è stato segnalato nulla dagli occupanti l'immobile e visivamente non si è riscontrata alcuna problematica.

Si precisa che, relativamente al certificato di prevenzione incendi dell'autorimessa, come visibile nella richiesta di abitabilità di cui **all'allegato F2**, pagina 14 punto 9, è stata presentata la domanda di parere di conformità al comando dei Vigili del Fuoco di Milano con ricevuta di avvenuta presentazione n.358668 in data 08.08.2008 che costituisce autorizzazione provvisoria ai fini antincendio, ma l'amministratore, nonostante gli sia stato richiesto, non ha risposto in merito all'avvenuto rinnovo del C.P.I.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. Commerciale | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------------------|------------------------|
| autorimessa | sup lorda di pavimento | 16,00 | 1,00 | 16,00 |
| | | 16,00 | | 16,00 |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 2010

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: gli impianti elettrici delle unità immobiliari e delle parti comuni, quindi compreso quello delle autorimesse, sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativi allegati).

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio.

Come indicato nella richiesta di abitabilità (**allegato F2** pag. 14 punto 9) è stata presentata la domanda di parere di conformità al comando dei Vigili del Fuoco di Milano con ricevuta di avvenuta presentazione n.358668 in data 08.08.2008 che costituisce autorizzazione provvisoria ai fini antincendio ed esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto (**cf. allegato E1 pagina 22**). L'amministratore, nonostante gli sia stato richiesto, non ha però risposto in merito all'avvenuto rinnovo del C.P.I.

Ascensori:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Note: l'edificio è provvisto di impianto ascensore ma non è stata consegnata allo scrivente alcuna dichiarazione di conformità.

8. DESCRIZIONE: Cantina mapp.486 - sub. 921

Trattasi di cantina situata all'interno del condominio Comparto 2. Essa si trova al piano interrato in corrispondenza della scala D. Per raggiungerla è necessario accedere al vano scala D del condominio Comparto 2 e percorrere la scala e il corridoio comune fino alla "zona cantine".

E' dotata di porta in lamiera zincata; il pavimento è in battuto di cemento e il plafone è in lastre predalles.

E' presente l'impianto elettrico, con luce a parete e presa di corrente, realizzato con tubazioni fuori traccia.

Lo stato di manutenzione appare discreto (cfr. fotografie allegate).

Le dimensioni rilevate sono le seguenti: lunghezza cm.252, larghezza cm.153, altezza cm. 268.

Superficie complessiva di circa mq **4,00**.

E' posta al piano: interrato.

L'edificio è stato costruito nel: 2010.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: cantina14;

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: vedasi quanto descritto in precedenza per il box sub. 842 nell'omologo paragrafo.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. commerciale | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------------------|------------------------|
| cantina | sup lorda di pavimento | 4,00 | 0,25 | 1,00 |
| | | 4,00 | | 1,00 |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2010

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: gli impianti elettrici delle unità immobiliari e delle parti comuni, quindi compreso quello delle autorimesse, sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativi allegati).

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi ma è stato presentato regolare progetto ed esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto (**cf. allegato E1 pagina 22**)

Ascensori:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Note: l'edificio è provvisto di impianto ascensore ma non è stata consegnata allo scrivente alcuna dichiarazione di conformità.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

La stima del valore degli immobili oggetto di pignoramento seguirà il criterio della stima del valore di mercato più probabile (sintetico-comparativa parametrica), che si attua rapportando il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

9.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari: Agenzia del Territorio di Milano, rilevazioni primo semestre 2016;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: pubblicazione dal titolo "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" edito da TeMA "Territori Mercati Ambiente" in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e di Monza e Brianza (n. 48 di Marzo 2016) e consultazione delle principali agenzie immobiliari della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): la rivista ipotizza per la tipologia "Appartamenti nuovi (classe energetica A-B)", considerando una zona a metà tra il centro e la periferia del paese, un valore variabile da €/mq. 1.550,00 ad €/mq. 1.700,00 (valori utilizzabili per valutare la cantina considerando il relativo coefficiente commerciale pari al 25%), mentre per la tipologia "Box" valori variabili da €. 11.000,00 ad €. 16.000,00, specificando che gli stessi possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile. Tali valori sono concordi con quelli indicati dalle agenzie consultate.

9.3 Valutazione corpi:

- **Box mapp.486 - sub. 842.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

16.000,00 € / 16,00 mq = 1.000,00 €/mq.

Facendo la media tra il valore unitario appena calcolato indicato dalla rivista consultata e il valore unitario dell'Agenzia del Territorio si ottiene:

(1.000,00 €/mq + 900,00 €/mq.) = 950,00 €/mq.

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, le attuali difficoltà del mercato immobiliare e la necessità di chiedere il rinnovo del CPI (onere comunque dell'amministratore);
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'autorimessa, e le dimensioni interne.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| autorimessa | 16,00 | € 950,00 | € 15.200,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 15.200,00 |
| arrotondamento detrazione di € 200,00 | | | € -200,00 |

| | |
|------------------------------------|-------------|
| Valore corpo | € 15.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 15.000,00 |

- **Cantina mapp.486 - sub. 921**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due (si precisa che si utilizza il valore degli appartamenti, in quanto la superficie della cantina è ragguagliata utilizzando il coefficiente commerciale 0,25):

$(1.600,00 \text{ €/mq} + 1.625,00 \text{ €/mq})/2 = 1.612,50 \text{ €/mq}$, arrotondato ad €/mq. 1.600,00.

Tale valore verrà moltiplicato per la superficie della cantina, che è stata ragguagliata al proprio coefficiente commerciale (mq. 4,0 x 0,25 = mq. 1,0).

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'edificio in cui si trova la cantina.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| cantina | 1,00 | € 1.600,00 | € 1.600,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 1.600,00 |
| arrotondamento aumento di € 400.00 | | | € 400,00 |
| Valore corpo | | | € 2.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 2.000,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobilabile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|-----------------------------|---|------------------|-------------------------------|------------------------|
| Box mapp.486 - sub. 842 | Stalle, scuderie, rimesse, autorimessa [C6] | 16,00 | € 15.000,00 | € 15.000,00 |
| Cantina mapp.486 - sub. 921 | Cantina [CN] | 1,00 | € 2.000,00 | € 2.000,00 |

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: appartamento non divisibile

9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 17.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 12.500,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 17.000,00

ELENCO DEGLI ALLEGATI

Gli allegati sono stati suddivisi in allegati generali della perizia e allegati specifici di ogni lotto di vendita.

Si riporta di seguito l'elenco con la relativa descrizione.

ALLEGATI GENERALI ALLA PERIZIA:

- All.A - atto di provenienza.
- All.B1 . Regolamento di supercondominio.
- All.B2 . Regolamento del condominio "Comparto 2".
- All.B3 . Regolamento del condominio "Comparto 3".
- All.C1 . Tabelle millesimali di supercondominio.
- All.C2 . Tabelle millesimali del condominio "Comparto 2".
- All.C3 . Tabelle millesimali del condominio "Comparto 3".
- All.D0 - Visura catastale proprietà intestate al Fallimento di SGT3 S.r.l..
- All.D1 - Catasto - Individuazione dei subalterni di cui al mappale 486.
- All.D2 - Catasto - Individuazione dei subalterni di cui al mappale 516.
- All.D3 - Catasto - Individuazione dei subalterni di cui al mappale 489.
- All.E1 - Certificazioni impiantistiche parti comuni del condominio "Comparto 2".
- All.E2 - Certificazioni impiantistiche parti comuni del condominio "Comparto 3"-Edificio A1.
- All.E3 - Certificazioni impiantistiche parti comuni del condominio "Comparto 3"-Edificio A3.
- All.E4 - Certificazioni impiantistiche parti comuni del condominio "Comparto 3"-Edificio B1.
- All.E5 - Certificazioni impiantistiche parti comuni del condominio "Comparto 3"-Edificio B2.
- All.E6 - Certificazioni impiantistiche parti comuni del condominio "Comparto 3"-Edificio B3.
- All.F1 - Pratiche edilizie, fine lavori e richiesta agibilità del comparto 1.
- All.F2 - Pratiche edilizie, fine lavori e richiesta agibilità del comparto 2.
- All.F3 - Pratiche edilizie, fine lavori e richiesta agibilità del comparto 3.
- All.G - risposta dell'Agenzia delle Entrate in merito all'eventuale presenza di contratti d'affitto
- All.H - capitolato delle opere previste per gli edifici ancora incompleti del comparto 3.
- All.I - Verbale assemblea ordinaria del condominio comparto 2 e preventivo gestione 2015-2016.

ALLEGATI SPECIFICI DI OGNI LOTTO DI VENDITA:

Lotto di vendita n.X

Foglio separato – Riassunto descrizione, identificazione catastale e coerenze

all.X-1 - planimetria catastale degli immobili facenti parte il lotto di vendita.

all.X-2 - fotografie dei beni facenti parte il lotto di vendita.

all.X-3 - Eventuale contratto preliminare, o titolo per l'occupazione dei beni (quando presente).

all.X-4 - Elenco delle formalità pregiudizievoli e note di dettaglio.

all.X-5 - Ultime planimetrie approvate e depositate in comune.

all.X-6 - Attestato di prestazione Energetica (quando occorrente).

all.X-7 - Dichiarazioni di conformità degli impianti.

all.X-8 – Dichiarazione dell'amministratore in merito al pagamento delle spese condominiali (quando consegnata).

Data generazione:

14-03-2017

L'Esperto alla stima
Dott.Ing. Giuliano Bujatti

Tribunale di Milano



PROCEDURA FALLIMENTARE

SGT 3 S.r.l.

N° Gen. Rep. **319/2016**
data udienza di verifica crediti: 14-09-2016 ore 10:00

Giudice Delegato: **Dott. FEDERICO ROLFI**

Curatore Fallimentare: **dott. Simone Allodi**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
INTEGRAZIONE PER COMPLETAMENTO DELLA PERIZIA
Lotti da 006 a 035**

Esperto alla stima: Dott. Ing. Giuliano Bujatti
Codice fiscale: BJTGLM53R09F839J
Studio in: Viale Ca' Granda 16/B - 20162 Milano
Telefono: 0266100042
Fax: 026432179
Email: info@bujatti.com

INDICE DELLA PERIZIA:

| | |
|---|-----------|
| ELENCO SINTETICO DELLE PRINCIPALI INFORMAZIONI DIVISE PER LOTTO DI VENDITA | 7 |
| INFORMAZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI DI VENDITA: | 15 |
| 1. DESCRIZIONE SCHEMATICA DELLA ZONA..... | 15 |
| 2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (PASSAGGI DI PROPRIETA' COMUNI A TUTTI I LOTTI) | 15 |
| 3. INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA DEI BENI FACENTI PARTE I LOTTI DI VENDITA | 16 |
| 4. CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI NELLA PERIZIA | 16 |
| 5. CRITERI ESTIMATIVI OMI (OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE) | 18 |
| LOTTO: 006 - Comparto 1: mapp. 486 - sub. 35 (villa) + sub.34 (box) + subb. 57-58-732 (p.auto) | 19 |
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: | 19 |
| 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):..... | 20 |
| 3. STATO DI POSSESSO: | 20 |
| 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: | 21 |
| 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:..... | 22 |
| 6. PRATICHE EDILIZIE: | 23 |
| 7. DESCRIZIONE: VILLA 18 - MAPP. 486 - SUB. 35 + 34 (BOX) | 24 |
| 8. DESCRIZIONE: POSTI AUTO MAPP.486 SUBB. 57-58-732 | 27 |
| 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: | 28 |
| LOTTO: 007 - Comparto 2: mapp. 486 - sub. 792 (app.) + 822-823 (box) + 905-911 (cantine) | 31 |
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: | 31 |
| 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):..... | 33 |
| 3. STATO DI POSSESSO: | 33 |
| 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: | 34 |
| 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:..... | 35 |
| 6. PRATICHE EDILIZIE: | 36 |
| 7. DESCRIZIONE: Appartamento mapp. 486 - sub.792..... | 38 |
| 8. DESCRIZIONE: Boxes mapp.486 - subb. 822-823..... | 40 |
| 9. DESCRIZIONE: Cantine mapp.486 - subb. 905-911 | 41 |
| 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: | 42 |
| LOTTO: 008 - Comparto 2: mapp. 486 - sub. 794 (app.) + 884-885 (box) + 941 (cantina) | 46 |
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: | 46 |
| 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):..... | 47 |
| 3. STATO DI POSSESSO: | 48 |
| 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: | 48 |
| 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:..... | 49 |
| 6. PRATICHE EDILIZIE: | 50 |
| 7. DESCRIZIONE: Appartamento mapp. 486 - sub.794..... | 52 |
| 8. DESCRIZIONE: Boxes mapp.486 - subb. 884-885..... | 54 |
| 9. DESCRIZIONE: Cantina mapp.486 - subb. 941 (ex sub. 773) | 55 |
| 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: | 56 |
| LOTTO: 009 - Comparto 2: mapp. 486 - sub. 795 (app.) + 824-825 (box) + 904-922 (cantine) | 60 |
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: | 60 |
| 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):..... | 62 |
| 3. STATO DI POSSESSO: | 62 |
| 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: | 62 |
| 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:..... | 63 |
| 6. PRATICHE EDILIZIE: | 65 |
| 7. DESCRIZIONE: Appartamento mapp. 486 - sub.795..... | 67 |
| 8. DESCRIZIONE: Boxes mapp.486 - subb. 824-825..... | 69 |
| 9. DESCRIZIONE: Cantine mapp.486 - subb. 904-922 | 70 |
| 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: | 71 |
| LOTTO: 010 - Comparto 2: mapp. 486 - sub. 800 (app.) + 887-888 (box) + 912-913 (cantine) | 74 |
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: | 74 |
| 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):..... | 76 |
| 3. STATO DI POSSESSO: | 76 |
| 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: | 76 |
| 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:..... | 77 |
| 6. PRATICHE EDILIZIE: | 79 |
| 7. DESCRIZIONE: Appartamento mapp. 486 - sub.800..... | 81 |
| 8. DESCRIZIONE: Boxes mapp.486 - subb. 887-888..... | 83 |
| 9. DESCRIZIONE: Cantine mapp.486 - subb. 912-913 | 84 |
| 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: | 85 |
| LOTTO: 011 - Comparto 2: mapp. 486 - sub. 801 (app.) + 830-831 (box) + 915-924 (cantine) | 88 |
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: | 88 |
| 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):..... | 89 |

| | | |
|---|--|------------|
| 3. | STATO DI POSSESSO: | 90 |
| 4. | VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: | 90 |
| 5. | ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: | 91 |
| 6. | PRATICHE EDILIZIE: | 92 |
| 7. | DESCRIZIONE: Appartamento mapp. 486 - sub. 801 | 94 |
| 8. | DESCRIZIONE: Boxes mapp.486 - subb. 830-831 | 96 |
| 9. | DESCRIZIONE: Cantine mapp.486 - subb. 915-924 | 97 |
| 10. | VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: | 98 |
| LOTTO: 012 - Comparto 2: mapp. 486 - sub. 804 (app.) + 821-844 (box) + 916-925 (cantine) | | 101 |
| 1. | IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: | 101 |
| 2. | DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA): | 102 |
| 3. | STATO DI POSSESSO: | 103 |
| 4. | VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: | 103 |
| 5. | ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: | 104 |
| 6. | PRATICHE EDILIZIE: | 106 |
| 7. | DESCRIZIONE: Appartamento mapp. 486 - sub.804..... | 107 |
| 8. | DESCRIZIONE: Boxes mapp.486 - subb. 821-844..... | 109 |
| 9. | DESCRIZIONE: Cantine mapp.486 - subb. 916-925 | 110 |
| 10. | VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: | 111 |
| LOTTO: 013 - Comparto 2: mapp. 486 - sub. 806 (app.) + 836-843 (box) + 918-923 (cantine) | | 115 |
| 1. | IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: | 115 |
| 2. | DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):..... | 117 |
| 3. | STATO DI POSSESSO: | 117 |
| 4. | VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: | 117 |
| 5. | ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:..... | 118 |
| 6. | PRATICHE EDILIZIE: | 120 |
| 7. | DESCRIZIONE: Appartamento mapp. 486 - sub.806..... | 122 |
| 8. | DESCRIZIONE: Boxes mapp.486 - subb. 836-843..... | 124 |
| 9. | DESCRIZIONE: Cantine mapp.486 - subb. 918-923 | 125 |
| 10. | VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: | 126 |
| LOTTO: 014 - Comparto 2: mapp. 486 - sub. 808 (app.) + 848-858 (box) + 919 (cantina)..... | | 129 |
| 1. | IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: | 129 |
| 2. | DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):..... | 130 |
| 3. | STATO DI POSSESSO: | 131 |
| 4. | VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: | 131 |
| 5. | ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:..... | 132 |
| 6. | PRATICHE EDILIZIE: | 133 |
| 7. | DESCRIZIONE: Appartamento mapp. 486 - sub.808..... | 135 |
| 8. | DESCRIZIONE: Boxes mapp.486 - subb. 848-858..... | 137 |
| 9. | DESCRIZIONE: Cantina mapp.486 - sub. 919 | 138 |
| 10. | VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: | 139 |
| LOTTO: 015 - Comparto 2: mapp. 486 - sub. 809 (app.) + 853-856 (box) + 920 (cantina)..... | | 143 |
| 1. | IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: | 143 |
| 2. | DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):..... | 144 |
| 3. | STATO DI POSSESSO: | 145 |
| 4. | VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: | 145 |
| 5. | ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:..... | 146 |
| 6. | PRATICHE EDILIZIE: | 148 |
| 7. | DESCRIZIONE: Appartamento mapp. 486 - sub.809..... | 149 |
| 8. | DESCRIZIONE: Boxes mapp.486 - subb. 853-856..... | 151 |
| 9. | DESCRIZIONE: Cantina mapp.486 - sub. 920 | 152 |
| 10. | VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: | 153 |
| LOTTO: 016 - Comparto 2: mapp. 486 - sub. 810 (app.) + 859-860 (box) + 926-928 (cantine) | | 157 |
| 1. | IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: | 157 |
| 2. | DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):..... | 159 |
| 3. | STATO DI POSSESSO: | 159 |
| 4. | VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: | 159 |
| 5. | ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: | 160 |
| 6. | PRATICHE EDILIZIE: | 162 |
| 7. | DESCRIZIONE: Appartamento mapp. 486 - sub.810..... | 164 |
| 8. | DESCRIZIONE: Boxes mapp.486 - subb. 859-860..... | 166 |
| 9. | DESCRIZIONE: Cantine mapp.486 - subb. 926-928 | 167 |
| 10. | VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: | 168 |
| LOTTO: 017 - Comparto 2: mapp. 486 - sub. 811 (app.) + 861-862 (box) | | 171 |
| 1. | IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: | 171 |

| | | |
|---|--|------------|
| 2. | DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):..... | 172 |
| 3. | STATO DI POSSESSO: | 172 |
| 4. | VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: | 173 |
| 5. | ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:..... | 174 |
| 6. | PRATICHE EDILIZIE: | 175 |
| 7. | DESCRIZIONE: Appartamento mapp. 486 - sub.811..... | 176 |
| 8. | DESCRIZIONE: Boxes mapp.486 - subb. 861-862..... | 178 |
| 9. | VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: | 179 |
| LOTTO: 018 - Comparto 2: mapp. 486 - sub. 816 (app.) + 867-878 (box) + 937 (cantina)..... | | 182 |
| 1. | IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: | 182 |
| 2. | DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):..... | 183 |
| 3. | STATO DI POSSESSO: | 184 |
| 4. | VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: | 184 |
| 5. | ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:..... | 185 |
| 6. | PRATICHE EDILIZIE: | 187 |
| 7. | DESCRIZIONE: Appartamento mapp. 486 - sub.816..... | 188 |
| 8. | DESCRIZIONE: Boxes mapp.486 - subb. 867-878..... | 190 |
| 9. | DESCRIZIONE: Cantina mapp. 486 - sub. 937 | 191 |
| 10. | VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: | 192 |
| LOTTO: 019 - Comparto 2: mapp. 486 - sub. 817 (app.) + 869-871 (box) + 938-939 (cantine) | | 196 |
| 1. | IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: | 196 |
| 2. | DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):..... | 198 |
| 3. | STATO DI POSSESSO: | 198 |
| 4. | VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: | 198 |
| 5. | ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:..... | 199 |
| 6. | PRATICHE EDILIZIE: | 201 |
| 7. | DESCRIZIONE: Appartamento mapp. 486 - sub.817..... | 203 |
| 8. | DESCRIZIONE: Boxes mapp.486 - subb. 869-871..... | 204 |
| 9. | DESCRIZIONE: Cantine mapp.486 - subb. 938-939 | 205 |
| 10. | VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: | 206 |
| LOTTO: 020 - Comparto 2: mapp. 486 - sub. 947 (app.) + 902-903 (box) + 935 (cantina)..... | | 210 |
| 1. | IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: | 210 |
| 2. | DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):..... | 211 |
| 3. | STATO DI POSSESSO: | 212 |
| 4. | VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: | 212 |
| 5. | ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:..... | 213 |
| 6. | PRATICHE EDILIZIE: | 215 |
| 7. | DESCRIZIONE: Appartamento mapp. 486 - sub.947..... | 216 |
| 8. | DESCRIZIONE: Boxes mapp.486 - subb. 902-903..... | 218 |
| 9. | DESCRIZIONE: Cantina mapp.486 - sub. 935..... | 219 |
| 10. | VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: | 220 |
| LOTTO: 021 - Comparto 2: mapp. 486 - sub. 931 (deposito)..... | | 224 |
| 1. | IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: | 224 |
| 2. | DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):..... | 224 |
| 3. | STATO DI POSSESSO: | 224 |
| 4. | VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: | 224 |
| 5. | ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:..... | 225 |
| 6. | PRATICHE EDILIZIE: | 226 |
| 7. | DESCRIZIONE: Deposito mapp.486 - sub. 931..... | 227 |
| 8. | VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: | 228 |
| LOTTO: 022 - Comparto 3: mapp. 516 - sub. 721 (app.) + 749 (box) + 771 (posto auto)..... | | 230 |
| 1. | IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: | 230 |
| 2. | DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):..... | 231 |
| 3. | STATO DI POSSESSO: | 232 |
| 4. | VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: | 232 |
| 5. | ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:..... | 233 |
| 6. | PRATICHE EDILIZIE: | 234 |
| 7. | DESCRIZIONE: app. mapp. 516 - sub. 721 | 236 |
| 8. | DESCRIZIONE: Box mapp.516 - sub. 749 | 239 |
| 9. | DESCRIZIONE: Posto auto mapp.516 - sub. 771..... | 240 |
| 10. | VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: | 241 |
| LOTTO: 023 - Comparto 3: mapp. 516 - sub. 717 (app.) + 770 (posto auto) + Comparto 2 mapp. 486 sub. 882 (box)..... | | 244 |
| 1. | IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: | 244 |
| 2. | DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):..... | 245 |
| 3. | STATO DI POSSESSO: | 245 |

| | | |
|---|--|------------|
| 4. | VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: | 246 |
| 5. | ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:..... | 247 |
| 6. | PRATICHE EDILIZIE: | 249 |
| 7. | DESCRIZIONE: app. mapp. 516 - sub. 717 | 251 |
| 8. | DESCRIZIONE: Box mapp.486 - sub. 882 | 253 |
| 9. | DESCRIZIONE: Posto auto mapp.516 - sub. 770..... | 254 |
| 10. | VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: | 254 |
| LOTTO: 024 - Comparto 3: mapp. 516 - sub. 722 (app.) + 772 (posto auto)+ Comparto 2: mapp. 486 sub. 826 (box). | | 257 |
| 1. | IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: | 257 |
| 2. | DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):..... | 258 |
| 3. | STATO DI POSSESSO: | 259 |
| 4. | VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: | 259 |
| 5. | ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:..... | 260 |
| 6. | PRATICHE EDILIZIE: | 262 |
| 7. | DESCRIZIONE: app. mapp. 516 - sub. 722 | 265 |
| 8. | DESCRIZIONE: Box mapp.486 - sub. 826 | 267 |
| 9. | DESCRIZIONE: Posto auto mapp.516 - sub. 772..... | 268 |
| 10. | VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: | 269 |
| LOTTO: 025 - Comparto 3: mapp. 516 - sub. 704 (app.) + 744 (box) + 779 (posto auto) | | 272 |
| 1. | IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: | 272 |
| 2. | DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):..... | 273 |
| 3. | STATO DI POSSESSO: | 273 |
| 4. | VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: | 274 |
| 5. | ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:..... | 274 |
| 6. | PRATICHE EDILIZIE: | 276 |
| 7. | Descrizione: app. mapp. 516 - sub. 704 | 277 |
| 8. | Descrizione: Box mapp.516 - sub. 744 | 280 |
| 9. | Descrizione: Posto auto mapp.516 - sub. 779 | 281 |
| 10. | VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: | 281 |
| LOTTO: 026 - Comparto 3: mapp. 516 - sub. 706 (app.) + 773 (posto auto)+ Comparto 2: mapp. 486 sub. 827 (box). | | 284 |
| 1. | IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: | 284 |
| 2. | DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):..... | 285 |
| 3. | STATO DI POSSESSO: | 286 |
| 4. | VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: | 286 |
| 5. | ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:..... | 287 |
| 6. | PRATICHE EDILIZIE: | 289 |
| 7. | DESCRIZIONE: app. mapp. 516 - sub. 706 | 292 |
| 8. | DESCRIZIONE: Box mapp.486 - sub. 827 | 294 |
| 9. | DESCRIZIONE: Posto auto mapp.516 - sub. 773..... | 295 |
| 10. | VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: | 296 |
| LOTTO: 027 - Comparto 3: mapp. 516 - sub. 707 (app.) + 745 (box) + mapp. 489 sub. 1 (posto auto) | | 299 |
| 1. | IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: | 299 |
| 2. | DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):..... | 300 |
| 3. | STATO DI POSSESSO: | 301 |
| 4. | VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: | 301 |
| 5. | ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:..... | 302 |
| 6. | PRATICHE EDILIZIE: | 303 |
| 7. | DESCRIZIONE: app. mapp. 516 - sub. 707 | 306 |
| 8. | DESCRIZIONE: Box mapp.516 - sub. 745 | 308 |
| 9. | DESCRIZIONE: Posto auto mapp.489 - sub. 1..... | 309 |
| 10. | VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: | 309 |
| LOTTO: 028 - Comparto 3: mapp. 516 - sub. 735 (app.) + 755 (box) + 781 (posto auto) | | 313 |
| 1. | IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: | 313 |
| 2. | DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):..... | 314 |
| 3. | STATO DI POSSESSO: | 315 |
| 4. | VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: | 315 |
| 5. | ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:..... | 316 |
| 6. | PRATICHE EDILIZIE: | 317 |
| 7. | DESCRIZIONE: app. mapp. 516 - sub. 735 | 320 |
| 8. | DESCRIZIONE: Box mapp.516 - sub. 755 | 322 |
| 9. | DESCRIZIONE: Posto auto mapp.516 - sub. 781..... | 323 |
| 10. | VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: | 323 |
| LOTTO: 029 - Comparto 3: mapp. 516 - sub. 727 (app.) + 747 (box) + 780 (posto auto) | | 327 |
| 1. | IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: | 327 |
| 2. | DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):..... | 328 |

| | | |
|--|--|------------|
| 3. | STATO DI POSSESSO: | 329 |
| 4. | VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: | 329 |
| 5. | ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: | 330 |
| 6. | PRATICHE EDILIZIE: | 331 |
| 7. | DESCRIZIONE: app. mapp. 516 - sub. 727 | 334 |
| 8. | DESCRIZIONE: Box mapp.516 - sub. 747 | 336 |
| 9. | DESCRIZIONE: Posto auto mapp.516 - sub. 780..... | 337 |
| 10. | VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: | 337 |
| LOTTO: 030 - Comparto 3: mapp. 516 - sub. 730 (app.) + 777 (posto auto)..... | | 341 |
| 1. | IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: | 341 |
| 2. | DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA): | 342 |
| 3. | STATO DI POSSESSO: | 342 |
| 4. | VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: | 342 |
| 5. | ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: | 343 |
| 6. | PRATICHE EDILIZIE: | 344 |
| 7. | DESCRIZIONE: app. mapp. 516 - sub. 730 | 346 |
| 8. | DESCRIZIONE: Posto auto mapp.516 - sub. 777..... | 349 |
| 9. | VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: | 349 |
| LOTTO: 031 - Comparto 3: mapp. 516 - sub. 713 (app.) + mapp. 489 sub. 6 (posto auto)+ Comparto 2: mapp. 486 sub. 829 (box)..... | | 352 |
| 1. | IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: | 352 |
| 2. | DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA): | 353 |
| 3. | STATO DI POSSESSO: | 354 |
| 4. | VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: | 354 |
| 5. | ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: | 355 |
| 6. | PRATICHE EDILIZIE: | 357 |
| 7. | DESCRIZIONE: app. mapp. 516 - sub. 713 | 360 |
| 8. | DESCRIZIONE: Box mapp.486 - sub. 829 | 362 |
| 9. | DESCRIZIONE: Posto auto mapp.489 - sub. 6..... | 363 |
| 10. | VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: | 364 |
| LOTTO: 032 – suddiviso nei sotto-lotti 032a,b,c,d,e,f,g..... | | 367 |
| LOTTO: 032a – posto auto mapp. 486 sub.48. | | 367 |
| LOTTO: 032b – posto auto mapp. 486 sub.50. | | 371 |
| LOTTO: 032c – posto auto mapp. 486 sub.51. | | 376 |
| LOTTO: 032d – posto auto mapp. 486 sub.60. | | 380 |
| LOTTO: 032e – posto auto mapp. 486 sub.735. | | 385 |
| LOTTO: 032f – posto auto mapp. 486 sub.736..... | | 389 |
| LOTTO: 032g – posto auto mapp. 486 sub.739. | | 394 |

ELENCO SINTETICO DELLE PRINCIPALI INFORMAZIONI DIVISE PER LOTTO DI VENDITA• **LOTTO 6: Comparto 1: mapp. 486 - subb. 35 (villetta), 34 (box), 57-58-732 (posti auto)**

- a) **Dati catastali:** Villetta: Foglio 5, partic. 486, sub. 35, cat. A/7, classe 2, vani 7,5, rendita € 852,15.
Box: Foglio 5, partic. 486, sub. 34, cat. C/6, classe 6, mq. 16, rendita € 41,32
Posti auto: 1 - Foglio 5, partic. 486, sub. 57, cat. C/6, classe 5, mq. 12, rendita € 26,65
 2 - Foglio 5, partic. 486, sub. 58, cat. C/6, classe 5, mq. 13, rendita € 28,87
 3 - Foglio 5, partic. 486, sub. 732, cat. C/6, classe 5, mq. 12, rendita € 26,65
- b) **Diritto e quote per tutti i corpi:** 1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà - Cod. Fiscale: 04866060967
- c) **Stato di possesso per entrambi i corpi:** gli immobili devono ritenersi liberi (vedasi quanto indicato nel relativo capitolo per i posti auto).
- d) **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** vedasi capitolo 5.
- e) **Comproprietari:** nessuno.
- f) **Misure Penali:** nessuna.
- g) **Continuità delle trascrizioni:** sì.
- h) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni della villetta (sub.35):** € 231.000,00.
- i) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni del box (sub.34):** € 16.000,00.
- j) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni dei p. auto (subb.57-58-732):** € 12.000,00.
- k) **Prezzo base d'asta occupato:** € 194.200,00.
- l) **Prezzo base d'asta libero:** € 259.000,00.

Note: alcune finiture e alcuni impianti della villetta non sono completi, motivo per cui, per rendere effettivamente abitabile l'edificio è necessario completarli (per maggiori dettagli vedasi capitolo 7 e 9.3).

• **LOTTO 7: Comparto 2: mapp. 486 - sub. 792-822-823-905-911**

- a) **Dati catastali:** Appart.: Foglio 5, partic. 486, sub. 792, cat. A/3, classe 4, vani 5, rendita € 413,17.
Box1: Foglio 5, partic. 486, sub. 822, cat. C/6, classe 6, mq. 22, rendita € 56,81
Box2: Foglio 5, partic. 486, sub. 823, cat. C/6, classe 6, mq. 22, rendita € 56,81
Cantina 1: Foglio 5, partic. 486, sub. 905, cat. C/2, classe 2, mq. 4, rendita € 5,78
Cantina 2: Foglio 5, partic. 486, sub. 911, cat. C/2, classe 2, mq. 3, rendita € 4,34
- b) **Diritto e quote per tutti i corpi:** 1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà - Cod. Fiscale: 04866060967
- c) **Stato di possesso per entrambi i corpi:** gli immobili devono ritenersi liberi o occupati senza titolo (vedasi capitolo 3).
- d) **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** Sì, vedasi capitolo 5.
- e) **Comproprietari:** nessuno.
- f) **Misure Penali:** nessuna.
- g) **Continuità delle trascrizioni:** sì.
- h) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni dell'appartamento:** € 160.800,00
- i) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni dei box sub.822-823:** € 35.000,00
- j) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni delle cantine sub.905-911:** € 4.000,00
- k) **Prezzo base d'asta occupato:** € 143.700,00
- l) **Prezzo base d'asta libero:** € 191.600,00

Note: l'appartamento non è regolare dal punto di vista catastale ed edilizio a causa della demolizione di alcuni tavolati. Le modifiche sono sanabili (per maggiori dettagli vedasi capitoli 1 e 6).

• **LOTTO 8: Comparto 2: mapp. 486 - sub. 794-884-885-941**

- a) **Dati catastali:** Appart.: Foglio 5, partic. 486, sub. 794, cat. A/3, classe 4, vani 3,5, rendita € 289,22.
Box 1: Foglio 5, partic. 486, sub. 884, cat. C/6, classe 6, mq. 17, rendita € 43,90
Box 2: Foglio 5, partic. 486, sub. 885, cat. C/6, classe 6, mq. 17, rendita € 43,90
Cantina: Foglio 5, partic. 486, sub. 941, cat. C/2, classe 2, mq. 3, rendita € 4,34
- b) **Diritto e quote per tutti i corpi:** 1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà - Cod. Fiscale: 04866060967
- c) **Stato di possesso per entrambi i corpi:** gli immobili devono ritenersi liberi.
- d) **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** Sì, vedasi capitolo 5.
- e) **Comproprietari:** nessuno.
- f) **Misure Penali:** nessuna.
- g) **Continuità delle trascrizioni:** sì.
- h) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni dell'appartamento:** € 128.800,00
- i) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni dei box sub.884-885:** € 33.000,00
- j) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni della cantina sub. 941:** € 1.600,00
- k) **Prezzo base d'asta occupato:** € 119.900,00
- l) **Prezzo base d'asta libero:** € 159.900,00

• **LOTTO 9: Comparto 2: mapp. 486 - sub. 795-824-825-904-922**

- a) **Dati catastali:** Appart.: Foglio 5, partic. 486, sub. 795, cat. A/3, classe 4, vani 4,5, rendita € 371,85.
Box1: Foglio 5, partic. 486, sub. 824, cat. C/6, classe 6, mq. 26, rendita € 67,14
Box2: Foglio 5, partic. 486, sub. 825, cat. C/6, classe 6, mq. 22, rendita € 56,81
Cantina 1: Foglio 5, partic. 486, sub. 904, cat. C/2, classe 2, mq. 4, rendita € 5,78
Cantina 2: Foglio 5, partic. 486, sub. 922, cat. C/2, classe 2, mq. 3, rendita € 4,34
- b) **Diritto e quote per tutti i corpi:** 1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà - Cod. Fiscale: 04866060967
- c) **Stato di possesso:** l'appartamento è risultato libero. I box e le cantine sono risultati liberi o occupati senza titolo (vedasi capitolo 3).

- d) **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** Sì, vedasi capitolo 5.
- e) **Comproprietari:** nessuno.
- f) **Misure Penali:** nessuna.
- g) **Continuità delle trascrizioni:** sì.
- h) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni dell'appartamento:** € 159.100,00
- i) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni dei box sub.824-825:** € 39.000,00
- j) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni delle cantine sub.904-922:** € 4.000,00
- k) **Prezzo base d'asta occupato:** € 148.500,00
- l) **Prezzo base d'asta libero:** € 198.000,00

- **LOTTO 10: Comparto 2: mapp. 486 - sub. 800-887-888-912-913**

- a) **Dati catastali:** Appart.: Foglio 5, partic. 486, sub. 800, cat. A/3, classe 4, vani 4,5, rendita € 371,85.
Box 1: Foglio 5, partic. 486, sub. 887, cat. C/6, classe 6, mq. 20, rendita € 51,65
Box 2: Foglio 5, partic. 486, sub. 888, cat. C/6, classe 6, mq. 20, rendita € 51,65
Cantina 1: Foglio 5, partic. 486, sub. 912, cat. C/2, classe 2, mq. 3, rendita € 4,34
Cantina 2: Foglio 5, partic. 486, sub. 913, cat. C/2, classe 2, mq. 3, rendita € 4,34
- b) **Diritto e quote per tutti i corpi:** 1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà - Cod. Fiscale: 04866060967
- c) **Stato di possesso:** l'appartamento è risultato libero. I box e le cantine sono risultati liberi o occupati senza titolo (vedasi capitolo 3).
- d) **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** Sì, vedasi capitolo 5.
- e) **Comproprietari:** nessuno.
- f) **Misure Penali:** nessuna.
- g) **Continuità delle trascrizioni:** sì.
- h) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni dell'appartamento:** € 160.100,00
- i) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni dei box sub.887-888:** € 36.000,00
- j) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni delle cantine sub.912-913:** € 3.500,00
- k) **Prezzo base d'asta occupato:** € 146.200,00
- l) **Prezzo base d'asta libero:** € 194.900,00

Note: l'appartamento non è regolare dal punto di vista catastale .

- **LOTTO 11: Comparto 2: mapp. 486 - sub. 801-830-831-915-924**

- a) **Dati catastali:** Appart.: Foglio 5, partic. 486, sub. 801, cat. A/3, classe 4, vani 4,5, rendita € 371,85.
Box1: Foglio 5, partic. 486, sub. 830, cat. C/6, classe 6, mq. 15, rendita € 38,73
Box2: Foglio 5, partic. 486, sub. 831, cat. C/6, classe 6, mq. 15, rendita € 38,73
Cantina 1: Foglio 5, partic. 486, sub. 915, cat. C/2, classe 2, mq. 4, rendita € 5,78
Cantina 2: Foglio 5, partic. 486, sub. 924, cat. C/2, classe 2, mq. 3, rendita € 4,34
- b) **Diritto e quote per tutti i corpi:** 1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà - Cod. Fiscale: 04866060967
- c) **Stato di possesso:** gli immobili devono ritenersi liberi.
- d) **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** Sì, vedasi capitolo 5.
- e) **Comproprietari:** nessuno.
- f) **Misure Penali:** nessuna.
- g) **Continuità delle trascrizioni:** sì.
- h) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni dell'appartamento:** € 154.000,00
- i) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni dei box sub.830-831:** € 31.000,00
- j) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni delle cantine sub.915-924:** € 4.000,00
- k) **Prezzo base d'asta occupato:** € 138.600,00
- l) **Prezzo base d'asta libero:** € 184.800,00

- **LOTTO 12 - Comparto 2: mapp. 486 - sub. 804-821-844-916-925**

- a) **Dati catastali:** Appart.: Foglio 5, partic. 486, sub. 804, cat. A/3, classe 4, vani 4,5, rendita € 371,85.
Box 1: Foglio 5, partic. 486, sub. 821, cat. C/6, classe 6, mq. 15, rendita € 38,73
Box 2: Foglio 5, partic. 486, sub. 844, cat. C/6, classe 6, mq. 28, rendita € 72,30
Cantina 1: Foglio 5, partic. 486, sub. 916, cat. C/2, classe 2, mq. 6, rendita € 8,68
Cantina 2: Foglio 5, partic. 486, sub. 925, cat. C/2, classe 2, mq. 3, rendita € 4,34
- b) **Diritto e quote per tutti i corpi:** 1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà - Cod. Fiscale: 04866060967
- c) **Stato di possesso:** l'appartamento e le cantine sono risultati liberi. I box sono risultati liberi o occupati senza titolo (vedasi capitolo 3).
- d) **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** Sì, vedasi capitolo 5.
- e) **Comproprietari:** nessuno.
- f) **Misure Penali:** nessuna.
- g) **Continuità delle trascrizioni:** sì.
- h) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni dell'appartamento:** € 158.000,00
- i) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni dei box sub.821-844:** € 37.000,00
- j) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni delle cantine sub.916-925:** € 4.500,00
- k) **Prezzo base d'asta occupato:** € 146.000,00
- l) **Prezzo base d'asta libero:** € 194.600,00

- **LOTTO 13: Comparto 2: mapp. 486 - sub. 806-836-843-918-923**

- a) **Dati catastali:** Appart.: Foglio 5, partic. 486, sub. 806, cat. A/3, classe 4, vani 4,5, rendita € 371,85.
Box 1: Foglio 5, partic. 486, sub. 836, cat. C/6, classe 6, mq. 15, rendita € 38,73
Box 2: Foglio 5, partic. 486, sub. 843, cat. C/6, classe 6, mq. 14, rendita € 36,15
Cantina 1: Foglio 5, partic. 486, sub. 918, cat. C/2, classe 2, mq. 5, rendita € 7,23

Cantina 2: Foglio 5, partic. 486, sub. 923, cat. C/2, classe 2, mq. 3, rendita € 4,34

- b) **Diritto e quote per tutti i corpi**: 1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà - Cod. Fiscale: 04866060967
- c) **Stato di possesso**: l'appartamento e le cantine sono risultati liberi. I box sono risultati liberi o occupati senza titolo (vedasi capitolo 3).
- d) **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**: Sì, vedasi capitolo 5.
- e) **Comproprietari**: nessuno.
- f) **Misure Penali**: nessuna.
- g) **Continuità delle trascrizioni**: sì.
- h) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni dell'appartamento**: € 157.600,00
- i) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni dei box sub.836-843**: € 30.500,00
- j) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni delle cantine sub.918-923**: € 4.000,00
- k) **Prezzo base d'asta occupato**: € 138.100,00
- l) **Prezzo base d'asta libero**: € 184.100,00

Note: l'appartamento non è regolare dal punto di vista catastale ed edilizio a causa della demolizione di alcuni tavolati. Le modifiche sono sanabili (per maggiori dettagli vedasi capitoli 1 e 6).

• **LOTTO 14: Comparto 2: mapp. 486 - sub. 808-848-858-919**

- a) **Dati catastali**: Appart.: Foglio 5, partic. 486, sub. 808, cat. A/3, classe 4, vani 4,5, rendita € 371,85.
Box 1: Foglio 5, partic. 486, sub. 848, cat. C/6, classe 6, mq. 15, rendita € 38,73
Box 2: Foglio 5, partic. 486, sub. 858, cat. C/6, classe 6, mq. 15, rendita € 38,73
Cantina 1: Foglio 5, partic. 486, sub. 919, cat. C/2, classe 2, mq. 5, rendita € 7,23
- b) **Diritto e quote per tutti i corpi**: 1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà - Cod. Fiscale: 04866060967
- c) **Stato di possesso per entrambi i corpi**: gli immobili devono ritenersi liberi, o occupati senza titolo per quanto riguarda i box (vedasi capitolo 3).
- d) **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**: Sì, vedasi capitolo 5.
- e) **Comproprietari**: nessuno.
- f) **Misure Penali**: nessuna.
- g) **Continuità delle trascrizioni**: sì.
- h) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni dell'appartamento**: € 153.700,00
- i) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni dei box sub.848-858**: € 30.500,00
- j) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni della cantina sub.919**: € 2.500,00
- k) **Prezzo base d'asta occupato**: € 137.100,00
- l) **Prezzo base d'asta libero**: € 182.800,00

• **LOTTO 15 Comparto 2: mapp. 486 - sub. 809-853-856-920**

- a) **Dati catastali**: Appart.: Foglio 5, partic. 486, sub. 809, cat. A/3, classe 4, vani 4,5, rendita € 371,85.
Box 1: Foglio 5, partic. 486, sub. 853, cat. C/6, classe 6, mq. 22, rendita € 56,81
Box 2: Foglio 5, partic. 486, sub. 856, cat. C/6, classe 6, mq. 22, rendita € 56,81
Cantina: Foglio 5, partic. 486, sub. 920, cat. C/2, classe 2, mq. 3, rendita € 4,34
- b) **Diritto e quote per tutti i corpi**: 1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà - Cod. Fiscale: 04866060967
- c) **Stato di possesso**: l'appartamento e la cantina sono risultati liberi. I box sono risultati liberi o occupati senza titolo (vedasi capitolo 3).
- d) **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**: Sì, vedasi capitolo 5.
- e) **Comproprietari**: nessuno.
- f) **Misure Penali**: nessuna.
- g) **Continuità delle trascrizioni**: sì.
- h) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni dell'appartamento**: € 156.800,00
- i) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni dei box sub.853-856**: € 37.500,00
- j) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni della cantina sub.920**: € 2.000,00
- k) **Prezzo base d'asta occupato**: € 144.400,00
- l) **Prezzo base d'asta libero**: € 192.500,00

• **LOTTO 16 Comparto 2: mapp. 486 - sub. 810-859-860-926-928**

- a) **Dati catastali**: Appart.: Foglio 5, partic. 486, sub. 810, cat. A/3, classe 4, vani 4,5, rendita € 371,85.
Box 1: Foglio 5, partic. 486, sub. 859 cat. C/6, classe 6, mq. 15, rendita € 38,73
Box 2: Foglio 5, partic. 486, sub. 860 cat. C/6, classe 6, mq. 15, rendita € 38,73
Cantina 1: Foglio 5, partic. 486, sub. 926, cat. C/2, classe 2, mq. 3, rendita € 4,34
Cantina 2: Foglio 5, partic. 486, sub. 928, cat. C/2, classe 2, mq. 5, rendita € 7,23
- b) **Diritto e quote per tutti i corpi**: 1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà - Cod. Fiscale: 04866060967
- c) **Stato di possesso**: l'appartamento e le cantine sono risultati liberi. I box sono risultati occupati senza titolo (vedasi capitolo 3).
- d) **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**: Sì, vedasi capitolo 5.
- e) **Comproprietari**: nessuno.
- f) **Misure Penali**: nessuna.
- g) **Continuità delle trascrizioni**: sì.
- h) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni dell'appartamento**: € 154.300,00
- i) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni dei box sub.859-860**: € 31.000,00
- j) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni delle cantine sub.926-928**: € 4.000,00
- k) **Prezzo base d'asta occupato**: € 138.400,00
- l) **Prezzo base d'asta libero**: € 184.600,00

Note: l'appartamento non è regolare dal punto di vista catastale a causa della demolizione di alcuni tavolati. Le modifiche sono sanabili (per maggiori dettagli vedasi capitoli 1 e 6).

- **LOTTO 17: Comparto 2: mapp. 486 - sub. 811-861-862**
 - a) **Dati catastali:** Appart.: Foglio 5, partic. 486, sub. 811, cat. A/3, classe 4, vani 5, rendita € 413,17.
Box 1: Foglio 5, partic. 486, sub. 861, cat. C/6, classe 6, mq. 15, rendita € 38,73
Box 2: Foglio 5, partic. 486, sub. 862, cat. C/6, classe 6, mq. 15, rendita € 37,73
 - b) **Diritto e quote per tutti i corpi:** 1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà - Cod. Fiscale: 04866060967
 - c) **Stato di possesso:** l'appartamento è risultato libero. I box sono risultati occupati senza titolo (vedasi capitolo 3).
 - d) **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** Sì, vedasi capitolo 5.
 - e) **Comproprietari:** nessuno.
 - f) **Misure Penali:** nessuna.
 - g) **Continuità delle trascrizioni:** sì.
 - h) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni dell'appartamento:** € 170.800,00
 - i) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni dei box sub.861-862:** € 37.500,00
 - j) **Prezzo base d'asta occupato:** € 153.200,00
 - k) **Prezzo base d'asta libero:** € 204.300,00

- **LOTTO 18: Comparto 2: mapp. 486 - sub. 816-867-878-937**
 - a) **Dati catastali:** Appart.: Foglio 5, partic. 486, sub. 816, cat. A/3, classe 4, vani 3,5, rendita € 289,22.
Box 1: Foglio 5, partic. 486, sub. 867, cat. C/6, classe 6, mq. 15, rendita € 37,73
Box 2: Foglio 5, partic. 486, sub. 878, cat. C/6, classe 6, mq. 17, rendita € 43,90
Cantina 1: Foglio 5, partic. 486, sub. 937, cat. C/2, classe 2, mq. 4, rendita € 5,78
 - b) **Diritto e quote per tutti i corpi:** 1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà - Cod. Fiscale: 04866060967
 - c) **Stato di possesso:** l'appartamento e la cantina sono risultati liberi. I box sono risultati liberi o non accessibili (vedasi capitolo 3).
 - d) **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** Sì, vedasi capitolo 5.
 - e) **Comproprietari:** nessuno.
 - f) **Misure Penali:** nessuna.
 - g) **Continuità delle trascrizioni:** sì.
 - h) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni dell'appartamento:** € 128.800,00
 - i) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni dei box sub.867-878:** € 32.000,00
 - j) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni della cantina sub.937:** € 2.000,00
 - k) **Prezzo base d'asta occupato:** € 119.600,00
 - l) **Prezzo base d'asta libero:** € 159.500,00

- **LOTTO 19: Comparto 2: mapp. 486 - sub. 817-869-871-938-939**
 - a) **Dati catastali:** Appart.: Foglio 5, partic. 486, sub. 817, cat. A/3, classe 4, vani 5, rendita € 413,17.
Box 1: Foglio 5, partic. 486, sub. 869, cat. C/6, classe 6, mq. 17, rendita € 43,90
Box 2: Foglio 5, partic. 486, sub. 871, cat. C/6, classe 6, mq. 19, rendita € 49,06
Cantina 1: Foglio 5, partic. 486, sub. 938, cat. C/2, classe 2, mq. 5, rendita € 7,23
Cantina 2: Foglio 5, partic. 486, sub. 939, cat. C/2, classe 2, mq. 7, rendita € 10,12
 - b) **Diritto e quote per tutti i corpi:** 1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà - Cod. Fiscale: 04866060967
 - c) **Stato di possesso:** l'appartamento e le cantine sono risultati liberi. I box sono risultati occupati da materiali di cantiere e andranno quindi sgomberati (vedasi capitolo 3).
 - d) **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** Sì, vedasi capitolo 5.
 - e) **Comproprietari:** nessuno.
 - f) **Misure Penali:** nessuna.
 - g) **Continuità delle trascrizioni:** sì.
 - h) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni dell'appartamento:** € 162.400,00
 - i) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni dei box sub.869-871:** € 33.500,00
 - j) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni delle cantine sub.938-939:** € 6.000,00
 - k) **Prezzo base d'asta occupato:** € 148.200,00
 - l) **Prezzo base d'asta libero:** € 197.600,00

- **LOTTO 20: Comparto 2: mapp. 486 - sub. 947-902-903-935**
 - a) **Dati catastali:** Appart.: Foglio 5, partic. 486, sub. 947, cat. A/3, classe 4, vani 5, rendita € 413,17.
Box 1: Foglio 5, partic. 486, sub. 902, cat. C/6, classe 6, mq. 17, rendita € 43,90
Box 2: Foglio 5, partic. 486, sub. 903, cat. C/6, classe 6, mq. 17, rendita € 43,90
Cantina 1: Foglio 5, partic. 486, sub. 935, cat. C/2, classe 2, mq. 4, rendita € 5,78
 - b) **Diritto e quote per tutti i corpi:** 1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà - Cod. Fiscale: 04866060967
 - c) **Stato di possesso:** l'appartamento e la cantina devono ritenersi liberi. I box sono risultati liberi o occupati da materiale del cantiere, caso per cui andranno sgomberati (vedasi capitolo 3).
 - d) **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** Sì, vedasi capitolo 5.
 - e) **Comproprietari:** nessuno.
 - f) **Misure Penali:** nessuna.
 - g) **Continuità delle trascrizioni:** sì.
 - h) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni dell'appartamento:** € 153.100,00
 - i) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni dei box sub.902-903:** € 33.000,00
 - j) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni della cantina sub.935:** € 2.000,00
 - k) **Prezzo base d'asta occupato:** € 138.000,00
 - l) **Prezzo base d'asta libero:** € 184.100,00

• **LOTTO 21: Comparto 2: mapp. 486 - sub. 931**

- a) **Dati catastali:** **Deposito:** Foglio 5, partic. 486, sub. 931, cat. C/2, classe 4, mq. 38, rendita € 76,54
- b) **Diritto e quote per tutti i corpi:** 1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà - Cod. Fiscale: 04866060967
- c) **Stato di possesso:** libero.
- d) **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** vedasi capitolo 5.
- e) **Comproprietari:** nessuno.
- f) **Misure Penali:** nessuna.
- g) **Continuità delle trascrizioni:** sì.
- h) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni del deposito sub.931:** € 16.800,00
- i) **Prezzo base d'asta occupato:** € 12.200,00
- j) **Prezzo base d'asta libero:** € 16.300,00

• **LOTTO 22: Comparto 3: mapp. 516 - subb. 721-749-771**

- a) **Dati catastali:** **Appart.:** Foglio 5, partic. 516, sub. 721, cat. A/3, classe 4, vani 5,5, rendita € 454,48.
Box: Foglio 5, partic. 516, sub. 749, cat. C/6, classe 6, mq. 16, rendita € 41,32
Posto auto: Foglio 5, partic. 516, sub. 771, cat. C/6, classe 6, mq. 13, rendita € 33,57
- b) **Diritto e quote per tutti i corpi:** 1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà - Cod. Fiscale: 04866060967
- c) **Stato di possesso per entrambi i corpi:** gli immobili devono ritenersi liberi (vedasi quanto indicato nel relativo capitolo per il box e il posto auto).
- d) **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** vedasi capitolo 5.
- e) **Comproprietari:** nessuno.
- f) **Misure Penali:** nessuna.
- g) **Continuità delle trascrizioni:** sì.
- h) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni dell'appartamento:** € 177.170,00
- i) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni del box:** € 15.500,00
- j) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni del posto auto:** € 4.000,00
- k) **Prezzo base d'asta occupato:** € 144.200,00
- l) **Prezzo base d'asta libero:** € 190.800,00

Note: l'appartamento non è regolare dal punto di vista catastale ed edilizio a causa della realizzazione di alcuni tavolati al piano sottotetto senza la presentazione della relativa pratica edilizia. Le modifiche sono sanabili, oppure è possibile demolire quanto realizzato con gli stessi costi indicati per procedere con la sanatoria (per maggiori dettagli vedasi capitoli 1 e 6).

• **LOTTO 23: Comparto 3:mapp. 516 - subb. 717-770 – Comparto 2 mapp. 486 sub. 882**

- a) **Dati catastali:** **Appart.:** Foglio 5, partic. 516, sub. 717, cat. A/3, classe 4, vani 7,5, rendita € 619,75.
Box: Foglio 5, partic. 486, sub. 882, cat. C/6, classe 6, mq. 17, rendita € 43,90
Posto auto: Foglio 5, partic. 516, sub. 770, cat. C/6, classe 6, mq. 13, rendita € 33,57
- b) **Diritto e quote per tutti i corpi:** 1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà - Cod. Fiscale: 04866060967
- c) **Stato di possesso per entrambi i corpi:** gli immobili devono ritenersi liberi; per il box si segnala che non è stato possibile accedervi essendo stata sostituita la serratura (vedasi quanto indicato nel relativo capitolo per il box e il posto auto).
- d) **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** vedasi capitolo 5.
- e) **Comproprietari:** nessuno.
- f) **Misure Penali:** nessuna.
- g) **Continuità delle trascrizioni:** sì.
- h) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni dell'appartamento:** € 221.015,60
- i) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni del box:** € 16.260,00
- j) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni del posto auto:** € 4.000,00
- k) **Prezzo base d'asta occupato:** € 180.900,00
- l) **Prezzo base d'asta libero:** € 241.200,00

Note: l'appartamento non è regolare dal punto di vista catastale a causa della rimozione della porta tra la cucina ed il soggiorno nonché l'allargamento dell'apertura. Le modifiche sono sanabili. (per maggiori dettagli vedasi capitoli 1 e 6).

• **LOTTO 24: Comparto 3: mapp. 516 - subb. 722-772 – Comparto 2 mapp. 486 sub. 826**

- a) **Dati catastali:** **Appart.:** Foglio 5, partic. 516, sub. 722, cat. A/3, classe 4, vani 5,5, rendita € 454,48.
Box: Foglio 5, partic. 486, sub. 826, cat. C/6, classe 6, mq. 17, rendita € 43,90
Posto auto: Foglio 5, partic. 516, sub. 772, cat. C/6, classe 6, mq. 13, rendita € 33,57
- b) **Diritto e quote per tutti i corpi:** 1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà - Cod. Fiscale: 04866060967
- c) **Stato di possesso per entrambi i corpi:** gli immobili devono ritenersi liberi (vedasi quanto indicato nel relativo capitolo per il box e il posto auto).
- d) **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** vedasi capitolo 5.
- e) **Comproprietari:** nessuno.
- f) **Misure Penali:** nessuna.
- g) **Continuità delle trascrizioni:** sì.
- h) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni dell'appartamento:** € 190.700,00
- i) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni del box:** € 15.500,00
- j) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni del posto auto:** € 4.000,00
- k) **Prezzo base d'asta occupato:** € 153.000,00
- l) **Prezzo base d'asta libero:** € 204.000,00

Note: l'appartamento non è regolare dal punto di vista catastale ed edilizio a causa della realizzazione di alcuni tavolati al piano sottotetto senza la presentazione della relativa pratica edilizia. Le modifiche sono sanabili, oppure è possibile demolire quanto realizzato con gli stessi costi indicati per procedere con la sanatoria (per maggiori dettagli vedasi capitoli 1 e 6).

- **LOTTO 25: Comparto 3:mapp. 516 - subb. 704-744-779**
 - a) **Dati catastali:** Appart.: Foglio 5, partic. 516, sub. 704, cat. A/3, classe 4, vani 3,5, rendita € 282,22.
Box: Foglio 5, partic. 516, sub. 744, cat. C/6, classe 6, mq. 16, rendita € 41,32
Posto auto: Foglio 5, partic. 516, sub. 779, cat. C/6, classe 6, mq. 13, rendita € 33,57
 - b) **Diritto e quote per tutti i corpi:** 1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà - Cod. Fiscale: 04866060967
 - c) **Stato di possesso per entrambi i corpi:** gli immobili devono ritenersi liberi (vedasi quanto indicato nel relativo capitolo per il box e il posto auto).
 - d) **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** vedasi capitolo 5.
 - e) **Comproprietari:** nessuno.
 - f) **Misure Penali:** nessuna.
 - g) **Continuità delle trascrizioni:** sì.
 - h) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni dell'appartamento:** € 100.300,00
 - i) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni del box:** € 15.500,00
 - j) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni del posto auto:** € 4.000,00
 - k) **Prezzo base d'asta occupato:** € 89.100,00
 - l) **Prezzo base d'asta libero:** € 118.800,00

- **LOTTO 26: Comparto 3: mapp. 516 - subb. 706-773 – Comparto 2 mapp. 486 sub. 827**
 - a) **Dati catastali:** Appart.: Foglio 5, partic. 516, sub. 706, cat. A/3, classe 4, vani 5,5, rendita € 454,48.
Box: Foglio 5, partic. 486, sub. 827, cat. C/6, classe 6, mq. 15, rendita € 38,73
Posto auto: Foglio 5, partic. 516, sub. 772, cat. C/6, classe 6, mq. 13, rendita € 33,57
 - b) **Diritto e quote per tutti i corpi:** 1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà - Cod. Fiscale: 04866060967
 - c) **Stato di possesso per entrambi i corpi:** gli immobili devono ritenersi liberi (vedasi quanto indicato nel relativo capitolo per il box e il posto auto).
 - d) **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** vedasi capitolo 5.
 - e) **Comproprietari:** nessuno.
 - f) **Misure Penali:** nessuna.
 - g) **Continuità delle trascrizioni:** sì.
 - h) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni dell'appartamento:** € 195.700,00
 - i) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni del box:** € 15.000,00
 - j) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni del posto auto:** € 4.000,00
 - k) **Prezzo base d'asta occupato:** € 142.200,00
 - l) **Prezzo base d'asta libero:** € 189.600,00

Note: l'appartamento non è regolare dal punto di vista catastale ed edilizio a causa della realizzazione di alcuni tavolati al piano sottotetto senza la presentazione della relativa pratica edilizia. Le modifiche sono sanabili, oppure è possibile demolire quanto realizzato con gli stessi costi indicati per procedere con la sanatoria (per maggiori dettagli vedasi capitoli 1 e 6).

- **LOTTO 27: Comparto 3:mapp. 516 - subb. 707-745 – mapp. 489 sub. 1**
 - a) **Dati catastali:** Appart.: Foglio 5, partic. 516, sub. 707, cat. A/3, classe 4, vani 5,5, rendita € 454,48.
Box: Foglio 5, partic. 516, sub. 745, cat. C/6, classe 6, mq. 16, rendita € 41,32
Posto auto: Foglio 5, partic. 489, sub. 1, cat. C/6, classe 6, mq. 14, rendita € 31,09
 - b) **Diritto e quote per tutti i corpi:** 1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà - Cod. Fiscale: 04866060967
 - c) **Stato di possesso per entrambi i corpi:** gli immobili devono ritenersi liberi (vedasi quanto indicato nel relativo capitolo per il box e il posto auto).
 - d) **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** vedasi capitolo 5.
 - e) **Comproprietari:** nessuno.
 - f) **Misure Penali:** nessuna.
 - g) **Continuità delle trascrizioni:** sì.
 - h) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni dell'appartamento:** € 190.300,00
 - i) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni del box:** € 15.500,00
 - j) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni del posto auto:** € 4.000,00
 - k) **Prezzo base d'asta occupato:** € 152.850,00
 - l) **Prezzo base d'asta libero:** € 203.800,00

Note: l'appartamento non è regolare dal punto di vista catastale ed edilizio a causa della realizzazione di alcuni tavolati al piano sottotetto senza la presentazione della relativa pratica edilizia. Le modifiche sono sanabili, oppure è possibile demolire quanto realizzato con gli stessi costi indicati per procedere con la sanatoria (per maggiori dettagli vedasi capitoli 1 e 6).

- **LOTTO 28: Comparto 3:mapp. 516 - subb. 735-755-781**
 - a) **Dati catastali:** Appart.: Foglio 5, partic. 516, sub. 735, cat. A/3, classe 4, vani 4,5, rendita € 371,85.
Box: Foglio 5, partic. 516, sub. 755, cat. C/6, classe 6, mq. 16, rendita € 41,32
Posto auto: Foglio 5, partic. 516, sub. 781, cat. C/6, classe 6, mq. 13, rendita € 33,57
 - b) **Diritto e quote per tutti i corpi:** 1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà - Cod. Fiscale: 04866060967
 - c) **Stato di possesso per entrambi i corpi:** gli immobili devono ritenersi liberi (vedasi quanto indicato nel relativo capitolo per il box e il posto auto).
 - d) **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** vedasi capitolo 5.
 - e) **Comproprietari:** nessuno.
 - f) **Misure Penali:** nessuna.
 - g) **Continuità delle trascrizioni:** sì.
 - h) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni dell'appartamento:** € 142.000,00
 - i) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni del box:** € 15.500,00
 - j) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni del posto auto:** € 4.000,00
 - k) **Prezzo base d'asta occupato:** € 116.900,00
 - l) **Prezzo base d'asta libero:** € 155.900,00

Note: l'appartamento non è regolare dal punto di vista catastale ed edilizio a causa della realizzazione di alcuni tavolati al piano sottotetto senza la presentazione della relativa pratica edilizia. Le modifiche sono sanabili, oppure è possibile demolire quanto realizzato con gli stessi costi indicati per procedere con la sanatoria (per maggiori dettagli vedasi capitoli 1 e 6).

• **LOTTO 29: Comparto 3:mapp. 516 - subb. 727-747-780**

- a) **Dati catastali:** Appart.: Foglio 5, partic. 516, sub. 727, cat. A/3, classe 4, vani 4,5, rendita € 371,85.
Box: Foglio 5, partic. 516, sub. 747, cat. C/6, classe 6, mq. 16, rendita € 41,32
Posto auto: Foglio 5, partic. 516, sub. 780, cat. C/6, classe 6, mq. 13, rendita € 33,57
- b) **Diritto e quote per tutti i corpi:** 1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà - Cod. Fiscale: 04866060967
- c) **Stato di possesso per entrambi i corpi:** gli immobili devono ritenersi liberi (vedasi quanto indicato nel relativo capitolo per il box e il posto auto).
- d) **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** vedasi capitolo 5.
- e) **Comproprietari:** nessuno.
- f) **Misure Penali:** nessuna.
- g) **Continuità delle trascrizioni:** sì.
- h) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni dell'appartamento:** € 136.900,00
- i) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni del box:** € 16.000,00
- j) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni del posto auto:** € 4.000,00
- k) **Prezzo base d'asta occupato:** € 113.400,00
- l) **Prezzo base d'asta libero:** € 151.200,00

Note: l'appartamento non è regolare dal punto di vista catastale ed edilizio a causa della realizzazione di alcuni tavolati al piano sottotetto senza la presentazione della relativa pratica edilizia. Le modifiche sono sanabili, oppure è possibile demolire quanto realizzato con gli stessi costi indicati per procedere con la sanatoria (per maggiori dettagli vedasi capitoli 1 e 6).

• **LOTTO 30: Comparto 3:mapp. 516 - subb. 730-777**

- a) **Dati catastali:** Appart.: Foglio 5, partic. 516, sub. 730, cat. A/3, classe 4, vani 4,5, rendita € 371,85.
Posto auto: Foglio 5, partic. 516, sub. 777, cat. C/6, classe 6, mq. 13, rendita € 33,57
- b) **Diritto e quote per tutti i corpi:** 1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà - Cod. Fiscale: 04866060967
- c) **Stato di possesso per entrambi i corpi:** gli immobili devono ritenersi liberi (vedasi quanto indicato nel relativo capitolo per il box e il posto auto).
- d) **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** vedasi capitolo 5.
- e) **Comproprietari:** nessuno.
- f) **Misure Penali:** nessuna.
- g) **Continuità delle trascrizioni:** sì.
- h) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni dell'appartamento:** € 143.900,00
- i) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni del box:** € 0,00
- j) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni del posto auto:** € 4.000,00
- k) **Prezzo base d'asta occupato:** € 106.650,00
- l) **Prezzo base d'asta libero:** € 142.200,00

Note: l'appartamento non è regolare dal punto di vista catastale ed edilizio a causa della realizzazione di alcuni tavolati al piano sottotetto senza la presentazione della relativa pratica edilizia. Le modifiche sono sanabili, oppure è possibile demolire quanto realizzato con gli stessi costi indicati per procedere con la sanatoria (per maggiori dettagli vedasi capitoli 1 e 6).

• **LOTTO 31: Comparto 3: mapp. 516 - subb. 713- mapp. 489 sub.6 – Comparto 2 mapp. 486 sub. 829**

- a) **Dati catastali:** Appart.: Foglio 5, partic. 516, sub. 713, cat. A/3, classe 4, vani 5,0, rendita € 413,17.
Box: Foglio 5, partic. 486, sub. 829, cat. C/6, classe 6, mq. 15, rendita € 38,73
Posto auto: Foglio 5, partic. 489, sub. 6, cat. C/6, classe 6, mq. 14, rendita € 33,09
- b) **Diritto e quote per tutti i corpi:** 1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà - Cod. Fiscale: 04866060967
- c) **Stato di possesso per entrambi i corpi:** gli immobili devono ritenersi liberi (vedasi quanto indicato nel relativo capitolo per il box e il posto auto).
- d) **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** vedasi capitolo 5.
- e) **Comproprietari:** nessuno.
- f) **Misure Penali:** nessuna.
- g) **Continuità delle trascrizioni:** sì.
- h) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni dell'appartamento:** € 129.578,00
- i) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni del box:** € 15.280,00
- j) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni del posto auto:** € 4.000,00
- k) **Prezzo base d'asta occupato:** € 112.800,00
- l) **Prezzo base d'asta libero:** € 150.400,00

Note: l'appartamento non è regolare dal punto di vista catastale ed edilizio a causa della realizzazione di alcuni tavolati al piano sottotetto senza la presentazione della relativa pratica edilizia. Le modifiche sono sanabili, oppure è possibile demolire quanto realizzato con gli stessi costi indicati per procedere con la sanatoria (per maggiori dettagli vedasi capitoli 1 e 6).

• **LOTTO 32: suddiviso nei sotto-lotti 032a,b,c,d,e,f,g.**

- a) **Dati catastali:**
LOTTO 32a: Posto auto: Foglio 5, partic. 486, sub. 48, cat. C/6, classe 5, mq. 13, rendita € 28,87
LOTTO 32b: Posto auto: Foglio 5, partic. 486, sub. 50, cat. C/6, classe 5, mq. 14, rendita € 31,09
LOTTO 32c: Posto auto: Foglio 5, partic. 486, sub. 51, cat. C/6, classe 5, mq. 13, rendita € 28,87
LOTTO 32d: Posto auto: Foglio 5, partic. 486, sub. 60, cat. C/6, classe 5, mq. 13, rendita € 28,87
LOTTO 32e: Posto auto: Foglio 5, partic. 486, sub. 735, cat. C/6, classe 5, mq. 15, rendita € 33,31
LOTTO 32f: Posto auto: Foglio 5, partic. 486, sub. 736, cat. C/6, classe 5, mq. 15, rendita € 33,31

- LOTTO 32g: Posto auto: Foglio 5, partic. 486, sub. 739, cat. C/6, classe 5, mq. 13, rendita € 28,87
- b) **Diritto e quote per tutti i corpi:** 1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà - Cod. Fiscale: 04866060967
- c) **Stato di possesso per entrambi i corpi:** gli immobili devono ritenersi liberi (vedasi quanto indicato nel relativo capitolo).
- d) **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** vedasi capitolo 5.
- e) **Comproprietari:** nessuno.
- f) **Misure Penali:** nessuna.
- g) **Continuità delle trascrizioni:** sì.
- h) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni per ciascun posto auto:** € 4.000,00
- i) **Prezzo base d'asta occupato per ciascun posto auto:** € 3.000,00
- j) **Prezzo base d'asta libero per ciascun posto auto:** € 4.000,00

Note: Ogni posto auto può essere ceduto separatamente.

• **LOTTO 33: Comparto 3: edifici A2-A4-B4 da completare + posti auto sub.766-767,768,769.**

- a) **Dati catastali:** Palazzina A2-A4-B4: Foglio 5, partic. 516, classificazione "Ente Urbano".
Posto auto 1: Foglio 5, partic. 516, sub. 766, cat. C/6, classe 6, mq. 13, rendita € 33,57
Posto auto 2: Foglio 5, partic. 516, sub. 767, cat. C/6, classe 6, mq. 13, rendita € 33,57
Posto auto 3: Foglio 5, partic. 516, sub. 768, cat. C/6, classe 6, mq. 13, rendita € 33,57
Posto auto 4: Foglio 5, partic. 516, sub. 769, cat. C/6, classe 6, mq. 13, rendita € 33,57
- b) **Diritto e quote:** 1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà - Cod. Fiscale: 04866060967
- c) **Stato di possesso:** gli immobili devono ritenersi liberi e **in corso di costruzione.**
- d) **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** vedasi capitolo 5.
- e) **Comproprietari:** nessuno.
- f) **Misure Penali:** nessuna.
- g) **Continuità delle trascrizioni:** sì.
- h) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni:** € 1.941.000,00
- i) **Prezzo base d'asta occupato:** € 1.455.000,00
- j) **Prezzo base d'asta libero:** € 1.941.000,00

Note: è necessario regolarizzare gli immobili dal punto di vista catastale al fine di ottenere una corretta identificazione prima della vendita: essi sono stati inseriti in mappa ma non sono mai stati accatastati con relativa pratica DOCFA (ad eccezione dei posti auto che però non sono ancora realizzati in quanto posti nell'area di cantiere. Per tale motivo gli edifici risultano al catasto fabbricati come Enti Urbani senza rendita. Si veda nel dettaglio quanto specificato nel relativo capitolo.

Gli immobili sono in corso di costruzione e l'ultima pratica edilizia presentata in comune è scaduta motivo per cui, per completare i lavori e richiedere l'agibilità, è necessario ripresentare una nuova pratica.

Si fa presente infine che le autorimesse di cui al mappale 516 del foglio 5 subalterni 738,739,740,741 sono poste all'interno dell'area di cantiere e risultano incomplete, sebbene siano state già cedute a terzi, e non fanno quindi parte del presente lotto di vendita. Sarà necessario prendere accordi con i relativi proprietari al fine di garantirgli la possibilità di accedervi ed utilizzarle.

• **LOTTO 34: Comparto 3: Ville V3,V4,V5 mapp. 531-532-533**

- a) **Dati catastali:** Villa V3: Foglio 5, partic. 531, classificazione "Ente Urbano".
Villa V4: Foglio 5, partic. 532, classificazione "Ente Urbano".
Villa V5: Foglio 5, partic. 533, classificazione "Ente Urbano".
- b) **Diritto e quote:** 1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà - Cod. Fiscale: 04866060967
- c) **Stato di possesso:** gli immobili devono ritenersi liberi e **in corso di costruzione.**
- d) **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** vedasi capitolo 5.
- e) **Comproprietari:** nessuno.
- f) **Misure Penali:** nessuna.
- g) **Continuità delle trascrizioni:** sì.
- h) **Valore di diritto e quota stimati al lordo delle decurtazioni:** € 337.000,00
- i) **Prezzo base d'asta occupato:** € 253.000,00
- j) **Prezzo base d'asta libero:** € 337.000,00

Note: è necessario regolarizzare gli immobili dal punto di vista catastale al fine di ottenere una corretta identificazione prima della vendita: essi sono stati inseriti in mappa ma non sono mai stati accatastati con relativa pratica DOCFA, quindi risultano al catasto come Enti Urbani senza rendita. Si veda nel dettaglio quanto specificato nel relativo capitolo.

Gli immobili sono in corso di costruzioni e l'ultima pratica edilizia presentata in comune è scaduta motivo per cui, per completare i lavori e richiedere l'agibilità, è necessario ripresentare una nuova pratica.

• **LOTTO 35: Portineria e cabina Enel all'ingresso del complesso immobiliare**

- k) **Dati catastali:** Cabina Enel: Foglio 5, partic. 473, sub.1, cat. D/1, Rendita €200,00.
Portineria: Foglio 5, partic. 473, subaltern 2, classificazione "in corso di definizione".
- l) **Diritto e quote:** 1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà - Cod. Fiscale: 04866060967 (**ERRONEAMENTE**)
- m) **Stato di possesso:** la cabina Enel è occupata da Enel in forza di servitù di elettrodotto trascritta. La portineria è occupata dal supercondominio, in qualità di reale proprietario.
- n) **Comproprietari:** nessuno.
- o) **Misure Penali:** nessuna.
- p) **Continuità delle trascrizioni:** sì.
- q) **Spese necessarie per aggiornamenti catastali:** € 1.400,00

Note: gli immobili non sono vendibili in quanto sono parti comuni condominiali. E' necessario completare l'accatastamento della portineria e correggere i dati di intestazione catastale della proprietà.

Beni in Cislano (Milano)
Via Karol Wojtyla 3

INFORMAZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI DI VENDITA:

1. DESCRIZIONE SCHEMATICA DELLA ZONA

Caratteristiche zona: di espansione normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con facilità a reperire parcheggi liberi. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessun servizio ad alta tecnologia da segnalare.

Servizi offerti dalla zona: Scuola Primaria di via Wojtyla (situata di fronte all'ingresso del complesso immobiliare), scuola secondaria di via Papa Giovanni XXIII (distante circa 300 metri), scuola dell'infanzia (materna) di via Cardinal Ferrari (distante circa 400 metri), campo sportivo comunale (distante circa 400 metri), negozi di generi di prima necessità (situati nel centro del paese distante circa 500 metri), ufficio postale, banca, bar, edicola (situati nel centro del paese distanti circa 500 metri), farmacia di via Vittorio Veneto (distante circa 600 metri), centro commerciale il Destriero di Vittuone (distante circa sei chilometri), tangenziale Ovest di Milano (distante circa otto chilometri).

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali adiacenti a zone agricole.

Importanti centri limitrofi: centro di Milano, distante circa venti chilometri.

Attrazioni paesaggistiche: la zona è circondata da numerose cascate tipiche lombarde, alcune delle quali ristrutturate e adibite ad Agriturismo.

Attrazioni storiche: le attrazioni storiche presenti all'interno della città di Milano.

Principali collegamenti pubblici: autobus STAV linea Z551 per Milano (Bisceglie) fermata di via V. Veneto distante circa 600 metri, Passante ferroviario linea S9 per Milano stazione di Gaggiano distante circa otto chilometri.

2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (PASSAGGI DI PROPRIETA' COMUNI A TUTTI I LOTTI)

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio al 29/07/2005.**

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio dott. _____, in data 28/09/1954, ai nn. 24287/14566; trascritto a Pavia in data 23/10/1954, n. 3267.

Note: atto di compravendita della nuda proprietà di appezzamenti di terreno tra cui quelli poi ceduti a SGT3 e su cui la stessa ha edificato il complesso immobiliare di via Wojtyla.

Titolare/Proprietario: SGT3 S.r.l. dal 29/07/2005 ad oggi (**attuale/i proprietario/i**). In forza di atto di compravendita a rogito del notaio dott.ssa _____, in data 29/07/2005, ai nn. 50029/3317; registrato a Milano 2 in data 01/08/2005, ai nn. 10610 serie 1T; trascritto a Pavia, in data 02/08/2005, ai nn. 17027/9517.

Note: atto di provenienza con cui la società SGT3 ha acquistato dalla sig.ra _____ gli appezzamenti di terreno in Cislano (foglio 5 mappali 434,435,436,437), su cui ha poi edificato gli edifici tutt'ora esistenti e di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente valutazione. Successivamente all'acquisto dei suddetti mappali sono stati presentati i seguenti "tipo mappale", che hanno originato quelli attuali(473, 486, 489, 516):

1) in forza di tipo mappale in data 29 maggio 2009 il mappale 434 è stato frazionato ed ha originato il nuovo mappale 434 (con superficie minore) e il mappale 473;

2) in forza di tipo mappale in data 14 ottobre 2009 il nuovo mappale 434 è stato soppresso ed è stato originato il mappale 486;

3) in forza di tipo mappale in data 16 novembre 2010 n. 907843 l'area al subalterno 63 del mappale 486 è stata soppressa e sono stati originati i mappali 489 e 490;

4) in forza del tipo mappale in data 25 luglio 2013 n. 395880 l'area al mappale 490 è stata soppressa ed ha originato, tra l'altro, l'area al mappale 516. Sul nuovo mappale originato sono state presentate le pratiche edilizie descritte nel capitolo della conformità edilizia con cui è stato edificato l'edificio in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di valutazione.

3. INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA DEI BENI FACENTI PARTE I LOTTI DI VENDITA

La superficie commerciale, necessaria per il calcolo del valore di un immobile nel caso in cui si scelga come metodo di valutazione quello "sintetico comparativo parametrico", si determina misurando al lordo le 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 vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva. I coefficienti commerciali (o indici mercantili) sono stati reperiti dalla "Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio all'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare".

4. CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI NELLA PERIZIA

CRITERIO DI STIMA PER LE UNITA' IMMOBILIARI INSERITE IN EDIFICI ABITABILI E COMPLETATI.

Per la stima degli immobili descritti in titolo, si è ritenuto opportuno adottare il criterio sintetico-comparativo, basato sull'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili, determinando il più probabile valore di mercato degli immobili facenti parte del compendio.

La scelta di tale criterio è motivata dalle seguenti considerazioni:

- trattasi di beni per la maggior parte edificati e destinati/destinabili a civile abitazione e/o comunque ad uso "civile";
- questo implica che se il bene dovesse essere alienato, il parametro per stabilirne il valore non può che essere quello di confronto con il mercato immobiliare per beni simili;
- sebbene nella maggior parte degli appartamenti sia necessario eseguire dei lavori di completamento di finiture e impianti, l'utilizzo di un alternativo metodo di stima (es. quello per trasformazione) non appare giustificato in quanto tale metodo è orientato ad una vendita del bene ad un'impresa che eseguirà la "trasformazione" per ottenerne un profitto. Nella stima sono in ogni caso stati tenuti in debita considerazione i costi stimabili per il completamento di quanto mancante, sottraendoli dal valore di mercato stimato.

Il criterio sintetico-comparativo, si attua formando una scala di prezzi noti di beni analoghi rapportati al parametro del metro quadrato commerciale, e inserendo il bene da stimare nel gradino della scala che presenta le maggiori analogie con il bene da stimare.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene, lo scrivente si è basato su un'indagine personale compiuta presso le agenzie della zona in occasione dei sopralluoghi, analizzando i prezzi delle compravendite codificati dal sito internet <http://www.agenziaentrate.gov.it>. e quelli desumibili da listini ufficiali¹.

CRITERIO DI STIMA PER GLI EDIFICI NON COMPLETATI.

Per stimare il valore di mercato degli edifici di proprietà del fallimento per i quali è necessario procedere ad un completamento dei lavori al fine di ottenere il rilascio dell'abitabilità, l'unica procedura possibile dettata dalla teoria dell'Estimo è quella della stima analitica basata sul "valore di trasformazione".

Questo criterio considera il terreno edificabile come un bene di produzione, dal quale è possibile ottenere il prodotto edilizio finito mediante l'investimento di un capitale che equivale al costo di necessario a trasformare la nuda area in fabbricato vendibile.

Se perciò si indica:

¹ (pubblicazione dal titolo "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" edito da TeMA "Territori Mercati Ambiente" in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e di Monza e Brianza (n. 48 di Marzo 2016)

con V_m il valore di mercato dopo la trasformazione;
 con K_{tr} il costo di trasformazione;
 con V_t il valore di trasformazione (la nostra incognita);
 questa può essere determinata con l'equazione:

$$V_t = V_m - K_{tr}$$

In termini estremamente semplificati V_t indica la "potenzialità economica" dell'area edificabile. La su esposta equazione va ovviamente esplicitata in tutti quei termini che sono, per così dire, nascosti nelle sigle indicate.

Va altresì tenuto presente che i ricavi dell'operazione sono posticipati nel tempo, e perciò è necessario apportare una prima correzione alla formula che permetta di "attualizzare" il valore al momento odierno della stima. L'equazione diventerà quindi:

$$V_t = (V_m - K_{tr}) / (1+r)^n \quad \mathbf{A)}$$

formula nella quale $(1+r)=q$ è il fattore di attualizzazione, e l'esponente n il numero di anni previsto per completare l'operazione.

Altresì va considerato che il costo di trasformazione K_{tr} è, a sua volta, composto dai seguenti termini:

- i costi legati alla mera costruzione materiale che indicheremo con K_c ;
- K_{up} e K_{us} = costi sostenuti per l'urbanizzazione primaria e secondaria
- O_c = Oneri Comunali (contributo sul costo di costruzione ex lege Bucalossi).
- O_p = Oneri professionali (tecnici progettazione, architettura, strutturale ed impiantistica, D.L. sicurezza, amministrativo-contabile, catastale, consulenze tecniche, fiscali, legali, di intermediazione).
- gli oneri finanziari O_f ;
- gli imprevisti I ;
- il profitto P , al lordo dei tributi, conseguito dal promotore immobiliare attore della ideazione e realizzazione dell'iniziativa insediativa, per l'attività di coordinamento, dei fattori della produzione, per le innovazioni apportate, per gli investimenti effettuati, per i rischi assunti, per il mantenimento della reputazione imprenditoriale.

Pertanto la **A)** alla luce di ciò assume la seguente espressione:

$$V_t = [V_m - (K_c + K_{up} + K_{us} + O_c + O_p + O_f + I + P)] / q^n \quad \mathbf{B)}$$

La r nel denominatore $q=(1+r)^n$ è il saggio netto degli investimenti nel settore edilizio, e il suo esponente n il tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la data di stima e l'inizio di redditività del fabbricato.

Al riguardo va ricordato che alcuni dei costi sono già stati sostenuti (gli edifici valutati sono già stati in parte edificati e sono già stati sostenuti gli oneri di urbanizzazione).

Essi costituiscono quindi una sorta di "valore aggiunto" all'area. Quindi, nel calcolo del costo di costruzione K_c , si è utilizzato un parametro unitario che considera, in funzione della superficie di vendita dell'edificio una volta completato, il costo necessario a costruirlo. Tale parametro è stato desunto dalla consultazione di manuali tecnici (es. "Costi parametrici indice per tipologie edilizie" edito da Maggioli editore), oltre che dall'esperienza dello scrivente.

$$K_c = SLP_{(mq)} \times K_{c,unitario} (\text{€/mq})$$

Il valore risultante dalla moltiplicazione tra il parametro unitario (€/mq) e la superficie di vendita SLP è stato quindi moltiplicato ulteriormente per la percentuale dello Stato di Avanzamento dei Lavori (S.A.L.). Questa indica in percentuale l'incidenza delle lavorazioni completate.

Quindi la **B)** diventa:

$$V_t = \{V_m - [(K_c \times \% \text{ S.A.L.}) + K_{up} + K_{us} + O_c + O_p + O_f + I + P]\} / q^n$$

Per maggiore dettaglio si rimanda alle tabelle allegate per i lotti di vendita n. 33 e 34.

5. CRITERI ESTIMATIVI OMI (OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE)

DESTINAZIONE D`USO: RESIDENZIALE:

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio.

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2016

Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min. (€/mq.): 1.350,00

Valore di mercato max. (€/mq.): 1.650,00

DESTINAZIONE D`USO: AUTORIMESSE E BOX

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2016

Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min. (€/mq.): 710,00

Valore di mercato max. (€/mq.): 900,00

Nelle pagine che seguono vengono riportate le perizie di stima di tutti i lotti di vendita, dal lotto n.6 al lotto n. 35. Si ricorda che i lotti di vendita dal n.1 al n. 5 fanno parte di una perizia parziale già depositata.

LOTTO: 006 - Comparto 1: mapp. 486 - sub. 35 (villa) + sub.34 (box) + subb. 57-58-732 (p.auto)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- **Identificativo corpo: Villa 18 - mapp. 486 - sub. 35 + 34 (box).**

Abitazione in villini [A7]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (villetta):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967, (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**).

foglio 5, particella 486, subalterno 35, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano T-1-2, comune Cisliano, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 7,5, superficie mq.132, rendita € 852,15.

Derivante da: variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 8,417/1000.

Confini (cfr. all. D2): procedendo da Nord in senso orario: marciapiede comune sub. 1, autorimessa stessa proprietà sub. 34, altra proprietà al subalterno 32, altre proprietà ai subalterni 27 e 24, altra proprietà sub. 37, autorimessa altra proprietà sub. 36.

Identificato al catasto Fabbricati (autorimessa):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967.

Foglio 5, particella 486, subalterno 34, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano T, comune Cisliano, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 16, superficie mq.18, rendita € 41,32

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni: I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,553/1000.

Confini: procedendo da Nord in senso orario: stessa proprietà al subalterno 35 su tutti i lati.

Note sulla conformità catastale: le planimetrie della villetta e dell'autorimessa sono conformi allo stato rilevato al sopralluogo. E' quindi possibile dichiarare la conformità catastale.

- **Identificativo corpo: posti auto mapp.486 subb. 57-58-732.**

Posti auto [C6].

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (SUB.57):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967.

foglio 5, particella 486, subalterno 57, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano T, comune Cisliano, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 12, superficie mq.12, rendita € 26,65.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,111/1000.

Confini: partendo da Nord in senso orario: strada comune di cui al sub. 1, altro posto auto sub. 56, marciapiede comune di cui al sub. 1, strada comune di cui al sub.1.

Identificato al catasto Fabbricati (SUB.58):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967

foglio 5, particella 486, subalterno 58, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano T, comune Cisliano, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 13, superficie mq.13, rendita € 28,87

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,120/1000.

Confini: partendo da Nord in senso orario: parti comuni di cui al sub. 1 su quattro lati.

Identificato al catasto Fabbricati (SUB.732):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967

Foglio 5, particella 486, subalterno 732, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano T, comune Cisliano, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 12, superficie mq.12, rendita € 26,65.

Derivante da: variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,111/1000.

Confini: partendo da Nord in senso orario: altro posto auto sub. 731, parti comuni di cui al sub. 744, altro posto auto sub. 733, strada comune di cui al sub.744.

Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale di tutti i posti auto è conforme allo stato rilevato. Si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La villa 18, identificata con il civico n.18, è situata all'interno del complesso immobiliare di nuova costruzione di via Karol Wojtyla 3 a Cisliano, paese dell'hinterland milanese situato nella periferia sud-ovest di Milano, da cui dista circa 20 chilometri. Il paese fa parte del Parco Agricolo Sud Milano. Il complesso immobiliare è così costituito: l'ingresso è delimitato da una sbarra elettrica a fianco alla quale è posta la portineria; procedendo verso l'interno si trovano alcune villette a schiera sulla sinistra che fanno parte del comparto I, un edificio a C di tre piani oltre sottotetto posto di fronte, denominato comparto II, e sulla destra otto palazzine (di cui cinque completate e 3 da finire) e 6 villette (di cui tre completate e tre da finire) che fanno parte del comparto III. Gli edifici sono collegati da una rete interna di strade lungo le quali sono presenti parcheggi privati. Il quartiere circostante è residenziale e di fronte all'ingresso del complesso immobiliare è situata la scuola primaria di via Wojtyla. Il centro di Cisliano dista circa 500 metri.

3. STATO DI POSSESSO:

- **Identificativo corpo: Villa 18 - mapp. 486 - sub. 35 + 34 (box)**

Stato occupativo: Liberi.

Note: al sopralluogo la villetta e l'autorimessa sono risultate libere. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono.

- **Identificativo corpo: posti auto mapp.486 subb. 57-58-732**

Stato occupativo: Liberi.

Note: Lo scrivente ha inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto, o di comodato registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi agli immobili da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono. Per tale motivo si ritiene che qualsiasi occupazione venga riscontrata al momento della vendita dei posti auto debba ritenersi effettuata senza alcun titolo, motivo per cui andranno liberati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:***Dati successivi relativi a tutti i corpi:**

- Convenzione edilizia a favore del Comune di Cislano, contro SGT 3 S.r.l.;
a rogito di notaio dott.sa _____ in data 04/02/2010 ai nn.
57281/5868, iscritto/trascritto presso l'Ufficio Provinciale di PAVIA in data
15/02/2010 ai nn. 2738/1681;

Trascrizione della convenzione edilizia tra il Comune di Cislano e SGT3 (**cf. all.6-4**). Tale convenzione è stata stipulata per modificare quanto contenuto nella precedente convenzione in merito alla volumetria massima consentita per il comparto 3 nel Piano Integrato d'Intervento.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:*4.2.1 Iscrizioni:*

Vedasi paragrafo 4.2.3 altre trascrizioni/annotazioni.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno.

*4.2.3 Altre trascrizioni:***Dati successivi relativi a tutti i corpi:**

- Descrizione onere: Servitù a rogito del notaio dott.ssa _____ in
data 06/11/2009 ai nn. 7719/2270; Registrato a Milano 2-Atti privati in data
16/11/2009 ai nn. 27894; Iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pavia in data
24/11/2009 ai nn. 14430/23864;

Servitù di elettrodotto a favore di _____ sul mappale 473, sub-
balterno 1 ed a carico del mappale 486; con detto atto si è altresì costituita
una servitù di passaggio dei tecnici _____ sempre a favore del mappale 473 ed
a carico del mappale 486.

Dati successivi relativi ai subalterni 35 (villetta) e 34 (Autorimessa):

- Descrizione onere: Annotazione ad iscrizione.

A rogito del notaio dott. _____ in data 01/04/2010 ai nn.
176411/62958;

Iscritto/trascritto presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 21/04/2010 ai
nn. 7477/1362;

Annotazione all'iscrizione di ipoteca RP 4634 del 20.07.2007, per frazionamento
in quota del mutuo fondiario di cui all'ipoteca indicata, a favore

_____ e contro SGT3 S.R.L. (**vedasi allegato 6-4**).

Dati successivi relativi ai subalterni 57 e 58 (posti auto)

- Descrizione onere: Annotazione ad iscrizione.

A rogito del notaio dott. _____ in data 01/04/2010 ai nn.
176411/62958;

Iscritto/trascritto presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 21/04/2010 ai
nn. 7476/1361;

Annotazione all'iscrizione di ipoteca RP 4634 del 20.07.2007, per restrizione di
alcuni beni, e quindi liberazione degli stessi dall'ipoteca, tra cui i posti auto di
cui ai subalterni 57 e 58 del presente lotto di vendita (**cf. all.6-4**).

Dati successivi relativi al subalterno 732 (posto auto)

- Descrizione onere: Annotazione ad iscrizione.

A rogito del notaio dott. in data 27/09/2010 ai nn. 178472/64034.

Iscritto/trascritto presso Direzione Provinciale di Pavia in data 27/10/2010 ai nn. 19952/3410.

Annotazione all'iscrizione di ipoteca RP 4634 del 20.07.2007, per restrizione di alcuni beni, e quindi liberazione degli stessi dall'ipoteca, tra cui il posto auto di cui al subalterno 732 del presente lotto di vendita (**cf. all.6-4**).

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- **Identificativo corpo: Villa 18 - mapp. 486 - sub. 35 + 34 (box)**

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non comunicato

Spese condominiali scadute ed insolute: dato non comunicato

Le spese condominiali della villetta sono quelle relative al supercondominio. L'amministratore, però, non ha inviato con tempo il prospetto aggiornato sebbene richiestogli, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo

Millesimi di proprietà: I millesimi di supercondominio della villetta sub.35, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 8,417/1000. I millesimi di supercondominio dell'autorimessa sub. 34, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,553/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - il piano terra della villetta è direttamente accessibile ai soggetti diversamente abili ed è raggiungibile almeno un WC le cui dimensioni sono adattabili all'installazione di apparecchi specifici.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda al regolamento di supercondominio. Esso disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni e servizi comuni a tutti i Condomini facenti parte del complesso immobiliare "Le Stelle" (primo, secondo e terzo comparto). Si precisa che oltre a quanto stabilito dall'articolo 1117 del Codice Civile, sono parti comuni dell'intero supercondominio le strade distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486, e con subalterno 701 del mappale 516, le zone rifiuti distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486 ed il fabbricato mappale 473 costituito dalla portineria e dalla cabina Enel.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente.

Indice di prestazione energetica: C (EPH = kWh/m²a 76,40).

Note Indice di prestazione energetica: la villetta è provvista della certificazione energetica 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 e s.m.i. redatta dall'arch. e allegata alla presente **CON IL N. 6-6**.

Per l'autorimessa, la certificazione energetica non è necessaria.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

- **Identificativo corpo: posti auto mapp.486 subb. 57-58-732**

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non comunicato

Spese condominiali scadute ed insolute: dato non comunicato

Le spese condominiali dei posti auto sono quelle relative al supercondominio. L'amministratore, però, non ha inviato con tempo il prospetto aggiornato sebbene richiestogli, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo

Millesimi di proprietà: I millesimi di supercondominio dei subalterni 57 e 732, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,111/1000. Quelli del subalterno 58 sono

pari a 0,120/1000.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda al regolamento di supercondominio (**all.B1**) inviato dall'amministratore. Il regolamento di supercondominio disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni e servizi comuni a tutti i Condomini facenti parte del complesso immobiliare "Le Stelle" (primo, secondo e terzo comparto). Si precisa che oltre a quanto stabilito dall'articolo 1117 del Codice Civile, sono parti comuni dell'intero supercondominio le strade distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486, e con subalterno 701 del mappale 516, le zone rifiuti distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486 ed il fabbricato mappale 473 costituito dalla portineria e dalla cabina Enel.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: per i posti auto la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato.

6. PRATICHE EDILIZIE:

Dati Successivi relativi al corpo: Villa 18 - mapp. 486 - sub. 35 + 34 (box)

Numero pratica: DIA 6044/2006 del 28.12.2006

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Nuova costruzione 1° comparto - N. 34 alloggi in ville plurifamiliari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/12/2006 al n. di prot. 6044

Abitabilità/agibilità in data 10/02/2010 al n. di prot. 660

NOTE: Per le pratiche edilizie, per la fine lavori e per la richiesta di agibilità si veda l'allegato F1.

Numero pratica: DIA n.6404/2009 del 17-12-2009

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: varianti interne ed esterne alle unità immobiliari

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/12/2009 al n. di prot. 6404

Abitabilità/agibilità in data 10/02/2010 al n. di prot. 660

NOTE: Variante alla pratica 6044/2006 presentata prima della fine dei lavori del 25.01.2010 (deposito del 26.01.2010 n.380), a cui è seguita la domanda di rilascio del certificato di agibilità in data 10.02.2010. Non essendo state reperite dallo scrivente comunicazioni di diniego al rilascio del suddetto certificato, si ritiene che l'agibilità sia attestata per silenzio assenso, essendo trascorsi i termini di legge. Le planimetrie approvate sono riportate nell'allegato 6-5.

6.1 Conformità edilizia:

- **Identificativo corpo: Villa 18 - mapp. 486 - sub. 35 + 34 (box)**

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato al sopralluogo per la villetta e per l'autorimessa è conforme a quello raffigurato nell'ultima planimetria depositata in comune ed allegata alla presente con il n. 6-5.

Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune.

E' quindi possibile dichiarare la conformità edilizia.

- **Identificativo corpo: posti auto mapp.486 subb. 57-58-732**

Note sulla conformità edilizia: i posti auto sono stati realizzati a seguito della presentazione di un progetto relativo alle opere di urbanizzazione interne private del complesso immobiliare, di cui alla convenzione indicata nel capitolo della conformità urbanistica.

Per tali motivi si dichiara la conformità edilizia.

6.2 Conformità urbanistica:**Dati Successivi relativi a tutti i corpi.**

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Deliberazione n. 4 del 14 aprile 2014 |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se sì, di che tipo? | Convenzione di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) |
| Estremi delle convenzioni: | Atto del notaio dott.ssa stipulato in data 02 aprile 2004 rep.40831/2502, registrato a Milano 2 il 22 aprile 2004 al n. 2546 serie 2. |
| Obblighi derivanti: | Gli obblighi della convenzione sono descritti nell'atto citato e riguardavano, tra gli altri, le opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione del PL. <u>N.B.</u> E' seguita una variazione alla convenzione originaria del P.I.I. con una successiva convenzione (atto notaio dott.ssa stipulato in data 04 febbraio 2010 rep.57281/5868, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia ai nn.2738/2681 del 15.02.2010.). Tale variazione riguarda una modifica alla volumetria già concessa, per la realizzazione delle palazzine del Comparto 3 (cf. all. 6-4 pagina 6 e seguenti). |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità della villa 18 (sub. 34-35):

il complesso immobiliare e la villa 18 sono stati costruiti in forza della convenzione urbanistica su indicata con regolari pratiche edilizie, alle quali è seguita la comunicazione di fine lavori con contestuale domanda di rilascio del certificato di agibilità (cfr. all.F1) , e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi si dichiara la conformità urbanistica.

Note sulla conformità dei posti auto (sub. 57-58-732):

il complesso immobiliare è costruito con regolari pratiche edilizie nel rispetto della convenzione su indicata. Al sopralluogo effettuato presso l'archivio comunale non sono state infatti reperite comunicazioni che potessero far pensare a problematiche di carattere urbanistico. Per tali motivi si dichiara la conformità urbanistica dei posti auto.

7. DESCRIZIONE: VILLA 18 - MAPP. 486 - SUB. 35 + 34 (BOX)

Le unità immobiliari facenti parte del lotto di vendita 6 sono una villetta composta da due piani fuori terra oltre sottotetto agibile e un'autorimessa pertinenziale al piano terra. Sono situate all'interno del Comparto I del supercondominio di via Karol Wojtyła a Cisliano, e sono

identificate con il civico 18.

E' possibile accedere alla villetta direttamente dalla viabilità interna del compendio immobiliare, attraverso un cancello pedonale o carraio. Oltrepassato il cancelletto si trova il porticato d'ingresso e l'ampio giardino di proprietà posto su tre lati; dal porticato si accede alla villetta: all'ingresso si trova il soggiorno e la scala che conduce ai piani superiori; più in fondo si trova la cucina, un bagno e un locale adibito a cantina. Al piano superiore sono presenti due camere da letto e un secondo bagno, oltre a due balconi e un ampio terrazzo, quest'ultimo accessibile dal disimpegno. Il piano sottotetto, agibile ma non abitabile, è raggiungibile anch'esso con una scala in muratura, ed è costituito da un unico locale adibito, catastalmente, a solaio.

Lo stato di conservazione/manutenzione interno è buono (cfr. fotografie allegate), ma, sebbene i lavori di nuova costruzione dello stabile siano stati terminati nel 2010, è necessario completare alcuni lavori di finitura: è necessario fornire e posare i pavimenti, i rivestimenti, gli zoccolini, il parapetto della scala e le porte interne.

Per il piano sottotetto non viene conteggiata la fornitura e posa dei pavimenti e dei rivestimenti in quanto il locale, come già detto, è solo agibile e non abitabile. La valutazione finale considererà infatti tale locale al cosiddetto "rustico avanzato", ovvero privo delle finiture di rivestimento. Dal punto di vista impiantistico è necessario: completare l'impianto idraulico (fornitura e posa di tutti i sanitari dei due bagni ad esclusione del piatto doccia e della vasca, fornitura e posa della rubinetteria e dei relativi accessori, fornitura e posa dei termosifoni, installazione di eventuali coperci, valvole o altro materiale idraulico mancante), completare l'impianto elettrico (posa dei fili mancanti, fornitura e posa dei frutti e delle placche, completamento dei quadri elettrici) e fornire e posare la caldaia.

Le finiture completate, invece, sono le seguenti: pareti e soffitti del piano terra e primo sono intonacati a gesso, il pavimento dei balconi/terrazzi è in grès, il portoncino d'ingresso è blindato, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera isolante e il sistema di oscuramento è costituito da persiane. Al piano sottotetto la copertura è in legno a vista e le pareti sono intonacate a gesso.

L'impianto idrico sanitario, costituito dalla rete di adduzione dell'acqua calda e fredda sanitaria, fornisce acqua al lavello della cucina e ai sanitari dei due bagni. Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono prodotti dalla caldaia autonoma; i terminali scaldanti sono costituiti da termosifoni ed è possibile regolare la temperatura interna dell'alloggio per mezzo di un termostato ambiente. L'impianto del gas, realizzato con tubazione sottotraccia, ha un attacco sulla parete della cucina per l'alimentazione futura dei fornelli, e un attacco per l'alimentazione della caldaia.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale, con distribuzione sottotraccia.

L'impianto citofonico ha la sola funzione audio.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti non sono state consegnate allo scrivente. Nonostante ciò la richiesta di abitabilità (cfr. **all. 6-7**) riporta a pagina 5 che alla stessa sono state allegate le dichiarazioni di conformità degli impianti termico/condizionamento ed elettrico. Lo scrivente terrà in ogni caso conto nella cifra ipotizzata per il completamento degli impianti, dell'eventuale necessità di far redigere nuove dichiarazioni di conformità.

Superficie complessiva di circa mq **379,80** (sommatoria di tutte le superfici reali nel seguito descritte).

L'edificio è stato costruito nel 2010, è identificato con il numero "Villa 18" e ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70, ad eccezione del piano sottotetto la cui altezza massima è pari a m.2,70, mentre la minima è di m.0,63.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto.

Condizioni generali dell'edificio: lo stato di manutenzione delle facciate, la cui finitura esterna è costituita da intonaco civile tinteggiato ai silicati, è sufficiente anche se in alcuni punti la pittura si è scolorita ed è necessario procedere ad una ripittura; stesso dicasi per alcuni parapetti in c.a. dei balconi. Il manto di copertura e la relativa struttura in legno, che come l'intero edificio sono stati realizzati di recente, non presentano problematiche di tipo infiltrativo, non essendo stato rilevato, al piano sottotetto, alcun segno di degrado. Si precisa in ogni caso che non è stato possibile indagare visivamente il manto di copertura.

Impianti (conformità e certificazioni):

Impianto elettrico:

| | |
|---|--|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2010 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | Vedasi campo note |
| Note | non è stata consegnata allo scrivente alcuna certificazione relativa all'impianto elettrico della villetta e del box. La richiesta di abitabilità (cfr. all. 6-7) riporta però a pagina 5 che, in allegato alla stessa, sono state depositate le dichiarazioni di conformità dell'impianto termico ed elettrico. Durante la visura in comune non è stato però possibile identificarle. |

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|---|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | caldaia a gas Metano |
| Stato impianto | autonomo con caldaietta privata (<u>da fornire e posare</u>) |
| Potenza nominale | kW. 24 come indicato nella richiesta di abitabilità a pagina 5. |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2010 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità | Vedasi campo note |
| Note | non è stata consegnata allo scrivente alcuna certificazione relativa all'impianto termico della villetta. La richiesta di abitabilità (cfr. all. 6-7) riporta però a pagina 5 che, in allegato alla stessa, sono state depositate le dichiarazioni di conformità dell'impianto termico ed elettrico. Durante la visura in comune non è stato però possibile identificarle. |

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|---|---|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | Solo predisposizione |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | Vedasi campo note |
| Note | l'appartamento è dotato della sola predisposizione dell'impianto di condizionamento con tipologia multi-split. Non è stata però consegnata allo scrivente alcuna certificazione. La richiesta di abitabilità (cfr. all. 6-7) riporta però a pagina 5 che, in allegato alla stessa, sono state depositate le dichiarazioni di conformità dell'impianto termico/climatizzazione. Durante la visura in comune non è stato però possibile identificarle. |

Impianto antincendio:

| | |
|-----------------------------|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
|-----------------------------|----|

Ascensori montacarichi:

| | |
|--|----|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
|--|----|

Scarichi:

| | |
|---|----|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
|---|----|

Calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------|------------------------|-----------------------------|------------|------------------------|
| Villa | sup lorda di pavimento | 121,00 | 1,00 | 121,00 |
| Porticati | sup lorda di pavimento | 10,80 | 0,33 | 3,60 |
| Giardino | sup lorda di pavimento | 195,00 | 0,1 / 0,02 | 15,00 |
| Balconi e terrazzo | sup lorda di pavimento | 21,00 | 0,33 | 7,00 |
| sottotetto | sup lorda di pavimento | 32,00 | 0,50 | 16,00 |
| | | 379,80 | | 162,60 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio per le VILLE.

Periodo: 02-2016

Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.400,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.800,00

Accessori

1. Box
- E' identificato al n. Subalterno 34-mappale 486-foglio 5.
E' posto al piano terra e composto da unico locale.
Sviluppa una superficie complessiva di mq.18.
Destinazione urbanistica: autorimessa.
Valore a corpo: **€ 16.000,00**

8. DESCRIZIONE: POSTI AUTO MAPP.486 SUBB. 57-58-732

Trattasi di n. tre posti auto scoperti distinti, tutti delimitati da strisce segnaletiche bianche orizzontali e situati lungo la strada interna del complesso immobiliare. I posti auto sub. 57 e 58 si trovano di fronte al giardino di proprietà della villa 18, mentre il subalterno 732 si trova a qualche decina di metri.

Superficie complessiva di circa mq **37,00**

Le unità immobiliari sono identificate con i numeri:

- sub.57: z022
- sub.58: Z021
- sub.732: Z035;

Stato di manutenzione generale: buono

il posto auto fa parte del supercondominio e non contribuisce alle spese condominiali di alcun edificio. Lo stato della viabilità interna privata del supercondominio e delle relative urbanizzazioni è apparso buono.

Impianti (conformità e certificazioni):

I posti auto sono privi di impianti.

Calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Posto auto sub.57 | sup lorda di pavimento | 12,00 | 0,30 | 3,60 |
| Posto auto sub.58 | sup lorda di pavimento | 13,00 | 0,30 | 3,90 |
| Posto auto sub.732 | sup lorda di pavimento | 12,00 | 0,30 | 3,60 |
| | | 37,00 | | 11,10 |

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

La stima del valore degli immobili seguirà il criterio della stima del valore di mercato più probabile (sintetico-comparativa parametrica), che si attua rapportando il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

9.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari: Agenzia del Territorio di Milano, rilevazioni primo semestre 2016;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: pubblicazione dal titolo "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" edito da TeMA "Territori Mercati Ambiente" in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e di Monza e Brianza (n. 48 di Marzo 2016) e consultazione delle principali agenzie immobiliari della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): la rivista ipotizza per la tipologia "Appartamenti nuovi (classe energetica A-B)", considerando una zona a metà strada tra il centro e la periferia del paese, un valore variabile da €/mq. 1.550,00 ad €/mq. 1.700,00, mentre per la tipologia "Box" valori variabili da €. 11.000,00 ad €. 16.000,00, specificando che gli stessi possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile. Tali valori sono concordi con quelli indicati dalle agenzie consultate.

Lo scrivente, per la villetta, reputa di considerare il valore minimo unitario in quanto, sebbene sia nuova, è in classe energetica C.

9.3 Valutazione corpi:

- Villa 18 - mapp. 486 - sub. 35 + 34 (box).

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

lo scrivente reputa di dover considerare il valore medio unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore minimo unitario indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$$(1.600,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq})/2 = 1.575,00 \text{ €/mq, arrotondato ad €/mq. 1.600,00.}$$

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, le attuali difficoltà del mercato immobiliare, la necessità di dover completare le finiture e di dover sistemare alcuni difetti della pittura della facciata;
- come fattori positivi, la recente costruzione, la tranquillità del quartiere unita alla vicinanza con il centro del paese e la posizione di testa della villetta, che le consente di avere tre lati liberi.

E' però necessario considerare i costi che la parte acquirente dovrà sostenere per poter completare le finiture e gli impianti mancanti, così come descritte in precedenza. Tali costi sono così riassumibili:

- fornitura e posa dei pavimenti mancanti (mq.103,0 x €/mq.50,00): **€ 5.150,00.**
- fornitura e posa del rivestimento dei bagni e della cucina (mq.36x€/mq. 40): **€1.440,00**
- Fornitura e posa degli zoccolini a corpo: **€ 1.500,00**
- completamento dell'impianto idraulico: fornitura e posa dei sanitari mancanti, della rubinetteria e dei caloriferi (compresi accessori, raccordi e tubazioni varie per l'allaccio di tutti i sanitari); fornitura e posa di sportelli mancanti, valvole di zona o altro non presente (a corpo): **€ 8.000,00.**
- completamento dell'impianto elettrico: a corpo **€. 2.500,00.**
- Fornitura e posa della caldaia e relativi accessori: a corpo **€. 3.000,00.**
- fornitura e posa di porte interne a battente in laminato colore bianco e maniglie in acciaio satinato (fornitura base da capitolato): n.9 x €/cad. 400 = **€. 3.600,00.**
- fornitura e posa del parapetto della scala mancante: a corpo **€. 1.000,00**

Totale lavorazioni: €26.190,00

Vengono detratti inoltre **€3.000,00** per rimediare a difetti delle pitturazioni della facciata e dei parapetti in c.a. dei balconi.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Villa | 121,00 | € 1.600,00 | € 193.600,00 |
| Porticati | 3,60 | € 1.600,00 | € 5.760,00 |
| Giardino | 15,00 | € 1.600,00 | € 24.000,00 |
| Balconi e terrazzo | 7,00 | € 1.600,00 | € 11.200,00 |
| sottotetto | 16,00 | € 1.600,00 | € 25.600,00 |
| | | | |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 260.160,00 |
| completamento lavori mancanti e opere rimediali detrazione di | | | € -29.190,00 |
| arrotondamento aumento di | | | € 30,00 |
| Valore villetta subalterno 35 | | | € 231.000,00 |
| Valore box subalterno 34 | | | € 16.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 247.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 247.000,00 |

- **Posti auto mapp.486 subb. 57-58-732.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due. La superficie del posto auto è stata raggugliata con un coefficiente pari a 0,30, in quanto i valori unitari di riferimento sono relativi ad autorimesse, quindi chiuse e coperte.

$$16.000,00 \text{ €} / 12,50 \text{ mq} = 1.280,00 \text{ €./mq.}$$

Facendo la media tra il valore unitario appena calcolato indicato dalla rivista consultata e il valore unitario dell'Agenzia del Territorio si ottiene:

$$(1.280,00 \text{ €./mq} + 900,00 \text{ €./mq.}) = 1.090,00 \text{ €./mq.}$$

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Posto auto sub.57 | 3,60 | € 1.090,00 | € 3.924,00 |
| Posto auto sub.58 | 3,90 | € 1.090,00 | € 4.251,00 |
| Posto auto sub.732 | 3,60 | € 1.090,00 | € 3.924,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 12.099,00 |
| arrotondamento detrazione di € 99.00 | | | € -99,00 |
| Valore corpo | | | € 12.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 12.000,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Equivalente | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--|--|-----------------------------------|--|-----------------------------------|
| Villa 18 - mapp. 486 - sub. 35 + 34 (box) | Abitazione in villini [A7] con annesso Box | 162,60 | € 247.000,00 | € 247.000,00 |
| posti auto mapp.486 subb. 57-58-732 | Posti auto [C6] | 11,10 | € 12.000,00 | € 12.000,00 |

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

dato non
comunicato

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile.

9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 259.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 194.200,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 259.000,00

LOTTO: 007 - Comparto 2: mapp. 486 - sub. 792 (app.) + 822-823 (box) + 905-911 (cantine)**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- **Identificativo corpo: Appartamento mapp. 486 - sub.792.**

Abitazione di tipo economico [A3]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**)

Foglio 5, particella 486, subalterno 792, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano 2-3, comune Cisliano, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie mq. 111, rendita € 413,17

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 16,19/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 7,356/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: piano secondo - partendo da Nord in senso orario: cortile comune al piano terra sub. 746 su due lati, strada comune di PL di cui al sub. 1, altra unità immobiliare sub. 793, pianerottolo comune sub. 746. piano sottotetto - partendo da Nord in senso orario: cortile comune al piano terra sub. 746 su due lati, altra unità immobiliare sub. 793, altra unità immobiliare sub. 794, altra unità immobiliare sub. 795.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stato demolito il tavolato che separa il soggiorno dalla cucina e dal primo disimpegno, creando un unico locale.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: E' necessario affidare ad un tecnico abilitato l'incarico di aggiornare la planimetria catastale con le modifiche rilevate. L'aggiornamento non potrà prescindere dalla preventiva presentazione di una pratica di sanatoria per modifica effettuata senza titolo abilitativo (il cui costo verrà indicato in seguito)

Oneri professionali: € 500,00

Contributo cassa previdenziale (es. Inarcassa 4%): € 20,00

I.V.A. (22%) su €. 520,00: € 114,40

Oneri per presentazione variazione catastale: € 50,00

Oneri Totali: € 684,40

Note sulla conformità catastale: Per i motivi su esposti **NON è possibile dichiarare la conformità catastale** finché non verrà effettuato l'aggiornamento descritto.

- **Identificativo corpo: Boxes mapp.486 - subb. 822-823.**

autorimesse [C6]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (SUB.822):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**).

Foglio 5, particella 486, subalterno 822, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano S1, comune Cislano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 22, superficie mq. 24, rendita € 56,81.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 1,44/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,656/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: autorimessa al subb. 823, autorimessa al sub 833, corsello comune sub.746 su due lati.

Identificato al catasto Fabbricati (SUB.823):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**),

foglio 5, particella 486, subalterno 823, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano S1, comune Cislano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 22, superficie mq. 24, rendita € 56,81.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 1,44/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,656/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: autorimessa al subb. 824, cantine subb. 751 e 798, autorimesse subb. 833 e 822, corsello comune sub.746.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: le planimetrie catastali dei boxes sono conformi allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale.**

- **Identificativo corpo: Cantine mapp.486 - subb. 905-911.**

Cantine [CN]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (sub.905):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**)

Foglio 5, particella 486, subalterno 905, indirizzo via Karol Wojtyla 3, piano S1, comune Cislano, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 4, superficie mq. 5, rendita € 5,78

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 0,18/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,082/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: autorimessa sub 875, cantina sub. 904, parti comuni di cui al sub.746, cantina di cui al sub. 906.

Identificato al catasto Fabbricati (sub.911):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**)

Foglio 5, particella 486, subalterno 911, indirizzo via Karol Wojtyla 3, piano S1, comune Cisliano, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 3, superficie mq. 4, rendita € 4,34.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 0,14/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,066/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: cantina sub. 754, parti comuni di cui al sub.746, cantina sub. 940, autorimesse sub 830-831.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale di entrambe le cantine è conforme allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale.**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'edificio a C di cui fanno parte le unità immobiliari è sito all'interno del complesso immobiliare di nuova costruzione di via Karol Wojtyla 3 a Cisliano, paese dell'Hinterland milanese situato nella periferia sud-ovest di Milano, da cui dista circa 20 chilometri. Il paese fa parte del Parco Agricolo Sud Milano. Il complesso immobiliare è così costituito: l'ingresso è delimitato da una sbarra elettrica a fianco alla quale è posta la portineria; procedendo verso l'interno si trovano alcune villette a schiera sulla sinistra che fanno parte del comparto I, un edificio a C di tre piani oltre sottotetto posto di fronte denominato comparto II, e sulla destra otto palazzine (di cui cinque completate e 3 da finire) e 6 villette (di cui tre completate e tre da finire) che fanno parte del comparto III. Gli edifici sono collegati da una rete interna di strade lungo le quali sono presenti parcheggi privati. Il quartiere circostante è residenziale e di fronte all'ingresso del complesso immobiliare è situata la scuola primaria di via Wojtyla. Il centro di Cisliano dista circa 500 metri.

3. STATO DI POSSESSO:

- Identificativo corpo: Appartamento mapp. 486 - sub.792

Stato occupativo: libero.

Note: al sopralluogo, effettuata in data 07.02.2017, l'unità immobiliare è risultata libera. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (cfr. **allegato G**).

- Identificativo corpo: Boxes mapp.486 - subb. 822-823

Stato occupativo: libero il sub. 822. Non accessibile il sub.823.

Note: al sopralluogo il box 822 è risultato libero, mentre il sub. 823 non era accessibile in quanto è stata modificata la serratura da terzi. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (**cfr. all. G**). Per tale motivo, qualsiasi occupazione dovesse essere rilevata al momento della vendita, deve ritenersi effettuata senza titolo regolare, e si dovrà procedere alla liberazione dell'autorimessa.

- Identificativo corpo: Cantine mapp.486 - subb. 905-911

Stato occupativo: libero il sub. 905. Occupato da terzi senza titolo il sub. 911.

Note: al sopralluogo la cantina sub.905 è risultata libera, mentre la sub.911 è risultata occupata da materiali non appartenenti al fallimento. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (**cfr. all. G**). Per tale motivo, qualsiasi occupazione dovesse essere rilevata al momento della vendita, deve ritenersi effettuata senza titolo regolare, e si dovrà procedere alla liberazione della cantina.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:***Dati successivi relativi a tutti i corpi:**

- Descrizione onere: Servitù a rogito del notaio dott.ssa _____ in data 06/11/2009 ai nn. 7719/2270; Registrato a Milano 2-Atti privati in data 16/11/2009 ai nn. 27894; Iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pavia in data 24/11/2009 ai nn. 14430/23864;

Servitù di elettrodotto a favore di _____ sul mappale 473, subalterno 1 ed a carico del mappale 486; con detto atto si è altresì costituita una servitù di passaggio dei tecnici _____ sempre a favore del mappale 473 ed a carico del mappale 486..

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:4.2.1 *Iscrizioni:*

Vedasi paragrafo 4.2.3 altre trascrizioni/annotazioni.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuno.

4.2.3 *Altre trascrizioni/annotazioni:***Dati successivi relativi a tutti i corpi (vedasi allegato 7-4):**1) Annotazione ad iscrizione.

A rogito di dott. _____ in data 23/12/2010 ai nn. 179726/64606; Iscritto/trascritto a Direzione Provinciale di Pavia in data 04/02/2011 ai nn. 1856/381; Annotazione all'iscrizione di ipoteca R.P. 4634 del 20.07.2007, per frazionamento in quota del mutuo fondiario di cui all'ipoteca indicata, a favore della _____ e contro SGT3 S.R.L.

Alla presente annotazione sono seguite le successive seguenti:

2) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 12/05/2011 Repertorio 181314/65457, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 20-06-2011, Registro Generale 11207 e Registro Particolare 2099.

3) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 29/11/2011 Repertorio 183515/66528, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 10-01-2012, Registro Generale 367 e Registro Particolare 38.

4) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 03/12/2013 Repertorio 191375/70564, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 31/12/2013, Registro Generale 17831 e Registro Particolare 2475.

5) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 28/02/2014 Repertorio 192238/70916, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 27/03/2014, Registro Generale 4045 e Registro Particolare 505.

4.3 Misure Penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

- **Identificativo corpo: Appartamento mapp. 486 - sub.792**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 1.900,00 circa.

Spese condominiali scadute ed insolute: €. 3.975,82 (cfr. **all.J**)

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio comparto 2 (**cfr. allegato J**). Dallo stesso emergono i dati su riportati. Si precisa che le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile indicate non comprendono le quote dei consumi (riscaldamento, acqua sanitaria ecc.) che verranno calcolate in base al relativo utilizzo per mezzo degli appositi contabilizzatori. La cifra inserita è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 16,19/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 7,356/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì - l'appartamento è posto al piano secondo dello stabile ed è presente un ascensore che permette l'accessibilità all'appartamento di soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda ai regolamenti di condominio (condominio comparto 2 **all. B2**) e di supercondominio (**all.B1**) inviati dall'amministratore. Il regolamento di supercondominio disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni e servizi comuni a tutti i Condomini facenti parte del complesso immobiliare "Le Stelle" (primo, secondo e terzo comparto). Si precisa che oltre a quanto stabilito dall'articolo 1117 del Codice Civile, sono parti comuni del SECONDO COMPARTO le aree, i corselli, le scale, e quant'altro distinto con il subalterno 746. Sono inoltre parti comuni dell'intero supercondominio le strade distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486, e con subalterno 701 del mappale 516, le zone rifiuti distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486 ed il fabbricato mappale 473 costituito dalla portineria e dalla cabina Enel.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente.

Indice di prestazione energetica: B (EPH = kWh/mq a 55,17).

Note Indice di prestazione energetica: l'edificio è provvisto della certificazione energetica 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 e s.m.i. redatta dall'arch.Ivan Barreca e allegata alla presente **con il n. 7-6**.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato.

- **Identificativo corpo: Boxes mapp.486 - subb. 822-823**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.150,00 per ciascuna unità (tot. €.300,00).

Spese condominiali scadute ed insolute: €. 1.112,28 (€. 556,14 per ciascuna unità)

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio comparto 2 (**cfr. allegato J**). Dallo stesso emergono i dati su riportati. La cifra inserita è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà: per entrambe le autorimesse i millesimi sono i seguenti: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 1,44/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,656/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: vedasi quanto già indicato nel relativo paragrafo dell'appartamento.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: per le autorimesse non riscaldate la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

- **Identificativo corpo: Cantine mapp.486 - subb. 905-911**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €20,00 per ciascuna cantina (tot. €40,00)

Spese condominiali scadute ed insolute: € 152,77 totali.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio comparto 2 (**cf. allegati J**). Dallo stesso emergono i dati su riportati. La cifra inserita è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà:

Cantina sub. 905: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 0,18/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,082/1000.

Cantina sub. 911: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 0,14/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,066/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda a quanto già descritto ed indicato per i box e per l'appartamento di cui al presente lotto di vendita.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: per le cantine non riscaldate la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

6. PRATICHE EDILIZIE:

Dati successivi comuni a tutti i corpi costituenti il lotto di vendita:

Numero pratica: DIA 4999/2007 del 09.10.2007.

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Nuova costruzione 2° comparto - N. 1 edificio condominiale con appartamenti, box e cantine.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 09/10/2007 al n. di prot. 4999.

Abitabilità/agibilità in data 03/10/2010 al n. di prot. 5656.

NOTE: Per le pratiche edilizie, per la fine lavori e per la richiesta di agibilità si veda **l'allegato F2**.

Numero pratica: SCIA n.4765/2010 del 08-10-2010

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera.

Per lavori: varianti alla pratica originaria.

Oggetto: variante.

Presentazione in data 08/10/2010 al n. di prot. 4765.

Abitabilità/agibilità in data 03/10/2010 al n. di prot. 5656.

NOTE: Variante alla pratica 4999/2007 presentata prima della fine dei lavori del 29.10.2010 (deposito del 03.11.2010 prot.5149), a cui è seguita la domanda di rilascio del certificato di agibilità in data 03.10.2010. Non essendo state reperite dallo scrivente comunicazioni di diniego al rilascio del suddetto certificato, si ritiene che l'agibilità sia attestata per silenzio assenso, essendo trascorsi i termini di legge.

7.1 Conformità edilizia:

- **Dati successivi relativi al corpo:** Appartamento mapp. 486 - sub.792

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: come già evidenziato nel capitolo della conformità catastale, al sopralluogo lo scrivente ha constatato che il tavolato che divideva il soggiorno dalla cucina dal primo disimpegno è stato demolito, creando un unico locale (vedasi planimetrie autorizzata di cui **all'allegato 7-5**)

Regolarizzabili mediante: Pratica di sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: E' necessario affidare ad un tecnico abilitato l'incarico di predisporre una pratica di sanatoria per modifiche interne ai tavolati effettuate senza titolo abilitativo, pagando i relativi oneri di presentazione e la sanzione pecuniaria prevista per tali tipi di abusi.

Oneri professionali : € 1.500,00

Contributo integrativo cassa previdenziale (es. Inarcassa 4%): € 60,00

I.V.A. (22%) su € 1.560,00: € 343,20

Sanzione: € 1.000,00

Diritti di segreteria e varie: € 100,00

Oneri Totali: € 3.003,20

Note sulla conformità edilizia: Per i motivi su esposti **NON è possibile dichiarare la conformità edilizia** finché non verrà completata la pratica di sanatoria.

- **Dati successivi relativi al corpo:** Boxes mapp.486 - subb. 822-823

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato per entrambe le autorimesse è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 7-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi **si dichiara la conformità edilizia di entrambi i box**.

- **Dati successivi relativi al corpo:** Cantine mapp.486 - subb. 905-911

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato delle cantine è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 7-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune.

Per tali motivi si **dichiara la conformità edilizia di entrambe le cantine**.

7.2 Conformità urbanistica:**Dati successivi comuni a tutti i corpi costituenti il lotto di vendita:**

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Deliberazione n. 4 del 14 aprile 2014 |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se si, di che tipo? | Convenzione di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) |
| Estremi delle convenzioni: | Atto del notaio dott.ssa stipulato in data 02 aprile 2004 rep.40831/2502, registrato a Milano il 22 aprile 2004 al n. 2546 serie 2 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri |
| Obblighi derivanti: | Gli obblighi della convenzione sono descritti nell'atto citato e riguardavano, tra gli altri, le |

| | |
|---|--|
| | opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione del PL. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | SI, per l'appartamento (<u>vedi successivamente</u>) |
| Se si, quanto: | dalla fine di ottobre 2015 (e cioè trascorsi 5 anni dalla data di fine lavori di costruzione) è possibile recuperare la superficie del sottotetto rendendolo abitabile. |
| Altro: | per poter recuperare il sottotetto dell'appartamento è necessario affidare ad un tecnico abilitato il compito di presentare una pratica edilizia seguendo le leggi vigenti al momento della presentazione; sarà inoltre necessario pagare gli oneri al comune (che andranno calcolati sulla base delle tabelle in quel momento vigenti) ed eseguire i lavori di adeguamento e completamento eventualmente necessari. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

il complesso immobiliare e l'edificio a C del comparto II sono stati costruiti con regolari pratiche edilizie, alle quali è seguita la comunicazione di fine lavori con contestuale domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi si dichiara la conformità urbanistica di tutti i corpi del lotto di vendita.

7. DESCRIZIONE: Appartamento mapp. 486 - sub.792

L'unità immobiliare facente parte del lotto di vendita 7 è un bilocale con mansarda agibile posto al piano secondo e sottotetto dell'edificio con forma a C costituente il comparto II del supercondominio di via Karol Wojtyła a Cislano.

L'accesso avviene dal pianerottolo comune al piano secondo della scala A. L'appartamento è composto al piano principale da un ampio soggiorno al quale è stata annessa anche la cucina e il disimpegno, come già visto in precedenza, da una camera da letto e da un bagno. La camera da letto e il soggiorno sono dotati di balcone privato. Al piano sottotetto, raggiungibile per mezzo di una scala interna, è presente un unico locale dal quale è possibile raggiungere un terrazzo.

Lo stato di conservazione/manutenzione è buono, (cfr. fotografie allegate), ma, sebbene i lavori di nuova costruzione dello stabile siano stati terminati nell'ottobre 2010, è necessario completare alcuni lavori di finitura: la fornitura e la posa di pavimenti, rivestimenti, zoccolini e porte interne. E' inoltre necessario rimuovere le macerie presenti nel locale soggiorno-cucina lasciate dall'impresa a seguito della demolizione dei tavolati, e completare le opere murarie susseguenti alle citate demolizioni.

Dal punto di vista impiantistico, invece, è necessario: completare l'impianto idraulico (es. installare tutti i sanitari, la rubinetteria e i relativi accessori e fornire e posare i caloriferi), completare l'impianto elettrico (mancano frutti e placche).

Il piano sottotetto invece, essendo attualmente solo agibile e non abitabile, non può essere finito come gli altri locali motivo per cui è privo di pavimenti, rivestimenti, porte, tavolati interni e impianti. Il costruttore ha però predisposto il piano per poter posare successivamente tutti gli im-

pianti e completare le finiture del piano una volta trasformato in abitabile a seguito della presentazione della relativa pratica di recupero del sottotetto.

Le finiture completate sono le seguenti: pareti e i soffitti sono intonacati a gesso, il pavimento dei balconi/terrazzi è in gres, il portoncino d'ingresso è blindato, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera isolante e il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in pvc. La copertura del piano sottotetto è in legno a vista.

L'impianto idrico sanitario, costituito dalla rete di adduzione dell'acqua calda e fredda sanitaria, fornisce acqua al lavello della cucina e ai sanitari del bagno. Il riscaldamento, così come l'acqua calda sanitaria, sono centralizzati con contabilizzazione dei consumi autonoma e sono prodotti dalla caldaia a condensazione a metano posta all'interno della centrale termica dell'edificio; i terminali scaldanti sono costituiti da termosifoni sebbene come detto non siano stati forniti e posati ed è possibile regolare la temperatura interna dell'alloggio per mezzo di un termostato ambiente.

L'impianto del gas dell'appartamento, realizzato con tubazione sottotraccia, ha uno stacco lungo la parete della cucina, per l'alimentazione futura dei fornelli.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale, con distribuzione sottotraccia.

L'impianto citofonico ha la funzione video.

Tutti gli impianti interni sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativo allegato).

Al piano sottotetto è stata realizzata la predisposizione per l'impianto di riscaldamento e di adduzione dell'acqua sanitaria.

Superficie complessiva di circa mq **136,40**.

E' posto al piano: secondo e terzo.

L'edificio è stato costruito nel 2007, con fine lavori ad ottobre 2010.

L'unità immobiliare è identificata con il numero A.2.1 e ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n.

1

Stato di manutenzione generale dell'edificio: discreto.

Condizioni generali dell'edificio: lo stato di manutenzione delle facciate, la cui finitura esterna è costituita da intonaco civile tinteggiato ai silicati, è discreto; stesso dicasi per lo stato di manutenzione del vano scala, dei pianerottoli e del corsello box.

In entrambi i casi non si prevede quindi alcun intervento di tinteggiatura nel breve periodo. Lo scrivente non può esprimersi ulteriormente circa eventuali problematiche delle parti comuni, in quanto non è stato segnalato nulla dall'amministratore e visivamente non si è riscontrato nulla di rilevante.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento | Sup. lorda di pavimento | 76,00 | 1,00 | 76,00 |
| Balconi e terrazzi | Sup. lorda di pavimento | 17,40 | 0,33 | 5,80 |
| Sottotetto | Sup. lorda di pavimento | 43,00 | 0,50 | 21,50 |
| | | 136,40 | | 103,30 |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 2010

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: l'impianto elettrico dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita. Si precisa che è necessario completare l'impianto con placche e frutti.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: caldaia a condensazione a gas Metano.

Stato impianto: centralizzato con contabilizzazione e regolazione autonoma.

Potenza nominale: kW. 330,90 come indicato nell'Attestato di Certificazione Energetica.

Epoca di realizzazione/adequamento: 2010.

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Note: l'impianto di riscaldamento dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta _____ ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: l'appartamento è provvisto della sola predisposizione dell'impianto di condizionamento con tipologia multisplit. La dichiarazione di conformità, redatta dalla ditta _____ è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita.

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Note impianto antincendio: è stato presentato regolare progetto ai VV.F. ed esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto (cfr. **allegato E1** pagina 22), ma l'amministratore non ha comunicato se il C.P.I. è stato rinnovato.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori.

Note ascensori: l'edificio è dotato di ascensore ma allo scrivente non è stato consegnato alcun documento che provi la regolarità e la conformità dell'impianto.

8. DESCRIZIONE: Boxes mapp.486 - subb. 822-823

Trattasi di due autorimesse situate all'interno del condominio Comparto 2. Si trovano al piano interrato tra la scala A e la scala B dell'edificio e sono posti uno a fianco all'altro. L'accesso al piano interrato avviene dal cancello carraio posto al piano terra dell'edificio.

Sono dotate di basculante in lamiera zincata; il pavimento è in battuto di cemento. Le pareti sono realizzate con blocchetti di cemento e il plafone è in lastre predalles.

E' presente l'impianto elettrico, con luce a parete e presa di corrente, realizzato con tubazioni fuori traccia. Lo stato di manutenzione generale è discreto.

Superficie complessiva di circa mq **44,00**.

Sono posti al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2010

Le unità immobiliari sono identificate con il numero: box10 e box 11 e hanno un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto.

Condizioni generali dell'edificio: lo stato di manutenzione delle facciate, la cui finitura esterna è costituita da intonaco civile fintecciato ai silicati, è discreto; stesso dicasi per lo stato di manutenzione del vano scala, dei pianerottoli e del corsello box.

In entrambi i casi non si prevede quindi alcun intervento di tinteggiatura nel breve periodo. Lo scrivente non può esprimersi circa eventuali problematiche del corsello e delle relative parti comuni, in quanto non è stato segnalato nulla dagli occupanti l'immobile e visivamente non si è riscontrata alcuna problematica.

Si precisa che, relativamente al certificato di prevenzione incendi dell'autorimessa, come visibile nella richiesta di abitabilità di cui **all'allegato F2, pagina 14 punto 9**, è stata presentata la domanda di parere di conformità al comando dei Vigili del Fuoco di Milano con ricevuta di avvenuta presentazione n.358668 in data 08.08.2008 che costituisce autorizzazione provvisoria ai fini antincendio. Lo scrivente ha interrogato l'amministratore circa l'eventuale rinnovo del C.P.I. ma lo stesso nonostante i solleciti non si è espresso.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| autorimessa sub. 822 | sup lorda di pavimento | 22,00 | 1,00 | 22,00 |
| autorimessa sub. 823 | sup lorda di pavimento | 22,00 | 1,00 | 22,00 |
| | | 44,00 | | 44,00 |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2010

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: gli impianti elettrici delle unità immobiliari e delle parti comuni, quindi compreso quello delle autorimesse, sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativi allegati).

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Note impianto antincendio: è stato presentato regolare progetto ai VV.F. ed esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto (cfr. **allegato E1** pagina 22), ma l'amministratore non ha comunicato se il C.P.I. è stato rinnovato.

Ascensori:

L'immobile dispone di ascensori.

Note ascensori: l'edificio è provvisto di impianto ascensore ma non è stata consegnata allo scrivente alcuna dichiarazione di conformità.

9. DESCRIZIONE: Cantine mapp.486 - subb. 905-911

Trattasi di due cantine situate al piano interrato dell'edificio che costituisce il condominio Comparto 2. La cantina sub. 905 si trova in corrispondenza della scala A, mentre la sub. 911 in corrispondenza della scala C. Per raggiungerle è necessario accedere al relativo vano scala del condominio Comparto 2 e percorrere la scala e il corridoio comune fino alla "zona cantine".

Sono dotate di porta in lamiera zincata; il pavimento è in battuto di cemento e il plafone è in lastre predalles. E' presente l'impianto elettrico, con luce a parete e presa di corrente, realizzato con tubazioni fuori traccia.

Lo stato di manutenzione è discreto.

Superficie complessiva di circa mq **9,00**

Sono poste al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2010

Le unità immobiliari sono identificate con il numero **cantina 63** (sub.905) e **cantina 3** (sub. 911) e hanno un'altezza utile interna di circa m. 2,40.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'edificio: vedasi quanto già descritto nel relativo paragrafo dell'appartamento e dei boxes.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

vedasi quanto già indicato per l'appartamento.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| cantina sub. 905 | sup lorda di pavimento | 5,00 | 0,25 | 1,25 |
| cantina sub. 911 | sup lorda di pavimento | 4,00 | 0,25 | 1,00 |
| | | 9,00 | | 2,25 |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2010

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: gli impianti elettrici delle unità immobiliari e delle parti comuni, quindi compreso quello delle cantine, sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativi allegati).

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Note impianto antincendio: è stato presentato regolare progetto ai VV.F. ed esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto (cfr. allegato E1 pagina 22), ma l'amministratore non ha comunicato se il C.P.I. è stato rinnovato.

Ascensori:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Note ascensori: l'edificio è provvisto di impianto ascensore ma non è stata consegnata allo scrivente alcuna dichiarazione di conformità.

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**10.1 Criterio di stima:**

La stima del valore degli immobili seguirà il criterio della stima del valore di mercato più probabile (sintetico-comparativa parametrica), che si attua rapportando il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

10.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari: Agenzia del Territorio di Milano, rilevazioni primo semestre 2016;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: pubblicazione dal titolo "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" edito da TeMA "Territori Mercati Ambiente" in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e di Monza e Brianza (n. 48 di Marzo 2016) e consultazione delle principali agenzie immobiliari della zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): la rivista ipotizza per la tipologia "Appartamenti nuovi (classe energetica A-B)", considerando una zona a metà tra il centro e la periferia del paese, un valore variabile da €/mq. 1.550,00 ad €/mq. 1.700,00 (valori utilizzabili per valutare anche la cantina considerando il relativo coefficiente commerciale pari al 25%), mentre per la tipologia "Box" valori variabili da €. 11.000,00 ad €. 16.000,00, specificando che gli stessi possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al parti-

colore stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile. Tali valori sono concordi con quelli indicati dalle agenzie consultate.

10.3 Valutazione corpi:

- Appartamento mapp. 486 - sub.792.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore unitario indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$$(1.600,00 \text{ €/mq} + 1.625,00 \text{ €/mq})/2 = 1.612,50 \text{ €/mq, arrotondato ad €./mq. 1.600,00.}$$

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, la necessità di dover completare i lavori di finitura e le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'appartamento e la tranquillità del quartiere unita alla vicinanza con il centro del paese.

E' però necessario considerare i costi che la parte acquirente dovrà sostenere per poter completare le finiture e gli impianti mancanti al piano principale dell'appartamento, così come descritte in precedenza. Tali costi sono così riassumibili:

- rimozione delle macerie presenti nel locale soggiorno-cucina a seguito della demolizione dei tavolati e opere murarie per il ripristino delle spallette e degli spigoli (vedere fotografie allegato 7-2): **€. 800,00.**
- fornitura e posa dei pavimenti mancanti (mq.66,0 x €/mq.50,00): **€ 3.300,00** arrotondato.
- fornitura e posa del rivestimento del bagno e della cucina (mq.25x€/mq. 40): **€.1.000,00**
- Fornitura e posa degli zoccolini a corpo: **€ 1.000,00**
- completamento dell'impianto idraulico generale dell'appartamento: fornitura e posa dei sanitari mancanti, della rubinetteria e dei caloriferi (compresi accessori, raccordi e tubazioni varie per l'allaccio di tutti i sanitari); fornitura e posa di sportelli mancanti, valvole di zona o altro non presente (a corpo): **€ 4.000,00**
- fornitura e posa di frutti e placche: a corpo **€. 800,00.**
- fornitura e posa di porte interne a battente in laminatino colore bianco e maniglie in acciaio satinato (fornitura base da capitolato): n.4 x €/cad. 400 = **€. 1.600,00.**

Totale lavorazioni: €12.500,00

Lo scrivente ritiene inoltre, al fine di considerare la possibilità futura di recuperare il sottotetto rendendolo abitabile, di incrementare di €. 8.000,00 il valore totale stimato, ovvero di circa il 5%. La cifra indicata trova giustificazione con il seguente ragionamento: il sottotetto, una volta reso abitabile, incrementerà il proprio valore commerciale di circa €. 35.000,00. A questo è però necessario detrarre tutti quei costi che il proprietario dovrà sostenere, e cioè, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le spese professionali per la pratica edilizia, gli oneri comunali e il costo dei lavori di completamento delle finiture e degli impianti mancanti nel sottotetto.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|---------------------|
| Appartamento | 76,00 | € 1.600,00 | € 121.600,00 |
| Balconi e terrazzi | 5,80 | € 1.600,00 | € 9.280,00 |
| Sottotetto | 21,50 | € 1.600,00 | € 34.400,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 165.280,00 |
| Incremento per possibile futuro recupero del volume del sottotetto: | | | € 8.000,00 |
| Costi per il completamento di impianti e finiture mancanti: | | | € -12.500,00 |
| Valore corpo arrotondato | | | € 160.800,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 160.800,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 160.800,00 |

- **Boxes mapp.486 - subb. 822-823.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$$16.000,00 \text{ €} / 22,00 \text{ mq} = 730,00 \text{ €./mq.}$$

Facendo la media tra il valore unitario appena calcolato indicato dalla rivista consultata e il valore unitario dell'Agenzia del Territorio si ottiene:

$$(730,00 \text{ €./mq} + 900,00 \text{ €./mq.}) = 815,00 \text{ €./mq.}$$

arrotondato ad €/mq. 800,00.

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, le attuali difficoltà del mercato immobiliare e l'eventuale necessità di chiedere il rinnovo del CPI (onere comunque dell'amministratore);
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'autorimessa, e le dimensioni interne.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| autorimessa sub. 822 | 22,00 | € 800,00 | € 17.600,00 |
| autorimessa sub. 823 | 22,00 | € 800,00 | € 17.600,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 35.200,00 |
| arrotondamento detrazione di € 200,00 | | | € -200,00 |
| Valore corpo | | | € 35.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 35.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 35.000,00 |

- **Cantine mapp.486 - subb. 905-911**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due (si precisa che si utilizza il valore massimo per gli appartamenti, in quanto la superficie della cantina è ragguagliata utilizzando il coefficiente commerciale 0,25):

$$(1.600,00 \text{ €./mq} + 1.625,00 \text{ €./mq})/2 = 1.612,50 \text{ €./mq, arrotondato ad €./mq. 1.600,00.}$$

Tale valore verrà moltiplicato per la superficie delle cantine, che sono state ragguagliate al proprio coefficiente commerciale (0,25).

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'edificio in cui si trova la cantina.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| cantina sub. 905 | 1,25 | € 1.600,00 | € 2.000,00 |
| cantina sub. 911 | 1,00 | € 1.600,00 | € 1.600,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 3.600,00 |
| arrotondamento aumento di € 400,00 | | | € 400,00 |
| Valore corpo | | | € 4.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 4.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 4.000,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Appartamento mapp. 486 - sub.792 | Abitazione di tipo economico [A3] | 103,30 | € 160.800,00 | € 160.800,00 |
| Boxes mapp.486 - subb. 822-823 | autorimesse [C6] | 44,00 | € 35.000,00 | € 35.000,00 |
| Cantine mapp.486 - subb. 905-911 | Cantina [CN] | 2,25 | € 4.000,00 | € 4.000,00 |

10.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita :

€ 4.480,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.687,60

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: appartamento non divisibile.

10.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 191.632,40

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 143.700,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 191.600,00

LOTTO: 008 - Comparto 2: mapp. 486 - sub. 794 (app.) + 884-885 (box) + 941 (cantina)**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- **Identificativo corpo: Appartamento mapp. 486 - sub.794.**

Abitazione di tipo economico [A3]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**)

Foglio 5, particella 486, subalterno 794, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano 2-3, comune Cisliano, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie mq. 86, rendita € 289,22

Derivante da:Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 12,54/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 5,699/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: piano secondo - partendo da Nord in senso orario: pianerottolo comune sub. 746, altra unità immobiliare sub. 793, altra unità immobiliare al piano terra sub.749 su due lati, altra unità immobiliare sub.795. Piano sottotetto - partendo da Nord in senso orario: altra unità immobiliare sub. 792, altra unità immobiliare sub. 793, altra unità immobiliare al piano terra sub.749 su due lati, altra unità immobiliare sub. 795.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale dell'appartamento è conforme allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale.**

- **Identificativo corpo: Boxes mapp.486 - subb. 884-885.**

autorimesse [C6]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (SUB.884):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**).

Foglio 5, particella 486, subalterno 884, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano S1, comune Cisliano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 17, superficie mq. 19, rendita € 43,90.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 1,14/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,519/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: autorimessa al subb. 902, autorimessa al sub 883, corsello comune sub.746 , autorimessa al sub. 885

Identificato al catasto Fabbricati (SUB.885):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili

nella visura **allegato D0**),

foglio 5, particella 486, subalterno 885, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano S1, comune Cisliano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 17, superficie mq. 19, rendita € 43,90.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 1,14/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,519/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: autorimessa al subb. 884, corsello comune sub.746. , autorimesse subb. 886 e 887,

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: le planimetrie catastali dei boxes sono conformi allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale.**

- **Identificativo corpo: Cantina mapp.486 - sub. 913.**

Cantine [CN]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (sub.941):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**)

Foglio 5, particella 486, subalterno 941, indirizzo via Karol Wojtyla 3, piano S1, comune Cisliano, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 3, superficie mq. 4, rendita € 4,34

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

(si precisa che la cantina sub.941 deriva da frazionamento e fusione con soppressione dei subb. 773 e 910 e creazione dei subb. 940-941).

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 0,14/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,066/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: autorimessa sub 748, parti comuni di cui al sub 746, cantina sub. 749e box al sub. 819.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: La cantina deriva da frazionamento e fusione con soppressione dei subb. 773 e 910 e creazione dei subb. 940-941. La planimetria catastale della cantina è conforme allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale.**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'edificio a C di cui fanno parte le unità immobiliari è sito all'interno del complesso immobiliare di nuova costruzione di via Karol Wojtyla 3 a Cisliano, paese dell'Hinterland milanese situato nella periferia sud-ovest di Milano, da cui dista circa 20 chilometri. Il paese fa parte del Parco Agricolo Sud Milano. Il complesso immobiliare è così costituito: l'ingresso è delimitato da una sbarra elettrica a fianco alla quale è posta la portineria; procedendo verso l'interno si trovano alcune villette a schiera sulla sinistra che fanno parte del comparto I, un edificio a C di tre piani oltre sottotetto posto di fronte denominato comparto II, e sulla destra otto palazzine (di cui cinque completate e 3 da finire) e 6 villette (di cui tre completate e tre da finire) che fanno parte del comparto III. Gli edifici sono collegati da una rete interna di strade lungo le quali sono presenti parcheggi privati. Il quartiere circostante è residenziale e di fronte all'ingresso del complesso immobiliare è situata la scuola primaria di via Wojtyla. Il centro di Cisliano dista circa 500 metri.

3. STATO DI POSSESSO:

- **Identificativo corpo: Appartamento mapp. 486 - sub.794**

Stato occupativo: libero.

Note: al sopralluogo, effettuata in data 07.02.2017, l'unità immobiliare è risultata libera. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (cfr. **allegato G**).

- **Identificativo corpo: Boxes mapp.486 - subb. 884-885**

Stato occupativo: liberi.

Note: al sopralluogo i box sono risultati liberi. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (cfr. **all. G**).

- **Identificativo corpo: Cantina mapp.486 - subb. 941**

Stato occupativo: libera.

Note: al sopralluogo la cantina è risultata libera. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (cfr. **all. G**).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Dati successivi relativi a tutti i corpi:

- Descrizione onere: Servitù rogito del notaio dott.ssa _____ in data 06/11/2009 ai nn. 7719/2270; Registrato a Milano 2-Atti privati in data 16/11/2009 ai nn. 27894; Iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pavia in data 24/11/2009 ai nn. 14430/23864;

Servitù di elettrodotto a favore di _____ sul mappale 473, subalterno 1 ed a carico del mappale 486; con detto atto si è altresì costituita una servitù di passaggio dei tecnici _____ sempre a favore del mappale 473 ed a carico del mappale 486.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

Vedasi paragrafo 4.2.3 altre trascrizioni/annotazioni.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuno.

4.2.3 *Altre trascrizioni/annotazioni:*

Dati successivi relativi a tutti i corpi (vedasi allegato 8-4):

1) Annotazione ad iscrizione.

A rogito di dott. _____ in data 23/12/2010 ai nn. 179726/64606; Iscritto/trascritto a Direzione Provinciale di Pavia in data 04/02/2011 ai nn. 1856/381; Annotazione all'iscrizione di ipoteca R.P. 4634 del 20.07.2007, per frazionamento in quota del mutuo fondiario di cui all'ipoteca indicata, a favore della _____ e contro SGT3 S.R.L.

Alla presente annotazione sono seguite le successive seguenti:

2) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 12/05/2011 Repertorio 181314/65457, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 20-06-2011, Registro Generale 11207 e Registro Particolare 2099.

3) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 29/11/2011 Repertorio 183515/66528, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 10-01-2012, Registro Generale 367 e Registro Particolare 38.

4) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 03/12/2013 Repertorio 191375/70564, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 31/12/2013, Registro Generale 17831 e Registro Particolare 2475.

5) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 28/02/2014 Repertorio 192238/70916, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 27/03/2014, Registro Generale 4045 e Registro Particolare 505.

4.3 Misure Penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

- **Identificativo corpo: Appartamento mapp. 486 - sub.794**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.500,00 circa.

Spese condominiali scadute ed insolute: € 3.125,22 (cfr. **all.J**)

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio comparto 2 (**cfr. allegato J**). Dallo stesso emergono i dati su riportati. Si precisa che le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile indicate non comprendono le quote dei consumi (riscaldamento, acqua sanitaria ecc.) che verranno calcolate in base al relativo utilizzo per mezzo degli appositi contabilizzatori. La cifra inserita è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 12,54/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 5,699/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - l'appartamento è posto al piano secondo dello stabile che è dotato di un ascensore che permette l'accessibilità ai soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda ai regolamenti di condominio (condominio comparto 2 **all. B2**) e di supercondominio (**all.B1**) inviati dall'amministratore. Il regolamento di supercondominio disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni e servizi comuni a tutti i Condomini facenti parte del complesso immobiliare "Le Stelle" (primo, secondo e terzo comparto). Si precisa che oltre a quanto stabilito dall'articolo 1117 del Codice Civile, sono parti comuni del SECONDO COMPARTO le aree, i corselli, le scale, e quant'altro distinto con il subalterno 746. Sono inoltre parti comuni dell'intero supercondominio le strade distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486, e con subalterno 701 del mappale 516, le zone rifiuti distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486 ed il fabbricato mappale 473 costituito dalla portineria e dalla cabina Enel.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente.

Indice di prestazione energetica: B (EPh = kWh/mq 55,17).

Note Indice di prestazione energetica: l'edificio è provvisto della certificazione energetica

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 e s.m.i. redatta dall'arch.Ivan Barreca e allegata alla presente **con il n. 8-6.**

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato.

- **Identificativo corpo: Boxes mapp.486 - subb. 884-885**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 120,00 circa per ciascuna unità.

Spese condominiali scadute ed insolute: €.702,28.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio comparto 2 (**cf. allegato J**). Dallo stesso emergono i dati su riportati. La cifra inserita è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà: per entrambe le autorimesse i millesimi sono i seguenti: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 1,14/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,519/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: vedasi quanto già indicato nel relativo paragrafo dell'appartamento.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: per le autorimesse non riscaldate la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

- **Identificativo corpo: Cantina mapp.486 - subb. 941**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.15,00 circa.

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: €. 67,00

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio comparto 2 (**cf. allegato J**). Dallo stesso emergono i dati su riportati. La cifra inserita è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà:

Cantina sub. 941: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 0,14/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,066/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda a quanto già descritto ed indicato per i box e per l'appartamento di cui al presente lotto di vendita.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: per le cantine non riscaldate la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

6. PRATICHE EDILIZIE:

Dati successivi comuni a tutti i corpi costituenti il lotto di vendita:

Numero pratica: DIA 4999/2007 del 09.10.2007.

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Nuova costruzione 2° comparto - N. 1 edificio condominiale con appartamenti, box e

cantine.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 09/10/2007 al n. di prot. 4999.

Abitabilità/agibilità in data 03/10/2010 al n. di prot. 5656.

NOTE: Per le pratiche edilizie, per la fine lavori e per la richiesta di agibilità si veda l'**allegato F2**.

Numero pratica: SCIA n.4765/2010 del 08-10-2010

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera.

Per lavori: varianti alla pratica originaria.

Oggetto: variante.

Presentazione in data 08/10/2010 al n. di prot. 4765.

Abitabilità/agibilità in data 03/10/2010 al n. di prot. 5656.

NOTE: Variante alla pratica 4999/2007 presentata prima della fine dei lavori del 29.10.2010 (deposito del 03.11.2010 prot.5149), a cui è seguita la domanda di rilascio del certificato di agibilità in data 03.10.2010. Non essendo state reperite dallo scrivente comunicazioni di diniego al rilascio del suddetto certificato, si ritiene che l'agibilità sia attestata per silenzio assenso, essendo trascorsi i termini di legge.

7.1 Conformità edilizia:

- **Dati successivi relativi al corpo:** Appartamento mapp. 486 - sub.794

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato per l'appartamento è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 8-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi **si dichiara la conformità edilizia dell'appartamento**.

- **Dati successivi relativi al corpo:** Boxes mapp.486 - subb. 884-885

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato per entrambe le autorimesse è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 8-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi **si dichiara la conformità edilizia di entrambi i box**.

- **Dati successivi relativi al corpo:** Cantina mapp.486 - subb. 913

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato della cantina è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 8-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi **si dichiara la conformità edilizia della cantina**.

7.2 Conformità urbanistica:

Dati successivi comuni a tutti i corpi costituenti il lotto di vendita:

| | |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Deliberazione n. 4 del 14 aprile 2014 |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se sì, di che tipo? | Convenzione di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) |
| Estremi delle convenzioni: | Atto del notaio dott.ssa stipulato in data 02 aprile 2004 rep.40831/2502, |

| | |
|---|--|
| | registrato a Milano 2 il 22 aprile 2004 al n. 2546 serie 2 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri |
| Obblighi derivanti: | Gli obblighi della convenzione sono descritti nell'atto citato e riguardavano, tra gli altri, le opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione del PL. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | SI, per l'appartamento (vedi successivamente) |
| Se si, quanto: | dalla fine di ottobre 2015 (e cioè trascorsi 5 anni dalla data di fine lavori di costruzione) è possibile recuperare la superficie del sottotetto rendendolo abitabile. |
| Altro: | per poter recuperare il sottotetto dell'appartamento è necessario affidare ad un tecnico abilitato il compito di presentare una pratica edilizia seguendo le leggi vigenti al momento della presentazione; sarà inoltre necessario pagare gli oneri al comune (che andranno calcolati sulla base delle tabelle in quel momento vigenti) ed eseguire i lavori di adeguamento e completamento eventualmente necessari. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

il complesso immobiliare e l'edificio a C del comparto II sono stati costruiti con regolari pratiche edilizie, alle quali è seguita la comunicazione di fine lavori con contestuale domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi si dichiara la conformità urbanistica di tutti i corpi del lotto di vendita.

7. DESCRIZIONE: Appartamento mapp. 486 - sub.794

L'unità immobiliare facente parte del lotto di vendita 8 è un bilocale con mansarda agibile posto al piano secondo e sottotetto dell'edificio con forma a C costituente il comparto II del supercondominio di via Karol Wojtyła a Cislano.

L'accesso avviene dal pianerottolo comune al piano secondo della scala A. L'appartamento è composto al piano principale da un ampio soggiorno al quale è stata annessa anche la cucina e il disimpegno, come già visto in precedenza, da una camera da letto e da un bagno. La camera da letto e il soggiorno sono dotati di balcone privato. Al piano sottotetto, raggiungibile per mezzo di una scala interna, è presente un unico locale.

Lo stato di conservazione/manutenzione è buono, (cfr. fotografie allegate), ma, sebbene i lavori di nuova costruzione dello stabile siano stati terminati nell'ottobre 2010, è necessario completare alcuni lavori di finitura: la fornitura e la posa di pavimenti, rivestimenti, zoccolini e porte interne. Dal punto di vista impiantistico, invece, è necessario: completare l'impianto idraulico (fornire e installare tutti i sanitari, la rubinetteria e i relativi accessori e fornire e posare i caloriferi), completare l'impianto elettrico (mancano frutti e placche).

Il piano sottotetto invece, essendo attualmente solo agibile e non abitabile, non può essere finito come gli altri locali motivo per cui è privo di pavimenti, rivestimenti, porte, tavolati interni e impianti. Il costruttore ha però predisposto il piano per poter posare successivamente tutti gli impianti e completare le finiture del piano una volta trasformato in abitabile a seguito della presentazione della relativa pratica di recupero del sottotetto.

Le finiture completate sono le seguenti: pareti e i soffitti sono intonacati a gesso, il pavimento dei balconi/terrazzi è in gres, il portoncino d'ingresso è blindato, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera isolante e il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in pvc. La copertura del piano sottotetto è in legno a vista.

L'impianto idrico sanitario, costituito dalla rete di adduzione dell'acqua calda e fredda sanitaria, fornisce acqua al lavello della cucina e ai sanitari del bagno. Il riscaldamento, così come l'acqua calda sanitaria, sono centralizzati con contabilizzazione dei consumi autonoma e sono prodotti dalla caldaia a condensazione a metano posta all'interno della centrale termica dell'edificio; i terminali scaldanti sono costituiti da termosifoni sebbene come detto non siano stati forniti e posati ed è possibile regolare la temperatura interna dell'alloggio per mezzo di un termostato ambiente.

L'impianto del gas dell'appartamento, realizzato con tubazione sottotraccia, ha uno stacco lungo la parete della cucina, per l'alimentazione futura dei fornelli.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale, con distribuzione sottotraccia.

L'impianto citofonico ha la funzione video.

Tutti gli impianti interni sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativo allegato).

Al piano sottotetto è stato realizzata la predisposizione per l'impianto di riscaldamento e di adduzione dell'acqua sanitaria.

Superficie complessiva di circa mq **112,00**.

E' posto al piano: secondo e terzo.

L'edificio è stato costruito nel 2007, con fine lavori ad ottobre 2010.

L'unità immobiliare è identificata con il numero **A.2.3** e il piano principale ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70, mentre il piano sottotetto un'altezza variabile da una massimo di m. 3,60 ad un minimo inferiore a m. 1,80, come indicato nella planimetria **allegato 8-1**.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale dell'edificio: discreto.

Condizioni generali dell'edificio: lo stato di manutenzione delle facciate, la cui finitura esterna è costituita da intonaco civile tinteggiato ai silicati, è discreto; stesso dicasi per lo stato di manutenzione del vano scala, dei pianerottoli e del corsello box.

In entrambi i casi non si prevede quindi alcun intervento di tinteggiatura nel breve periodo. Lo scrivente non può esprimersi ulteriormente circa eventuali problematiche delle parti comuni, in quanto non è stato segnalato nulla dall'amministratore e visivamente non si è riscontrato nulla di rilevante.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento | Sup. lorda di pavimento | 57,00 | 1,00 | 57,00 |
| Balconi e terrazzi | Sup. lorda di pavimento | 9,00 | 0,33 | 3,00 |
| Sottotetto | Sup. lorda di pavimento | 46,00 | 0,50 | 23,00 |
| | | 112,00 | | 83,00 |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 2010

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: l'impianto elettrico dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta _____ ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita. Si precisa che è necessario completare l'impianto con placche e frutti.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: caldaia a condensazione a gas Metano.

Stato impianto: centralizzato con contabilizzazione e regolazione autonoma.

Potenza nominale: kW. 330,90 come indicato nell'Attestato di Certificazione Energetica.

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2010.

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Note: l'impianto di riscaldamento dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta _____ ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: l'appartamento è provvisto della sola predisposizione dell'impianto di condizionamento con tipologia multisplit. La dichiarazione di conformità, redatta dalla ditta _____ è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita.

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Note impianto antincendio: è stato presentato regolare progetto ai VV.F. ed esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto (cfr. **allegato E1** pagina 22), ma l'amministratore non ha comunicato se il C.P.I. è stato rinnovato.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori.

Note ascensori: l'edificio è dotato di ascensore ma allo scrivente non è stato consegnato alcun documento che provi la regolarità e la conformità dell'impianto.

8. DESCRIZIONE: Boxes mapp.486 - subb. 884-885

Trattasi di due autorimesse situate all'interno del condominio Comparto 2. Si trovano al piano interrato tra la scala A e la scala B dell'edificio e sono posti uno a fianco all'altro. L'accesso al piano interrato avviene dal cancello carraio posto al piano terra dell'edificio.

Sono dotate di basculante in lamiera zincata; il pavimento è in battuto di cemento. Le pareti sono realizzate con blocchetti di cemento e il plafone è in lastre predalles.

E' presente l'impianto elettrico, con luce a parete e presa di corrente, realizzato con tubazioni fuori traccia. Lo stato di manutenzione generale è discreto.

Superficie complessiva di circa mq **38,00**

Sono posti al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2010

Le unità immobiliari sono identificate con il numero box 43 e box 42 e hanno un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto.

Condizioni generali dell'edificio: lo stato di manutenzione delle facciate, la cui finitura esterna è costituita da intonaco civile tinteggiato ai silicati, è discreto; stesso dicasi per lo stato di manutenzione del vano scala, dei pianerottoli e del corsello box.

In entrambi i casi non si prevede quindi alcun intervento di tinteggiatura nel breve periodo. Lo scrivente non può esprimersi circa eventuali problematiche del corsello e delle relative parti comuni, in quanto non è stato segnalato nulla dagli occupanti l'immobile e visivamente non si è riscontrata alcuna problematica.

Si precisa che, relativamente al certificato di prevenzione incendi dell'autorimessa, come visibile nella richiesta di abitabilità di cui **all'allegato F2, pagina 14 punto 9**, è stata presentata la domanda di parere di conformità al comando dei Vigili del Fuoco di Milano con ricevuta di avvenuta presentazione n.358668 in data 08.08.2008 che costituisce autorizzazione provvisoria ai fini antincendio. Lo scrivente ha interrogato l'amministratore circa l'eventuale rinnovo del C.P.I. ma lo stesso nonostante i solleciti non si è espresso.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| autorimessa sub. 884 | sup lorda di pavimento | 19,00 | 1,00 | 19,00 |
| autorimessa sub. 885 | sup lorda di pavimento | 19,00 | 1,00 | 19,00 |
| | | 38,00 | | 38,00 |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 2010

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: gli impianti elettrici delle unità immobiliari e delle parti comuni, quindi compreso quello delle autorimesse, sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativi allegati).

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Note impianto antincendio: è stato presentato regolare progetto ai VV.F. ed esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto (cfr. **allegato E1** pagina 22), ma l'amministratore non ha comunicato se il C.P.I. è stato rinnovato.

Ascensori:

L'immobile dispone di ascensori.

Note ascensori: l'edificio è provvisto di impianto ascensore ma non è stata consegnata allo scrivente alcuna dichiarazione di conformità.

9. DESCRIZIONE: Cantina mapp.486 - subb. 941 (ex sub. 773)

Trattasi di cantina situata al piano interrato dell'edificio che costituisce il condominio Comparto 2. in corrispondenza della scala A. Per raggiungerle è necessario accedere al relativo vano scala del condominio Comparto 2 e percorrere la scala e il corridoio comune fino alla "zona cantine".

E' dotata di porta in lamiera zincata; il pavimento è in battuto di cemento e il plafone è in lastre predalles.E' presente l'impianto elettrico, con luce a parete e presa di corrente, realizzato con tubazioni fuori traccia.

Lo stato di manutenzione è discreto.

Superficie complessiva di circa mq **4,00**

E' posta al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero **cantina 73**, ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'edificio: vedasi quanto già descritto nel relativo paragrafo dell'appartamento e dei boxes.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| cantina sub. 941 | sup lorda di pavimento | 4,00 | 0,25 | 1,00 |
| | | 4,00 | | 1,00 |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 2010

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: gli impianti elettrici delle unità immobiliari e delle parti comuni, quindi compreso quello delle cantine, sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativi allegati).

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Note impianto antincendio: è stato presentato regolare progetto ai VV.F. ed esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto (cfr. allegato E1 pagina 22), ma l'amministratore non ha comunicato se il C.P.I. è stato rinnovato.

Ascensori:

L'immobile dispone di ascensori.

Note ascensori: l'edificio è provvisto di impianto ascensore ma non è stata consegnata allo scrivente alcuna dichiarazione di conformità.

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**10.1 Criterio di stima:**

La stima del valore degli immobili seguirà il criterio della stima del valore di mercato più probabile (sintetico-comparativa parametrica), che si attua rapportando il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

10.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari: Agenzia del Territorio di Milano, rilevazioni primo semestre 2016;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: pubblicazione dal titolo "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" edito da TeMA "Territori Mercati Ambiente" in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e di Monza e Brianza (n. 48 di Marzo 2016) e consultazione delle principali agenzie immobiliari della zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): la rivista ipotizza per la tipologia "Appartamenti nuovi (classe energetica A-B)", considerando una zona a metà tra il centro e la periferia del paese, un valore variabile da €/mq. 1.550,00 ad €/mq. 1.700,00 (valori utilizzabili per valutare anche la cantina considerando il relativo coefficiente commerciale pari al 25%), mentre per la tipologia "Box" valori variabili da €. 11.000,00 ad €. 16.000,00, specificando che gli stessi possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile. Tali valori sono concordi con quelli indicati dalle agenzie consultate.

10.3 Valutazione corpi:**- Appartamento mapp. 486 - sub.794.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore unitario indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$(1.600,00 \text{ €/mq} + 1.625,00 \text{ €/mq})/2 = 1.612,50 \text{ €/mq}$, arrotondato **ad €/mq. 1.600,00.**

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, la necessità di dover completare i lavori di finitura e le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'appartamento e la tranquillità del quartiere unita alla vicinanza con il centro del paese.

E' però necessario considerare i costi che la parte acquirente dovrà sostenere per poter completare le finiture e gli impianti mancanti al piano principale dell'appartamento, così come descritte in precedenza. Tali costi sono così riassumibili:

- fornitura e posa dei pavimenti mancanti (mq.49,00 x €/mq.50,00): **€ 2.450,00** arrotondato.
- fornitura e posa del rivestimento del bagno e della cucina (mq.25,00 x €/mq.40,00): **€.1.000,00**
- Fornitura e posa degli zoccolini a corpo: **€ 1.000,00**
- completamento dell'impianto idraulico generale dell'appartamento: fornitura e posa dei sanitari mancanti, della rubinetteria e dei caloriferi (compresi accessori, raccordi e tubazioni varie per l'allaccio di tutti i sanitari); fornitura e posa di sportelli mancanti, valvole di zona o altro non presente (a corpo): **€ 4.000,00**
- fornitura e posa di frutti e placche: a corpo **€ 800,00.**
- fornitura e posa di porte interne a battente in laminatino colore bianco e maniglie in acciaio satinato (fornitura base da capitolato): n.3 x €/cad. 400 = **€ 1.200,00.**

Totale lavorazioni: €10.450,00

Lo scrivente ritiene inoltre, al fine di considerare la possibilità futura di recuperare il sottotetto rendendolo abitabile, di incrementare di € 6.500,00 il valore totale stimato, ovvero di circa il 5%.La cifra indicata trova giustificazione con il seguente ragionamento: il sottotetto, una volta reso abitabile, incrementerà il proprio valore commerciale di circa € 35.000,00 (raddoppio del valore attuale). A questo è però necessario detrarre tutti quei costi che il proprietario dovrà sostenere, e cioè, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le spese professionali per la pratica edilizia, gli oneri comunali e il costo dei lavori di completamento delle finiture e degli impianti mancanti nel sottotetto.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|---------------------|
| Appartamento | 57,00 | € 1.600,00 | € 91.200,00 |
| Balconi e terrazzi | 3,00 | € 1.600,00 | € 4.800,00 |
| Sottotetto | 23,00 | € 1.600,00 | € 36.800,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 132.800,00 |
| Incremento per possibile futuro recupero del volume del sottotetto: | | | € 6.500,00 |
| Costi per il completamento di impianti e finiture mancanti: | | | € -10.450,00 |
| Valore corpo arrotondato | | | € 128.800,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 128.800,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 128.800,00 |

- **Boxes mapp.486 - subb. 884-885.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$$16.000,00 \text{ €} / 19,00 \text{ mq} = 840,00 \text{ €/mq.}$$

Facendo la media tra il valore unitario appena calcolato indicato dalla rivista consultata e il valore unitario dell'Agenzia del Territorio si ottiene:

$$(840,00 \text{ €/mq} + 900,00 \text{ €/mq.}) = 870,00 \text{ €/mq,}$$

arrotondato ad €/mq. 870,00.

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, le attuali difficoltà del mercato immobiliare e l'eventuale necessità di chiedere il rinnovo del CPI (onere comunque dell'amministratore);
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'autorimessa, e le dimensioni interne.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| autorimessa sub. 884 | 19,00 | € 870,00 | € 16.530,00 |
| autorimessa sub. 885 | 19,00 | € 870,00 | € 16.530,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 33.060,00 |
| arrotondamento detrazione di € 60,00 | | | € -60,00 |
| Valore corpo | | | € 33.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 33.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 33.000,00 |

- **Cantina mapp.486 - sub. 941**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due (si precisa che si utilizza il valore massimo per gli appartamenti, in quanto la superficie della cantina è ragguagliata utilizzando il coefficiente commerciale 0,25):

$(1.600,00 \text{ €/mq} + 1.625,00 \text{ €/mq})/2 = 1.612,50 \text{ €/mq}$, **arrotondato ad €/mq. 1.600,00.**

Tale valore verrà moltiplicato per la superficie della cantina, che è stata ragguagliata al proprio coefficiente commerciale (0,25).

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'edificio in cui si trovano le cantine.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| cantina sub. 941 | 1,00 | € 1.600,00 | € 1.600,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 1.600,00 |
| arrotondamento | | | € 0,00 |
| Valore corpo | | | € 1.600,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 1.600,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 1.600,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|-----------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| Appartamento mapp. 486 - sub.794 | Abitazione di tipo economico [A3] | 83,00 | € 128.800,00 | € 128.800,00 |
| Boxes mapp.486 - subb. 884-853 | autorimesse [C6] | 38,00 | € 33.000,00 | € 33.000,00 |
| Cantine mapp.486 - subb. 941 | Cantina [CN] | 1,00 | € 1.600,00 | € 1.600,00 |

10.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 3.510,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: appartamento non divisibile.

10.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€159.890,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": **€119.900,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€159.900,00**

LOTTO: 009 - Comparto 2: mapp. 486 - sub. 795 (app.) + 824-825 (box) + 904-922 (cantine)**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- **Identificativo corpo: Appartamento mapp. 486 - sub.795.**

Abitazione di tipo economico [A3]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**)

Foglio 5, particella 486, subalterno 795, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano 2-3, comune Cisliano, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie mq. 102, rendita € 371,85

Derivante da:Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 14,88/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 6,759/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: piano secondo - partendo da Nord in senso orario: pianerottolo comune sub. 746, altra unità immobiliare sub. 794, altre unità immobiliari al piano terra sub. 749 e 750, altra unità immobiliare sub. 796. Piano sottotetto - partendo da Nord in senso orario: altra unità immobiliare sub. 796, cortile comune al piano terra sub. 746, altra unità immobiliare sub. 794, altre unità immobiliari al piano terra sub. 749 e 750.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale dell'appartamento è conforme allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale.**

- **Identificativo corpo: Boxes mapp.486 - subb. 824-825.**

autorimesse [C6]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (SUB.824):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**).

Foglio 5, particella 486, subalterno 824, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano S1, comune Cisliano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 26, superficie mq. 28, rendita € 67,14.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 1,68/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,765/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: vano scala, autorimessa al sub. 823, corsello comune sub.746, autorimessa al sub 825.

Identificato al catasto Fabbricati (SUB.825):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**),

foglio 5, particella 486, subalterno 825, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano S1, comune Cisliano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 22, superficie mq. 24, rendita € 56,81.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 1,44/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,656/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: autorimessa al sub. 834, autorimessa sub. 824, corsello comune sub.746, autorimesse ai subb. 826 e 835.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: le planimetrie catastali dei boxes sono conformi allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale.**

- **Identificativo corpo: Cantine mapp.486 - subb. 904-922.**

Cantine [CN]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (sub.904):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**)

Foglio 5, particella 486, subalterno 904, indirizzo via Karol Wojtyla 3, piano S1, comune Cisliano, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 4, superficie mq. 5, rendita € 5,78

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 0,18/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,082/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: autorimessa sub 874, cantina sub. 769, parti comuni di cui al sub.746, cantina di cui al sub. 905.

Identificato al catasto Fabbricati (sub.922):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**)

Foglio 5, particella 486, subalterno 922, indirizzo via Karol Wojtyla 3, piano S1, comune Cisliano, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 3, superficie mq. 4, rendita € 4,34.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 0,14/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,066/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: parti comuni di cui al sub.746, cantina sub. 921, , autorimessa sub. 841, cantina 923.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale di entrambe le cantine è conforme allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale.**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'edificio a C di cui fanno parte le unità immobiliari è sito all'interno del complesso immobiliare di nuova costruzione di via Karol Wojtyła 3 a Cisliano, paese dell'Hinterland milanese situato nella periferia sud-ovest di Milano, da cui dista circa 20 chilometri. Il paese fa parte del Parco Agricolo Sud Milano. Il complesso immobiliare è così costituito: l'ingresso è delimitato da una sbarra elettrica a fianco della quale è posta la portineria; procedendo verso l'interno si trovano alcune villette a schiera sulla sinistra che fanno parte del comparto I, un edificio a C di tre piani oltre sottotetto posto di fronte denominato comparto II, e sulla destra otto palazzine (di cui cinque completate e 3 da finire) e 6 villette (di cui tre completate e tre da finire) che fanno parte del comparto III. Gli edifici sono collegati da una rete interna di strade lungo le quali sono presenti parcheggi privati. Il quartiere circostante è residenziale e di fronte all'ingresso del complesso immobiliare è situata la scuola primaria di via Wojtyła. Il centro di Cisliano dista circa 500 metri.

3. STATO DI POSSESSO:

- **Identificativo corpo: Appartamento mapp. 486 - sub.795**

Stato occupativo: libero.

Note: al sopralluogo, effettuata in data 07.02.2017, l'unità immobiliare è risultata libera. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (cfr. **allegato G**).

- **Identificativo corpo: Boxes mapp.486 - subb. 824-825**

Stato occupativo: occupato senza titolo il sub.824, libero il sub. 825

Note: al sopralluogo il box sub. 824 è risultato occupato con scatoloni di proprietà di terzi mentre il sub. 825 è risultato libero. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (**cfr. all. G**). Per tale motivo, qualsiasi occupazione dovesse essere rilevata al momento della vendita, deve ritenersi effettuata senza titolo regolare, e si dovrà procedere alla liberazione dell'autorimessa.

- **Identificativo corpo: Cantine mapp.486 - subb. 904-922**

Stato occupativo: libere.

Note: al sopralluogo la cantina sub.904 è risultata occupata da materiale dell'impresa esecutrice ed è quindi necessario sgomberarla mentre la cantina sub. 922 è risultata libera. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (**cfr. all. G**).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Dati successivi relativi a tutti i corpi:

- Descrizione onere: Servitù rogito del notaio dott.ssa in data 06/11/2009 ai nn. 7719/2270; Registrato a Milano 2-Atti privati in data 16/11/2009 ai nn. 27894; Iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pavia in data 24/11/2009 ai nn. 14430/23864;

Servitù di elettrodotto a favore di sul mappale 473, subalterno 1 ed a carico del mappale 486; con detto atto si è altresì costituita

una servitù di passaggio dei tecnici Enel sempre a favore del mappale 473 ed a carico del mappale 486.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Vedasi paragrafo 4.2.3 altre trascrizioni/annotazioni.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno.

4.2.3 Altre trascrizioni/annotazioni:

Dati successivi relativi a tutti i corpi (vedasi allegato 9-4):

1) Annotazione ad iscrizione.

A rogito di dott. _____ in data 23/12/2010 ai nn. 179726/64606; Iscritto/trascritto a Direzione Provinciale di Pavia in data 04/02/2011 ai nn. 1856/381; Annotazione all'iscrizione di ipoteca R.P. 4634 del 20.07.2007, per frazionamento in quota del mutuo fondiario di cui all'ipoteca indicata, a favore della _____ e contro SGT3 S.R.L.

Alla presente annotazione sono seguite le successive seguenti:

2) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 12/05/2011 Repertorio 181314/65457, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 20-06-2011, Registro Generale 11207 e Registro Particolare 2099.

3) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 29/11/2011 Repertorio 183515/66528, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 10-01-2012, Registro Generale 367 e Registro Particolare 38.

4) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 03/12/2013 Repertorio 191375/70564, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 31/12/2013, Registro Generale 17831 e Registro Particolare 2475.

5) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 28/02/2014 Repertorio 192238/70916, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 27/03/2014, Registro Generale 4045 e Registro Particolare 505.

4.3 Misure Penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

- **Identificativo corpo: Appartamento mapp. 486 - sub.795**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.700,00 circa.

Spese condominiali scadute ed insolute: € 3.669,26.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio comparto 2 (**cf. allegato J**). Dallo stesso emergono i dati su riportati. Si precisa che le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile indicate non comprendono le quote dei consumi (riscaldamento, acqua sanitaria ecc.) che verranno calcolate in base al relativo utilizzo per mezzo degli appositi contabilizzatori. La cifra inserita è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'al-**

legato C2, sono pari a 14,88/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 6,759/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - l'appartamento è posto al piano secondo dello stabile ed è presente un ascensore che permette l'accessibilità all'appartamento di soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda ai regolamenti di condominio (condominio comparto 2 **all. B2**) e di supercondominio (**all.B1**) inviati dall'amministratore. Il regolamento di supercondominio disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni e servizi comuni a tutti i Condomini facenti parte del complesso immobiliare "Le Stelle" (primo, secondo e terzo comparto). Si precisa che oltre a quanto stabilito dall'articolo 1117 del Codice Civile, sono parti comuni del SECONDO COMPARTO le aree, i corselli, le scale, e quant'altro distinto con il subalterno 746. Sono inoltre parti comuni dell'intero supercondominio le strade distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486, e con subalterno 701 del mappale 516, le zone rifiuti distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486 ed il fabbricato mappale 473 costituito dalla portineria e dalla cabina Enel.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente.

Indice di prestazione energetica: B (EPH = kWh/mqa 55,17).

Note Indice di prestazione energetica: l'edificio è provvisto della certificazione energetica 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 e s.m.i. redatta dall'arch. Ivan Barreca e allegata alla presente **con il n. 9-6**.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato.

- **Identificativo corpo: Boxes mapp.486 - subb. 824-825**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 150,00 circa il sub. 824, €. 160,00 circa il sub. 825. Totale €. 310,00.

Spese condominiali scadute ed insolute: €. 1.184,88.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio comparto 2 (**cf. allegato J**). Dallo stesso emergono i dati su riportati. La cifra inserita è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà:

Autorimessa sub. 824: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 1,68/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,765/1000.

Autorimessa sub. 825: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 1,44/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,656/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: vedasi quanto già indicato nel relativo paragrafo dell'appartamento.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: per le autorimesse non riscaldate la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

- **Identificativo corpo: Cantine mapp.486 - subb. 904-922**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.20,00 per ciascuna cantina (tot. €.40,00).

Spese condominiali scadute ed insolute: €. 152,77 totali.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio comparto 2 (**cf. allegato J**). Dallo stesso emergono i dati su riportati. La cifra inserita è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà:

Cantina sub. 904: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 0,18/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,082/1000.

Cantina sub. 922: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 0,14/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,066/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda a quanto già descritto ed indicato per i box e per l'appartamento di cui al presente lotto di vendita.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: per le cantine non riscaldate la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

6. PRATICHE EDILIZIE:

Dati successivi comuni a tutti i corpi costituenti il lotto di vendita:

Numero pratica: DIA 4999/2007 del 09.10.2007.

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Nuova costruzione 2° comparto - N. 1 edificio condominiale con appartamenti, box e cantine.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 09/10/2007 al n. di prot. 4999.

Abitabilità/agibilità in data 03/10/2010 al n. di prot. 5656.

NOTE: Per le pratiche edilizie, per la fine lavori e per la richiesta di agibilità si veda **l'allegato F2**.

Numero pratica: SCIA n.4765/2010 del 08-10-2010

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera.

Per lavori: varianti alla pratica originaria.

Oggetto: variante.

Presentazione in data 08/10/2010 al n. di prot. 4765.

Abitabilità/agibilità in data 03/10/2010 al n. di prot. 5656.

NOTE: Variante alla pratica 4999/2007 presentata prima della fine dei lavori del 29.10.2010 (deposito del 03.11.2010 prot.5149), a cui è seguita la domanda di rilascio del certificato di agibilità in data 03.10.2010. Non essendo state reperite dallo scrivente comunicazioni di diniego al rilascio del suddetto certificato, si ritiene che l'agibilità sia attestata per silenzio assenso, essendo trascorsi i termini di legge.

7.1 **Conformità edilizia:**

- **Dati successivi relativi al corpo:** Appartamento mapp. 486 - sub.795

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato per l'appartamento è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 9-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi **si dichiara la conformità edilizia dell'appartamento**.

- **Dati successivi relativi al corpo:** Boxes mapp.486 - subb. 824-825

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato per entrambe le autorimesse è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 9-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi **si dichiara la conformità edilizia di entrambi i box**.

- **Dati successivi relativi al corpo:** Cantine mapp.486 - subb. 904-922

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato delle cantine è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 9-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi si **dichiara la conformità edilizia di entrambe le cantine**.

7.2 Conformità urbanistica:

Dati successivi comuni a tutti i corpi costituenti il lotto di vendita:

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Deliberazione n. 4 del 14 aprile 2014 |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se si, di che tipo? | Convenzione di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) |
| Estremi delle convenzioni: | Atto del notaio dott.ssa stipulato in data 02 aprile 2004 rep.40831/2502, registrato a Milano 2 il 22 aprile 2004 al n. 2546 serie 2 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri |
| Obblighi derivanti: | Gli obblighi della convenzione sono descritti nell'atto citato e riguardavano, tra gli altri, le opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione del PL. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | SI, per l'appartamento (vedi successivamente) |
| Se si, quanto: | dalla fine di ottobre 2015 (e cioè trascorsi 5 anni dalla data di fine lavori di costruzione) è possibile recuperare la superficie del sottotetto rendendolo abitabile. |
| Altro: | per poter recuperare il sottotetto dell'appartamento è necessario affidare ad un tecnico abilitato il compito di presentare una pratica edilizia seguendo le leggi vigenti al momento della presentazione; sarà inoltre necessario pagare gli oneri al comune (che andranno calcolati sulla base delle tabelle in quel momento vigenti) ed eseguire i lavori di |

| | |
|---|--|
| | adeguamento e completamento eventualmente necessari. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

il complesso immobiliare e l'edificio a C del comparto II sono stati costruiti con regolari pratiche edilizie, alle quali è seguita la comunicazione di fine lavori con contestuale domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi si dichiara la conformità urbanistica di tutti i corpi del lotto di vendita.

7. DESCRIZIONE: Appartamentomapp. 486 - sub.795

L'unità immobiliare facente parte del lotto di vendita 9 è un bilocale con mansarda agibile posto al piano secondo e sottotetto dell'edificio con forma a C costituente il comparto II del supercondominio di via Karol Wojtyla a Cislano.

L'accesso avviene dal pianerottolo comune al piano secondo della scala A. L'appartamento è composto al piano principale da soggiorno, cucina, disimpegno, una camera letto e un bagno. Tutti i locali sono dotati di balcone privato. Al piano sottotetto, raggiungibile per mezzo di una scala interna, è presente un unico locale.

Lo stato di conservazione/manutenzione è buono, (cfr. fotografie allegate), ma, sebbene i lavori di nuova costruzione dello stabile siano stati terminati nell'ottobre 2010, è necessario completare alcuni lavori di finitura: la fornitura e la posa di pavimenti, rivestimenti, zoccolini e porte interne. Dal punto di vista impiantistico, invece, è necessario: completare l'impianto idraulico (es. fornire e installare tutti i sanitari, la rubinetteria e i relativi accessori e fornire e posare i caloriferi), completare l'impianto elettrico (mancano frutti e placche).

Il piano sottotetto invece, essendo attualmente solo agibile e non abitabile, non può essere finito come gli altri locali motivo per cui è privo di pavimenti, rivestimenti, porte, tavolati interni e impianti. Il costruttore ha però predisposto il piano per poter posare successivamente tutti gli impianti e completare le finiture del piano una volta trasformato in abitabile a seguito della presentazione della relativa pratica di recupero del sottotetto.

Le finiture completate sono le seguenti: pareti e i soffitti sono intonacati a gesso, il pavimento dei balconi/terrazzi è in gres, il portoncino d'ingresso è blindato, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera isolante e il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in pvc. La copertura del piano sottotetto è in legno a vista.

L'impianto idrico sanitario, costituito dalla rete di adduzione dell'acqua calda e fredda sanitaria, fornisce acqua al lavello della cucina e ai sanitari del bagno. Il riscaldamento, così come l'acqua calda sanitaria, sono centralizzati con contabilizzazione dei consumi autonoma e sono prodotti dalla caldaia a condensazione a metano posta all'interno della centrale termica dell'edificio; i terminali scaldanti sono costituiti da termosifoni ed è possibile regolare la temperatura interna dell'alloggio per mezzo di un termostato ambiente.

L'impianto del gas dell'appartamento, realizzato con tubazione sottotraccia, ha uno stacco lungo la parete della cucina, per l'alimentazione futura dei fornelli.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale, con distribuzione sottotraccia.

L'impianto citofonico ha la funzione video.

Tutti gli impianti interni sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativo allegato).

Al piano sottotetto è stata realizzata la predisposizione per l'impianto di riscaldamento e di adduzione dell'acqua sanitaria.

Superficie complessiva di circa mq **140,50**.

E' posto al piano: secondo e terzo.

L'edificio è stato costruito nel 2007, con fine lavori ad ottobre 2010.

L'unità immobiliare è identificata con il numero **A.2.4** e il piano principale ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70, mentre il piano sottotetto un'altezza variabile da una massimo di m. 3,60 ad un minimo inferiore a m. 1,80, come indicato nella planimetria **allegato 9-1**.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale dell'edificio: discreto.

Condizioni generali dell'edificio: lo stato di manutenzione delle facciate, la cui finitura esterna è costituita da intonaco civile tinteggiato ai silicati, è discreto; stesso dicasi per lo stato di manutenzione del vano scala, dei pianerottoli e del corsello box.

In entrambi i casi non si prevede quindi alcun intervento di tinteggiatura nel breve periodo. Lo scrivente non può esprimersi ulteriormente circa eventuali problematiche delle parti comuni, in quanto non è stato segnalato nulla dall'amministratore e visivamente non si è riscontrato nulla di rilevante.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento | Sup. lorda di pavimento | 68,00 | 1,00 | 68,00 |
| Balconi e terrazzi | Sup. lorda di pavimento | 16,50 | 0,33 | 5,50 |
| Sottotetto | Sup. lorda di pavimento | 56,00 | 0,50 | 28,00 |
| | | 140,50 | | 101,50 |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 2010

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: l'impianto elettrico dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita. Si precisa che è necessario completare l'impianto con placche e frutti.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: caldaia a condensazione a gas Metano.

Stato impianto: centralizzato con contabilizzazione e regolazione autonoma.

Potenza nominale: kW. 330,90 come indicato nell'Attestato di Certificazione Energetica.

Epoca di realizzazione/adequamento: 2010.

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Note: l'impianto di riscaldamento dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: l'appartamento è provvisto della sola predisposizione dell'impianto di condizionamento con tipologia multisplit. La dichiarazione di conformità, redatta dalla ditta ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita.

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Note impianto antincendio: è stato presentato regolare progetto ai VV.F. ed esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto (cfr. **allegato E1** pagina 22), ma l'amministratore non ha comunicato se il C.P.I. è stato rinnovato.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori.

Note ascensori: l'edificio è dotato di ascensore ma allo scrivente non è stato consegnato alcun documento che provi la regolarità e la conformità dell'impianto.

8. DESCRIZIONE: Boxes mapp.486 - subb. 824-825

Trattasi di due autorimesse situate all'interno del condominio Comparto 2. Si trovano al piano interrato tra la scala A e la scala B dell'edificio e sono posti uno a fianco all'altro. L'accesso al piano interrato avviene dal cancello carraio posto al piano terra dell'edificio.

Sono dotate di basculante in lamiera zincata; il pavimento è in battuto di cemento. Le pareti sono realizzate con blocchetti di cemento e il plafone è in lastre predalles.

E' presente l'impianto elettrico, con luce a parete e presa di corrente, realizzato con tubazioni fuori traccia. Lo stato di manutenzione generale è discreto.

Superficie complessiva di circa mq **52,00**.

Sono posti al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2010

Le unità immobiliari sono identificate con il numero box 43 e box 42 e hanno un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto.

Condizioni generali dell'edificio: lo stato di manutenzione delle facciate, la cui finitura esterna è costituita da intonaco civile tinteggiato ai silicati, è discreto; stesso dicasi per lo stato di manutenzione del vano scala, dei pianerottoli e del corsello box.

In entrambi i casi non si prevede quindi alcun intervento di tinteggiatura nel breve periodo. Lo scrivente non può esprimersi circa eventuali problematiche del corsello e delle relative parti comuni, in quanto non è stato segnalato nulla dagli occupanti l'immobile e visivamente non si è riscontrata alcuna problematica.

Si precisa che, relativamente al certificato di prevenzione incendi dell'autorimessa, come visibile nella richiesta di abitabilità di cui **all'allegato F2, pagina 14 punto 9**, è stata presentata la domanda di parere di conformità al comando dei Vigili del Fuoco di Milano con ricevuta di avvenuta presentazione n.358668 in data 08.08.2008 che costituisce autorizzazione provvisoria ai fini antincendio. Lo scrivente ha interrogato l'amministratore circa l'eventuale rinnovo del C.P.I. ma lo stesso nonostante i solleciti non si è espresso.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| autorimessa sub. 824 | sup lorda di pavimento | 28,00 | 1,00 | 28,00 |
| autorimessa sub. 825 | sup lorda di pavimento | 24,00 | 1,00 | 24,00 |
| | | 52,00 | | 52,00 |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2010

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: gli impianti elettrici delle unità immobiliari e delle parti comuni, quindi compreso quello delle autorimesse, sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativi allegati).

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Note impianto antincendio: è stato presentato regolare progetto ai VV.F. ed esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto (cfr. **allegato E1** pagina 22), ma l'amministratore non ha comunicato se il C.P.I. è stato rinnovato.

Ascensori:

L'immobile dispone di ascensori.

Note ascensori: l'edificio è provvisto di impianto ascensore ma non è stata consegnata allo scrivente alcuna dichiarazione di conformità.

9. DESCRIZIONE: Cantine mapp.486 - subb. 904-922

Trattasi di due cantine situate al piano interrato dell'edificio che costituisce il condominio Comparto 2. La cantina sub. 904 si trova in corrispondenza della scala A, mentre la sub. 922 in corrispondenza della scala C. Per raggiungerle è necessario accedere al relativo vano scala del condominio Comparto 2 e percorrere la scala e il corridoio comune fino alla "zona cantine".

Sono dotate di porta in lamiera zincata; il pavimento è in battuto di cemento e il plafone è in lastre predalles. E' presente l'impianto elettrico, con luce a parete e presa di corrente, realizzato con tubazioni fuori traccia.

Lo stato di manutenzione è discreto.

Superficie complessiva di circa mq **9,00**

Sono poste al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2010

Le unità immobiliari sono identificate con il numero **cantina 62** (sub.904) e **cantina 15** (sub. 922) e hanno un'altezza utile interna di circa m. 2,40.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'edificio: vedasi quanto già descritto nel relativo paragrafo dell'appartamento e dei boxes.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| cantina sub. 904 | sup lorda di pavimento | 5,00 | 0,25 | 1,25 |
| cantina sub. 922 | sup lorda di pavimento | 4,00 | 0,25 | 1,00 |
| | | 9,00 | | 2,25 |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 2010

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: gli impianti elettrici delle unità immobiliari e delle parti comuni, quindi compreso quello delle cantine, sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativi allegati).

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Note impianto antincendio: è stato presentato regolare progetto ai VV.F. ed esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto (cfr. allegato E1 pagina 22), ma l'amministratore non ha comunicato se il C.P.I. è stato rinnovato.

Ascensori:

L'immobile dispone di ascensori.

Note ascensori: l'edificio è provvisto di impianto ascensore ma non è stata consegnata allo scrivente alcuna dichiarazione di conformità.

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**10.1 Criterio di stima:**

La stima del valore degli immobili seguirà il criterio della stima del valore di mercato più probabile (sintetico-comparativa parametrica), che si attua rapportando il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

10.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari: Agenzia del Territorio di Milano, rilevazioni primo semestre 2016;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: pubblicazione dal titolo "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" edito da TeMA "Territori Mercati Ambiente" in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e di Monza e Brianza (n. 48 di Marzo 2016) e consultazione delle principali agenzie immobiliari della zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): la rivista ipotizza per la tipologia "Appartamenti nuovi (classe energetica A-B)", considerando una zona a metà tra il centro e la periferia del paese, un valore variabile da €/mq. 1.550,00 ad €/mq. 1.700,00 (valori utilizzabili per valutare anche la cantina considerando il relativo coefficiente commerciale pari al 25%), mentre per la tipologia "Box" valori variabili da €. 11.000,00 ad €. 16.000,00, specificando che gli stessi possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile. Tali valori sono concordi con quelli indicati dalle agenzie consultate.

10.3 Valutazione corpi:**- Appartamento mapp. 486 - sub.795.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore unitario indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$(1.600,00 \text{ €/mq} + 1.625,00 \text{ €/mq})/2 = 1.612,50 \text{ €/mq}$, arrotondato **ad €/mq. 1.600,00.**

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, la necessità di dover completare i lavori di finitura e le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'appartamento e la tranquillità del quartiere unita alla vicinanza con il centro del paese.

E' però necessario considerare i costi che la parte acquirente dovrà sostenere per poter completare le finiture e gli impianti mancanti al piano principale dell'appartamento, così come descritte in precedenza. Tali costi sono così riassumibili:

- fornitura e posa dei pavimenti mancanti (mq.58,00 x €/mq.50,00): **€ 2.900,00** arrotondato.
- fornitura e posa del rivestimento del bagno e della cucina (mq.25,00x€/mq. 40,00): **€.1.000,00**
- Fornitura e posa degli zoccolini a corpo: **€ 1.000,00**
- completamento dell'impianto idraulico generale dell'appartamento: fornitura e posa dei sanitari mancanti, della rubinetteria e dei caloriferi (compresi accessori, raccordi e tubazioni varie per l'allaccio di tutti i sanitari); fornitura e posa di sportelli mancanti, valvole di zona o altro non presente (a corpo): **€ 4.000,00**
- fornitura e posa di frutti e placche: a corpo **€ 800,00.**
- fornitura e posa di porte interne a battente in laminatino colore bianco e maniglie in acciaio satinato (fornitura base da capitolato): n.4 x €/cad. 400 = **€ 1.600,00.**

Totale lavorazioni: € 11.300,00

Lo scrivente ritiene inoltre, al fine di considerare la possibilità futura di recuperare il sottotetto rendendolo abitabile, di incrementare di €. 8.000,00 il valore totale stimato, ovvero

di circa il 5%. La cifra indicata trova giustificazione con il seguente ragionamento: il sottotetto, una volta reso abitabile, incrementerà il proprio valore commerciale di circa €. 35.000,00 (raddoppio del valore attuale). A questo è però necessario detrarre tutti quei costi che il proprietario dovrà sostenere, e cioè, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le spese professionali per la pratica edilizia, gli oneri comunali e il costo dei lavori di completamento delle finiture e degli impianti mancanti nel sottotetto.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|---------------------|
| Appartamento | 68,00 | € 1.600,00 | € 108.800,00 |
| Balconi e terrazzi | 5,50 | € 1.600,00 | € 8.800,00 |
| Sottotetto | 28,00 | € 1.600,00 | € 44.800,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 162.400,00 |
| Incremento per possibile futuro recupero del volume del sottotetto: | | | € 8.000,00 |
| Costi per il completamento di impianti e finiture mancanti: | | | € -11.300,00 |
| Valore corpo arrotondato | | | € 159.100,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 159.100,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 159.100,00 |

- **Boxes mapp.486 - subb. 824-825.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$$16.000,00 \text{ €} / 28,00 \text{ mq} = 571,00 \text{ €./mq.}$$

$$16.000,00 \text{ €} / 24,00 \text{ mq} = 666,00 \text{ €./mq.}$$

Facendo la media tra il valore unitario appena calcolato indicato dalla rivista consultata e il valore unitario dell'Agenzia del Territorio si ottiene:

$$(571,00 \text{ €./mq} + 900,00 \text{ €./mq.}) = 735,50 \text{ €./mq,}$$

$$(666,00 \text{ €./mq} + 900,00 \text{ €./mq.}) = 783,00 \text{ €./mq,}$$

arrotondato ad €/mq. 735,00 per l'autorimessa sub. 824

arrotondato ad €/mq. 780,00 per l'autorimessa sub. 825

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, le attuali difficoltà del mercato immobiliare e l'eventuale necessità di chiedere il rinnovo del CPI (onere comunque dell'amministratore);
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'autorimessa, e le dimensioni interne.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| autorimessa sub. 824 | 28,00 | € 735,00 | € 20.500,00 |
| autorimessa sub. 825 | 24,00 | € 780,00 | € 18.700,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 39.200,00 |
| arrotondamento detrazione di € 200,00 | | | € -200,00 |
| Valore corpo | | | € 39.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 39.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 39.000,00 |

- **Cantine mapp.486 - subb. 904-922**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia

del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due (si precisa che si utilizza il valore massimo per gli appartamenti, in quanto la superficie della cantina è ragguagliata utilizzando il coefficiente commerciale 0,25):

$(1.600,00 \text{ €/mq} + 1.625,00 \text{ €/mq})/2 = 1.612,50 \text{ €/mq}$, **arrotondato ad €/mq. 1.600,00.**

Tale valore verrà moltiplicato per la superficie delle cantine, che sono state ragguagliate al proprio coefficiente commerciale (0,25).

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'edificio in cui si trovano le cantine.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| cantina sub. 904 | 1,25 | € 1.600,00 | € 2.000,00 |
| cantina sub. 922 | 1,00 | € 1.600,00 | € 1.600,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 3.600,00 |
| arrotondamento aumento di € 400.00 | | | € 400,00 |
| Valore corpo | | | € 4.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 4.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 4.000,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Appartamento mapp. 486 - sub.795 | Abitazione di tipo economico [A3] | 101,50 | € 159.100,00 | € 159.100,00 |
| Boxes mapp.486 - subb. 824-825 | autorimesse [C6] | 52,00 | € 39.000,00 | € 39.000,00 |
| Cantine mapp.486 - subb. 904-922 | Cantina [CN] | 2,25 | € 4.000,00 | € 4.000,00 |

10.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: €4.100,00

Giudizio di comoda divisibilità: appartamento non divisibile.

10.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€. 198.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€. 148.500,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€. 198.000,00

LOTTO: 010 - Comparto 2: mapp. 486 - sub. 800 (app.) + 887-888 (box) + 912-913 (cantine)**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- **Identificativo corpo: Appartamento mapp. 486 - sub.800.**

Abitazione di tipo economico [A3]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**)

Foglio 5, particella 486, subalterno 800, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano 2-3, comune Cislano, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie mq. 104, rendita € 371,85

Derivante da:Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 15,17/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 6,892/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: piano secondo - partendo da Nord in senso orario: altra unità immobiliare sub. 801, pianerottolo comune sub. 746, , altra unità immobiliare sub. 799, altre unità immobiliari al piano terra sub. 752 e 753. Piano sottotetto - partendo da Nord in senso orario: altra unità immobiliare sub. 801, altra unità immobiliare sub. 802, altra unità immobiliare sub. 799, altre unità immobiliari al piano terra sub. 752 e 753.

Conformità catastale:

Si rende necessario affidare ad un tecnico abilitato l'incarico di aggiornare la planimetria catastale in quanto quella presentata raffigura un'altra unità immobiliare. (il cui costo verrà indicato in seguito)

Oneri professionali: € 500,00

Contributo cassa previdenziale (es. Inarcassa 4%): € 20,00

I.V.A. (22%) su €. 520,00: € 114,40

Oneri per presentazione variazione catastale: € 50,00

Oneri Totali: € 684,40

Note sulla conformità catastale: Per i motivi su esposti **NON è possibile dichiarare la conformità catastale** finché non verrà effettuato l'aggiornamento descritto.

- **Identificativo corpo: Boxes mapp.486 - subb. 887-888.**

autorimesse [C6]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati(SUB.887):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**).

Foglio 5, particella 486, subalterno 887, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano S1, comune Cislano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 20, superficie mq. 23, rendita € 56,65.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 1,38/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla

tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,629/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: autorimessa al sub. 888, autorimessa al sub 902, autorimesse ai subb. 885 e 886, corsello comune sub.746.

Identificato al catasto Fabbricati (SUB.888):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**),

foglio 5, particella 486, subalterno 888, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano S1, comune Cislano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 20, superficie mq. 23, rendita € 56,65.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 1,32/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,601/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: autorimessa al sub. 838, autorimessa sub. 903, autorimessa sub. 887, corsello comune sub.746.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: le planimetrie catastali dei boxes sono conformi allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale.**

- **Identificativo corpo: Cantine mapp.486 - subb. 912-913.**

Cantine [CN]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (sub.912):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**)

Foglio 5, particella 486, subalterno 912, indirizzo via Karol Wojtyla 3, piano S1, comune Cislano, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 3, superficie mq. 4, rendita € 4,34

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 0,14/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,066/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: parti comuni di cui al sub.746 su due lati, cantina sub. 754, autorimessa sub. 832.

Identificato al catasto Fabbricati (sub.913):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**)

Foglio 5, particella 486, subalterno 913, indirizzo via Karol Wojtyla 3, piano S1, comune Cislano, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 3, superficie mq. 4, rendita € 4,34.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 0,14/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,066/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: cantina sub. 799, cantina sub. 914, parti comuni di cui al sub.746 su due lati.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale di entrambe le cantine è conforme allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale.**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'edificio a C di cui fanno parte le unità immobiliari è sito all'interno del complesso immobiliare di nuova costruzione di via Karol Wojtyła 3 a Cisliano, paese dell'Hinterland milanese situato nella periferia sud-ovest di Milano, da cui dista circa 20 chilometri. Il paese fa parte del Parco Agricolo Sud Milano. Il complesso immobiliare è così costituito: l'ingresso è delimitato da una sbarra elettrica a fianco alla quale è posta la portineria; procedendo verso l'interno si trovano alcune villette a schiera sulla sinistra che fanno parte del comparto I, un edificio a C di tre piani oltre sottotetto posto di fronte denominato comparto II, e sulla destra otto palazzine (di cui cinque completate e 3 da finire) e 6 villette (di cui tre completate e tre da finire) che fanno parte del comparto III. Gli edifici sono collegati da una rete interna di strade lungo le quali sono presenti parcheggi privati. Il quartiere circostante è residenziale e di fronte all'ingresso del complesso immobiliare è situata la scuola primaria di via Wojtyła. Il centro di Cisliano dista circa 500 metri.

3. STATO DI POSSESSO:

- Identificativo corpo: Appartamento mapp. 486 - sub.800

Stato occupativo: libero.

Note: al sopralluogo, effettuata in data 07.02.2017, l'unità immobiliare è risultata libera. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (cfr. **allegato G**).

- Identificativo corpo: Boxes mapp.486 - subb. 887-888

Stato occupativo: non accessibili in quanto serratura sostituita.

Note: non è stato possibile accedere ai box in quanto al sopralluogo la serratura è risultata sostituita da terzi estranei al fallimento. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (**cfr. all. G**). Per tale motivo, qualsiasi occupazione dovesse essere rilevata al momento della vendita, deve ritenersi effettuata senza titolo regolare, e si dovrà procedere alla liberazione dell'autorimessa.

- Identificativo corpo: Cantine mapp.486 - subb. 912-913

Stato occupativo: libere.

Note: al sopralluogo la cantina sub.912 è risultata occupata da materiale dell'impresa esecutrice ed è quindi necessario sgomberarla mentre la cantina sub. 913 è risultata libera. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (**cfr. all. G**).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Dati successivi relativi a tutti i corpi:

- Descrizione onere: Servitù a rogito del notaio dott.ssa _____ in data 06/11/2009 ai nn. 7719/2270; Registrato a Milano 2-Atti privati in data 16/11/2009 ai nn. 27894; Iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pavia in data 24/11/2009 ai nn. 14430/23864;

Servitù di elettrodotto a favore di _____ sul mappale 473, subalterno 1 ed a carico del mappale 486; con detto atto si è altresì costituita una servitù di passaggio dei tecnici _____ sempre a favore del mappale 473 ed a carico del mappale 486.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:4.2.1 *Iscrizioni:***Vedasi paragrafo 4.2.3 altre trascrizioni/annotazioni.**4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuno.

4.2.3 *Altre trascrizioni/annotazioni:***Dati successivi relativi a tutti i corpi (vedasi allegato 10-4):**1) Annotazione ad iscrizione.

A rogito di dott. _____ in data 23/12/2010 ai nn. 179726/64606; Iscritto/trascritto a Direzione Provinciale di Pavia in data 04/02/2011 ai nn. 1856/381; Annotazione all'iscrizione di ipoteca R.P. 4634 del 20.07.2007, per frazionamento in quota del mutuo fondiario di cui all'ipoteca indicata, a favore della _____ e contro SGT3 S.R.L.

Alla presente annotazione sono seguite le successive seguenti:

2) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 12/05/2011 Repertorio 181314/65457, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 20-06-2011, Registro Generale 11207 e Registro Particolare 2099.

3) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 29/11/2011 Repertorio 183515/66528, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 10-01-2012, Registro Generale 367 e Registro Particolare 38.

4) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 03/12/2013 Repertorio 191375/70564, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 31/12/2013, Registro Generale 17831 e Registro Particolare 2475.

5) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 28/02/2014 Repertorio 192238/70916, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 27/03/2014, Registro Generale 4045 e Registro Particolare 505.

4.3 Misure Penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**- **Identificativo corpo: Appartamento mapp. 486 - sub.800****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** €1.750,00 circa.**Spese condominiali scadute ed insolute:** € 3.736,82.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio comparto 2 (cfr. **allegato J**). Dallo stesso emergono i dati su riportati. Si precisa che le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile indicate non comprendono le quote dei consumi (riscaldamento, acqua sanitaria ecc.) che verranno calcolate in base al relativo utilizzo per mezzo degli appositi contabilizzatori. La cifra inserita è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 15,17/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 6,892/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - l'appartamento è posto al

piano secondo dello stabile ed è presente un ascensore che permette l'accessibilità all'appartamento di soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda ai regolamenti di condominio (condominio comparto 2 **all. B2**) e di supercondominio (**all.B1**) inviati dall'amministratore. Il regolamento di supercondominio disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni e servizi comuni a tutti i Condomini facenti parte del complesso immobiliare "Le Stelle" (primo, secondo e terzo comparto). Si precisa che oltre a quanto stabilito dall'articolo 1117 del Codice Civile, sono parti comuni del SECONDO COMPARTO le aree, i corselli, le scale, e quant'altro distinto con il subalterno 746. Sono inoltre parti comuni dell'intero supercondominio le strade distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486, e con subalterno 701 del mappale 516, le zone rifiuti distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486 ed il fabbricato mappale 473 costituito dalla portineria e dalla cabina Enel.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente.

Indice di prestazione energetica: B (EPh = kWh/mqa 55,17).

Note Indice di prestazione energetica: l'edificio è provvisto della certificazione energetica 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 e s.m.i. redatta dall'arch.Ivan Barreca e allegata alla presente **con il n. 10-6**.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato.

- **Identificativo corpo: Boxes mapp.486 - subb. 887-888**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 140,00 per ogni unità (tot. € 280,00).

Spese condominiali scadute ed insolute: € 1.056,00 totali.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio comparto 2 (cfr. **allegato J**). Dallo stesso emergono i dati su riportati. La cifra inserita è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà:

Autorimessa sub. 887: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 1,38/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,629/1000.

Autorimessa sub. 888: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 1,32/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,601/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: vedasi quanto già indicato nel relativo paragrafo dell'appartamento.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: per le autorimesse non riscaldate la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

- **Identificativo corpo: Cantine mapp.486 - subb. 912-913**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 15,00 per ogni unità (tot. € 30,00)

Spese condominiali scadute ed insolute: € 133,68 totali.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio comparto 2 (cfr. **allegato J**). Dallo stesso emergono i dati su riportati. La cifra inserita è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà:

Cantine sub. 912 - 913: per entrambe le cantine i millesimi di condominio, così come visibili sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 0,14/1000. I millesimi di supercondominio,

così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,066/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda a quanto già descritto ed indicato per i box e per l'appartamento di cui al presente lotto di vendita.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: per le cantine non riscaldate la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

6. PRATICHE EDILIZIE:

Dati successivi comuni a tutti i corpi costituenti il lotto di vendita:

Numero pratica: DIA 4999/2007 del 09.10.2007.

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Nuova costruzione 2° comparto - N. 1 edificio condominiale con appartamenti, box e cantine.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 09/10/2007 al n. di prot. 4999.

Abitabilità/agibilità in data 03/10/2010 al n. di prot. 5656.

NOTE: Per le pratiche edilizie, per la fine lavori e per la richiesta di agibilità si veda **l'allegato F2**.

Numero pratica: SCIA n.4765/2010 del 08-10-2010

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera.

Per lavori: varianti alla pratica originaria.

Oggetto: variante.

Presentazione in data 08/10/2010 al n. di prot. 4765.

Abitabilità/agibilità in data 03/10/2010 al n. di prot. 5656.

NOTE: Variante alla pratica 4999/2007 presentata prima della fine dei lavori del 29.10.2010 (deposito del 03.11.2010 prot.5149), a cui è seguita la domanda di rilascio del certificato di agibilità in data 03.10.2010. Non essendo state reperite dallo scrivente comunicazioni di diniego al rilascio del suddetto certificato, si ritiene che l'agibilità sia attestata per silenzio assenso, essendo trascorsi i termini di legge.

7.1 **Conformità edilizia:**

- **Dati successivi relativi al corpo:** Appartamento mapp. 486 - sub.800

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato per l'appartamento è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 10-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi **si dichiara la conformità edilizia dell'appartamento**.

- **Dati successivi relativi al corpo:** Boxes mapp.486 - subb. 887-888

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato per entrambe le autorimesse è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 10-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi **si dichiara la conformità edilizia di entrambi i box**.

- **Dati successivi relativi al corpo:** Cantine mapp.486 - subb. 912-913

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato delle cantine è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 10-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune.

Per tali motivi si **dichiara la conformità edilizia di entrambe le cantine.**

7.2 Conformità urbanistica:

Dati successivi comuni a tutti i corpi costituenti il lotto di vendita:

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Deliberazione n. 4 del 14 aprile 2014 |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se si, di che tipo? | Convenzione di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) |
| Estremi delle convenzioni: | Atto del notaio dott.ssa stipulato in data 02 aprile 2004 rep.40831/2502, registrato a Milano il 22 aprile 2004 al n. 2546 serie 2 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri |
| Obblighi derivanti: | Gli obblighi della convenzione sono descritti nell'atto citato e riguardavano, tra gli altri, le opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione del PL. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | SI, per l'appartamento (vedi successivamente) |
| Se si, quanto: | dalla fine di ottobre 2015 (e cioè trascorsi 5 anni dalla data di fine lavori di costruzione) è possibile recuperare la superficie del sottotetto rendendolo abitabile. |
| Altro: | per poter recuperare il sottotetto dell'appartamento è necessario affidare ad un tecnico abilitato il compito di presentare una pratica edilizia seguendo le leggi vigenti al momento della presentazione; sarà inoltre necessario pagare gli oneri al comune (che andranno calcolati sulla base delle tabelle in quel momento vigenti) ed eseguire i lavori di adeguamento e completamento eventualmente necessari. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

il complesso immobiliare e l'edificio a C del comparto II sono stati costruiti con regolari pratiche

edilizie, alle quali è seguita la comunicazione di fine lavori con contestuale domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi si dichiara la conformità urbanistica di tutti i corpi del lotto di vendita.

7. DESCRIZIONE: Appartamento mapp. 486 - sub.800

L'unità immobiliare facente parte del lotto di vendita 10 è un bilocale con mansarda agibile posto al piano secondo e sottotetto dell'edificio con forma a C costituente il comparto II del supercondominio di via Karol Wojtyła a Cisliano.

L'accesso avviene dal pianerottolo comune al piano secondo della scala C. L'appartamento è composto al piano principale da un ampio soggiorno al quale è stata annessa anche la cucina e il disimpegno, come già visto in precedenza, da una camera da letto e da un bagno. La camera da letto e il soggiorno sono dotati di balcone privato. Al piano sottotetto, raggiungibile per mezzo di una scala interna, è presente un unico locale.

Lo stato di conservazione/manutenzione è buono, (cfr. fotografie allegate), ma, sebbene i lavori di nuova costruzione dello stabile siano stati terminati nell'ottobre 2010, è necessario completare alcuni lavori di finitura: la fornitura e la posa di pavimenti, rivestimenti, zoccolini e porte interne. E' inoltre necessario rimuovere le macerie presenti nel locale soggiorno-cucina lasciate dall'impresa a seguito della demolizione dei tavolati, e completare le opere murarie susseguenti alle citate demolizioni.

Dal punto di vista impiantistico, invece, è necessario: completare l'impianto idraulico (es. installare tutti i sanitari, la rubinetteria e i relativi accessori e fornire e posare i caloriferi), completare l'impianto elettrico (mancano placche).

Il piano sottotetto invece, essendo attualmente solo agibile e non abitabile, non può essere finito come gli altri locali motivo per cui è privo di pavimenti, rivestimenti, porte, tavolati interni e impianti. Il costruttore ha però predisposto il piano per poter posare successivamente tutti gli impianti e completare le finiture del piano una volta trasformato in abitabile a seguito della presentazione della relativa pratica di recupero del sottotetto.

Le finiture completate sono le seguenti: pareti e i soffitti sono intonacati a gesso, il pavimento dei balconi/terrazzi è in gres, il portoncino d'ingresso è blindato, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera isolante e il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in pvc. La copertura del piano sottotetto è in legno a vista.

L'impianto idrico sanitario, costituito dalla rete di adduzione dell'acqua calda e fredda sanitaria, fornisce acqua al lavello della cucina e ai sanitari del bagno. Il riscaldamento, così come l'acqua calda sanitaria, sono centralizzati con contabilizzazione dei consumi autonoma e sono prodotti dalla caldaia a condensazione a metano posta all'interno della centrale termica dell'edificio; i terminali scaldanti sono costituiti da termosifoni sebbene come detto non siano stati forniti e posati ed è possibile regolare la temperatura interna dell'alloggio per mezzo di un termostato ambiente.

L'impianto del gas dell'appartamento, realizzato con tubazione sottotraccia, ha uno stacco lungo la parete della cucina, per l'alimentazione futura dei fornelli.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale, con distribuzione sottotraccia.

L'impianto citofonico ha la funzione video.

Tutti gli impianti interni sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativo allegato).

Al piano sottotetto è stata realizzata la predisposizione per l'impianto di riscaldamento e di adduzione dell'acqua sanitaria.

Superficie complessiva di circa mq **141,50**

E' posto al piano: secondo e terzo.

L'edificio è stato costruito nel 2007, con fine lavori ad ottobre 2010.

L'unità immobiliare è identificata con il numero C.2.2 e il piano principale ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70, mentre il piano sottotetto un'altezza variabile da una massimo di m. 3,60 ad un minimo inferiore a m. 1,80, come indicato nella planimetria **allegato 10-1**.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale dell'edificio: discreto.

Condizioni generali dell'edificio: lo stato di manutenzione delle facciate, la cui finitura esterna è

costituita da intonaco civile tinteggiato ai silicati, è discreto; stesso dicasi per lo stato di manutenzione del vano scala, dei pianerottoli e del corsello box.

In entrambi i casi non si prevede quindi alcun intervento di tinteggiatura nel breve periodo. Lo scrivente non può esprimersi ulteriormente circa eventuali problematiche delle parti comuni, in quanto non è stato segnalato nulla dall'amministratore e visivamente non si è riscontrato nulla di rilevante.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento | Sup. lorda di pavimento | 69,00 | 1,00 | 69,00 |
| Balconi e terrazzi | Sup. lorda di pavimento | 16,50 | 0,33 | 5,50 |
| Sottotetto | Sup. lorda di pavimento | 56,00 | 0,50 | 28,00 |
| | | 141,50 | | 102,50 |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 2010

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: l'impianto elettrico dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta _____ ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita. Si precisa che è necessario completare l'impianto con placche e frutti.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: caldaia a condensazione a gas Metano.

Stato impianto: centralizzato con contabilizzazione e regolazione autonoma.

Potenza nominale: kW. 330,90 come indicato nell'Attestato di Certificazione Energetica.

Epoca di realizzazione/adequamento: 2010.

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Note: l'impianto di riscaldamento dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta _____ ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: l'appartamento è provvisto della sola predisposizione dell'impianto di condizionamento con tipologia multisplit. La dichiarazione di conformità, redatta dalla ditta _____, è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita.

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Note impianto antincendio: è stato presentato regolare progetto ai VV.F. ed esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto (cfr. **allegato E1** pagina 22), ma l'amministratore non ha comunicato se il C.P.I. è stato rinnovato.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori.

Note ascensori: l'edificio è dotato di ascensore ma allo scrivente non è stato consegnato alcun documento che provi la regolarità e la conformità dell'impianto.

8. DESCRIZIONE: Boxes mapp.486 - subb. 887-888

Trattasi di due autorimesse situate all'interno del condominio Comparto 2. Si trovano al piano interrato di fronte alla scala B dell'edificio e sono posti uno a fianco all'altro. L'accesso al piano interrato avviene dal cancello carraio posto al piano terra dell'edificio.

Sono dotate di basculante in lamiera zincata; il pavimento è in battuto di cemento. Le pareti sono realizzate con blocchetti di cemento e il plafone è in lastre predalles.

E' presente l'impianto elettrico, con luce a parete e presa di corrente, realizzato con tubazioni fuori traccia. Lo stato di manutenzione generale è discreto.

Superficie complessiva di circa mq **45,00**.

Sono posti al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2010

Le unità immobiliari sono identificate rispettivamente con il numero box 39 (sub. 887) e box 37 (sub. 888) e hanno un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto.

Condizioni generali dell'edificio: lo stato di manutenzione delle facciate, la cui finitura esterna è costituita da intonaco civile tinteggiato ai silicati, è discreto; stesso dicasi per lo stato di manutenzione del vano scala, dei pianerottoli e del corsello box.

In entrambi i casi non si prevede quindi alcun intervento di tinteggiatura nel breve periodo. Lo scrivente non può esprimersi circa eventuali problematiche del corsello e delle relative parti comuni, in quanto non è stato segnalato nulla dagli occupanti l'immobile e visivamente non si è riscontrata alcuna problematica.

Si precisa che, relativamente al certificato di prevenzione incendi dell'autorimessa, come visibile nella richiesta di abitabilità di cui **all'allegato F2, pagina 14 punto 9**, è stata presentata la domanda di parere di conformità al comando dei Vigili del Fuoco di Milano con ricevuta di avvenuta presentazione n.358668 in data 08.08.2008 che costituisce autorizzazione provvisoria ai fini antincendio. Lo scrivente ha interrogato l'amministratore circa l'eventuale rinnovo del C.P.I. ma lo stesso nonostante i solleciti non si è espresso.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| autorimessa sub. 887 | sup lorda di pavimento | 23,00 | 1,00 | 23,00 |
| autorimessa sub. 888 | sup lorda di pavimento | 22,00 | 1,00 | 22,00 |
| | | 45,00 | | 45,00 |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2010

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: gli impianti elettrici delle unità immobiliari e delle parti comuni, quindi compreso quello delle autorimesse, sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativi allegati).

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Note impianto antincendio: è stato presentato regolare progetto ai VV.F. ed esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto (cfr. **allegato E1** pagina 22), ma l'amministratore non ha comunicato se il C.P.I. è stato rinnovato.

Ascensori:

L'immobile dispone di ascensori.

Note ascensori: l'edificio è provvisto di impianto ascensore ma non è stata consegnata allo scrivente alcuna dichiarazione di conformità.

9. DESCRIZIONE: Cantine mapp.486 - subb. 912-913

Trattasi di due cantine situate al piano interrato dell'edificio che costituisce il condominio Comparto 2. La cantine si trovano in corrispondenza della scala C. Per raggiungerle è necessario accedere al relativo vano scala del condominio Comparto 2 e percorrere la scala e il corridoio comune fino alla "zona cantine".

Sono dotate di porta in lamiera zincata; il pavimento è in battuto di cemento e il plafone è in lastre predalles. E' presente l'impianto elettrico, con luce a parete e presa di corrente, realizzato con tubazioni fuori traccia.

Lo stato di manutenzione è discreto.

Superficie complessiva di circa mq **8,00**

Sono poste al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2010

Le unità immobiliari sono identificate con il numero **cantina 1** (sub.912) e **cantina 7** (sub. 913) e hanno un'altezza utile interna di circa m. 2,40.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'edificio: vedasi quanto già descritto nel relativo paragrafo dell'appartamento e dei boxes.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| cantina sub. 912 | sup lorda di pavimento | 4,00 | 0,25 | 1,00 |
| cantina sub. 913 | sup lorda di pavimento | 4,00 | 0,25 | 1,00 |
| | | 8,00 | | 2,00 |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 2010

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: gli impianti elettrici delle unità immobiliari e delle parti comuni, quindi compreso quello delle cantine, sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativi allegati).

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Note impianto antincendio: è stato presentato regolare progetto ai VV.F. ed esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto (cfr. allegato E1 pagina 22), ma l'amministratore non ha comunicato se il C.P.I. è stato rinnovato.

Ascensori:

L'immobile dispone di ascensori.

Note ascensori: l'edificio è provvisto di impianto ascensore ma non è stata consegnata allo scrivente alcuna dichiarazione di conformità.

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**10.1 Criterio di stima:**

La stima del valore degli immobili seguirà il criterio della stima del valore di mercato più probabile (sintetico-comparativa parametrica), che si attua rapportando il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

10.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari: Agenzia del Territorio di Milano, rilevazioni primo semestre 2016;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: pubblicazione dal titolo "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" edito da TeMA "Territori Mercati Ambiente" in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e di Monza e Brianza (n. 48 di Marzo 2016) e consultazione delle principali agenzie immobiliari della zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): la rivista ipotizza per la tipologia "Appartamenti nuovi (classe energetica A-B)", considerando una zona a metà tra il centro e la periferia del paese, un valore variabile da €/mq. 1.550,00 ad €/mq. 1.700,00 (valori utilizzabili per valutare anche la cantina considerando il relativo coefficiente commerciale pari al 25%), mentre per la tipologia "Box" valori variabili da €. 11.000,00 ad €. 16.000,00, specificando che gli stessi possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile. Tali valori sono concordi con quelli indicati dalle agenzie consultate.

10.3 Valutazione corpi:- **Appartamento mapp. 486 - sub.800.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore unitario indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$(1.600,00 \text{ €/mq} + 1.625,00 \text{ €/mq})/2 = 1.612,50 \text{ €/mq}$, arrotondato **ad €/mq. 1.600,00.**

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, la necessità di dover completare i lavori di finitura e le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'appartamento e la tranquillità del quartiere unita alla vicinanza con il centro del paese.

E' però necessario considerare i costi che la parte acquirente dovrà sostenere per poter completare le finiture e gli impianti mancanti al piano principale dell'appartamento, così come descritte in precedenza. Tali costi sono così riassumibili:

- fornitura e posa dei pavimenti mancanti (mq.59,00 x €/mq.50,00): **€ 2.950,00** arrotondato.
- fornitura e posa del rivestimento del bagno e della cucina (mq.21,00 x €/mq. 40,00): **€ 840,00**
- Fornitura e posa degli zoccolini a corpo: **€ 1.000,00**
- completamento dell'impianto idraulico generale dell'appartamento: fornitura e posa dei sanitari mancanti, della rubinetteria e dei caloriferi (compresi accessori, raccordi e tubazioni varie per l'allaccio di tutti i sanitari); fornitura e posa di sportelli mancanti, valvole di zona o altro non presente (a corpo): **€ 4.000,00**
- fornitura e posa di frutti e placche: a corpo **€ 800,00.**
- fornitura e posa di porte interne a battente in laminatino colore bianco e maniglie in acciaio satinato (fornitura base da capitolato): n.4 x €/cad. 400 = **€ 1.600,00.**

Totale lavorazioni: € 11.190,00

Lo scrivente ritiene inoltre, al fine di considerare la possibilità futura di recuperare il sottotetto rendendolo abitabile, di incrementare di €. 8.000,00 il valore totale stimato, ovvero di circa il 5%.La cifra indicata trova giustificazione con il seguente ragionamento: il sotto-

tetto, una volta reso abitabile, incrementerà il proprio valore commerciale di circa €. 35.000,00 (raddoppio del valore attuale). A questo è però necessario detrarre tutti quei costi che il proprietario dovrà sostenere, e cioè, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le spese professionali per la pratica edilizia, gli oneri comunali e il costo dei lavori di completamento delle finiture e degli impianti mancanti nel sottotetto.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|---------------------|
| Appartamento | 69,00 | € 1.600,00 | € 110.400,00 |
| Balconi e terrazzi | 5,50 | € 1.600,00 | € 8.800,00 |
| Sottotetto | 28,00 | € 1.600,00 | € 44.800,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 164.000,00 |
| Incremento per possibile futuro recupero del volume del sottotetto: | | | € 8.000,00 |
| Costi per il completamento di impianti e finiture mancanti: | | | € -11.190,00 |
| Valore corpo arrotondato | | | € 160.800,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 160.800,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 160.800,00 |

- **Boxes mapp.486 - subb. 887-888.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$$16.000,00 \text{ €} / 23,00 \text{ mq} = 695,00 \text{ €./mq.}$$

$$16.000,00 \text{ €} / 22,00 \text{ mq} = 727,00 \text{ €./mq.}$$

Facendo la media tra il valore unitario appena calcolato indicato dalla rivista consultata e il valore unitario dell'Agenzia del Territorio si ottiene:

$$(695,00 \text{ €./mq} + 900,00 \text{ €./mq.}) = 797,00 \text{ €./mq, arrotondato a €. 795,00}$$

$$(727,00 \text{ €./mq} + 900,00 \text{ €./mq.}) = 813,50 \text{ €./mq, arrotondato a €. 810,00}$$

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, le attuali difficoltà del mercato immobiliare e l'eventuale necessità di chiedere il rinnovo del CPI (onere comunque dell'amministratore);
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'autorimessa, e le dimensioni interne.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| autorimessa sub. 887 | 23,00 | € 795,00 | € 18.285,00 |
| autorimessa sub. 888 | 22,00 | € 810,00 | € 17.820,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 36.105,00 |
| arrotondamento | | | € -105,00 |
| Valore corpo | | | € 36.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 36.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 36.000,00 |

- **Cantine mapp.486 - subb. 912-913**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due (si precisa che si utilizza il valore massimo per gli appartamenti, in quanto la superficie della cantina è ragguagliata utilizzando il coefficiente commerciale 0,25):

$$(1.600,00 \text{ €./mq} + 1.625,00 \text{ €./mq})/2 = 1.612,50 \text{ €./mq, arrotondato ad €./mq. 1.600,00.}$$

Tale valore verrà moltiplicato per la superficie delle cantine, che sono state ragguagliate

al proprio coefficiente commerciale (0,25).

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'edificio in cui si trovano le cantine.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| cantina sub. 912 | 1,00 | € 1.600,00 | € 1.600,00 |
| cantina sub. 913 | 1,00 | € 1.600,00 | € 1.600,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo arrotondamento aumento di € 300.00 | | | € 3.200,00 |
| | | | € 300,00 |
| Valore corpo | | | € 3.500,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 3.500,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 3.500,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Appartamento mapp. 486 - sub.800 | Abitazione di tipo economico [A3] | 102,50 | € 160.800,00 | € 160.800,00 |
| Boxes mapp.486 - subb. 887-888 | autorimesse [C6] | 45,00 | € 36.000,00 | € 36.000,00 |
| Cantine mapp.486 - subb. 912-913 | Cantina [CN] | 2,00 | € 3.500,00 | € 3.500,00 |

10.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 4.680,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 684,40

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: appartamento non divisibile.

10.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€194.920,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€146.200,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€194.900,00

LOTTO: 011 - Comparto 2: mapp. 486 - sub. 801 (app.) + 830-831 (box) + 915-924 (cantine)**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- **Identificativo corpo: Appartamento mapp. 486 - sub.801.**

Abitazione di tipo economico [A3]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**)

Foglio 5, particella 486, subalterno 801, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano 2-3, comune Cisliano, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie mq. 104, rendita € 371,85

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 15,17/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 6,982/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: piano secondo - partendo da Nord in senso orario: altre unità immobiliari al piano terra subb. 753 su due lati e 754, altra unità immobiliare sub. 802, pianerottolo comune sub. 746, altra unità immobiliare sub. 800. Piano sottotetto - partendo da Nord in senso orario: altre unità immobiliari al piano terra subb. 753 su due lati e 754, altra unità immobiliare sub. 802, altra unità immobiliare sub. 800.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale dell'appartamento è conforme allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale.**

- **Identificativo corpo: Boxes mapp.486 - subb. 830-831.**

autorimesse [C6]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (SUB.830):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**).

Foglio 5, particella 486, subalterno 830, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano S1, comune Cisliano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 15, superficie mq. 17, rendita € 38,73.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 1,02/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,465/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: autorimessa al subb. 831, cantine ai subb. 911 e 912, parti comuni al sub. 746, autorimessa al sub 829, corsello comune sub.746.

Identificato al catasto Fabbricati (SUB.831):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**),

foglio 5, particella 486, subalterno 831, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano S1, comune Cisliano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 15, superficie mq. 17, rendita € 38,73.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 1,02/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,465/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: autorimessa al subb. 832, cantine ai subb. 754 e 911, autorimessa al sub. 829, corsello comune al sub.746.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: le planimetrie catastali dei boxes sono conformi allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale.**

- **Identificativo corpo: Cantine mapp.486 - subb. 915-924.**

Cantine [CN]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (sub.915):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**)

Foglio 5, particella 486, subalterno 915, indirizzo via Karol Wojtyla 3, piano S1, comune Cisliano, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 4, superficie mq. 5, rendita € 5,78

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 0,18/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,082/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: parti comuni di cui al sub.746, cantina al sub. 775, autorimessa al sub 838, cantina al sub. 777.

Identificato al catasto Fabbricati (sub.924):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**)

Foglio 5, particella 486, subalterno 924, indirizzo via Karol Wojtyla 3, piano S1, comune Cisliano, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 3, superficie mq. 4, rendita € 4,34.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 0,14/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,066/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: parti comuni di cui al sub.746, cantina al sub. 923, autorimessa al sub 841, cantina al sub. 925.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale di entrambe le cantine è conforme allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale.**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'edificio a C di cui fanno parte le unità immobiliari è sito all'interno del complesso immobiliare di nuova costruzione di via Karol Wojtyla 3 a Cisliano, paese dell'Hinterland milanese situato nella periferia sud-ovest di Milano, da cui dista circa 20 chilometri. Il paese fa parte del Parco Agricolo Sud Milano. Il complesso immobiliare è così costituito: l'ingresso è delimitato da una sbarra elettrica a fianco alla quale è posta la portineria; procedendo verso l'interno si trovano alcune villette a schiera sulla sinistra che fanno parte del comparto I, un edificio a C di tre piani oltre sottotetto posto di fronte denominato comparto II, e sulla destra otto palazzine (di cui cinque completate e 3 da finire) e 6 villette (di cui tre completate e tre da finire) che fanno parte del comparto III. Gli edifici sono collegati da una rete interna di strade lungo le quali sono presenti parcheggi privati. Il quartiere circostante è residenziale e di fronte all'ingresso del complesso immobiliare è situata la scuola primaria di via Wojtyla. Il centro di Cisliano dista circa 500 metri.

3. STATO DI POSSESSO:

- **Identificativo corpo: Appartamento mapp. 486 - sub. 801**

Stato occupativo: libero.

Note: al sopralluogo, effettuata in data 07.02.2017, l'unità immobiliare è risultata libera. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (cfr. **allegato G**).

- **Identificativo corpo: Boxes mapp.486 - subb. 830-831**

Stato occupativo: liberi.

Note: al sopralluogo i box sono risultati liberi. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (cfr. **all. G**).

- **Identificativo corpo: Cantine mapp.486 - subb. 915-924**

Stato occupativo: libere.

Note: al sopralluogo le cantine sono risultate libere. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (cfr. **all. G**).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:***Dati successivi relativi a tutti i corpi:**

- Descrizione onere: Servitù rogito del notaio dott.ssa _____ in data 06/11/2009 ai nn. 7719/2270; Registrato a Milano 2-Atti privati in data 16/11/2009 ai nn. 27894; Iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pavia in data 24/11/2009 ai nn. 14430/23864;
Servitù di elettrodotto a favore di _____ sul mappale 473, subalterno 1 ed a carico del mappale 486; con detto atto si è altresì costituita una servitù di passaggio dei tecnici _____ sempre a favore del mappale 473 ed a carico del mappale 486.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:4.2.1 *Iscrizioni:*

Vedasi paragrafo 4.2.3 altre trascrizioni/annotazioni.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuno.

4.2.3 *Altre trascrizioni/annotazioni:***Dati successivi relativi a tutti i corpi (vedasi allegato 11-4):**1) Annotazione ad iscrizione.

A rogito di dott. _____ in data 23/12/2010 ai nn. 179726/64606; Iscritto/trascritto a Direzione Provinciale di Pavia in data 04/02/2011 ai nn. 1856/381; Annotazione all'iscrizione di ipoteca R.P. 4634 del 20.07.2007, per frazionamento in quota del mutuo fondiario di cui all'ipoteca indicata, a favore della _____ e contro SGT3 S.R.L.

Alla presente annotazione sono seguite le successive seguenti:

2) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 12/05/2011 Repertorio 181314/65457, trascritta

presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 20-06-2011, Registro Generale 11207 e Registro Particolare 2099.

3) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 29/11/2011 Repertorio 183515/66528, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 10-01-2012, Registro Generale 367 e Registro Particolare 38.

4) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 03/12/2013 Repertorio 191375/70564, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 31/12/2013, Registro Generale 17831 e Registro Particolare 2475.

5) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 28/02/2014 Repertorio 192238/70916, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 27/03/2014, Registro Generale 4045 e Registro Particolare 505.

4.3 Misure Penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

- **Identificativo corpo: Appartamento mapp. 486 - sub. 801**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €2.100,00 circa.

Spese condominiali scadute ed insolute: € 4.573,50.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio comparto 2 (**cf. allegato J**). Dallo stesso emergono i dati su riportati. La cifra inserita è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 15,17/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 6,982/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - l'appartamento è posto al piano secondo dello stabile ed è presente un ascensore che permette l'accessibilità all'appartamento di soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda ai regolamenti di condominio (condominio comparto 2 **all. B2**) e di supercondominio (**all.B1**) inviati dall'amministratore. Il regolamento di supercondominio disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni e servizi comuni a tutti i Condomini facenti parte del complesso immobiliare "Le Stelle" (primo, secondo e terzo comparto). Si precisa che oltre a quanto stabilito dall'articolo 1117 del Codice Civile, sono parti comuni del SECONDO COMPARTO le aree, i corselli, le scale, e quant'altro distinto con il subalterno 746. Sono inoltre parti comuni dell'intero supercondominio le strade distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486, e con subalterno 701 del mappale 516, le zone rifiuti distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486 ed il fabbricato mappale 473 costituito dalla portineria e dalla cabina Enel.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente.

Indice di prestazione energetica: B (EPH = kWh/mqa 55,17).

Note Indice di prestazione energetica: l'edificio è provvisto della certificazione energetica 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 e s.m.i. redatta dall'arch. Ivan Barreca e allegata alla presente **con il n. 11-6**.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato.

- **Identificativo corpo: Boxes mapp.486 - subb. 830-831**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 110,00 circa per ciascuna unità (tot. €220,00)

Spese condominiali scadute ed insolute: €846,86.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio comparto 2 (**cf. alle-**

gato J). Dallo stesso emergono i dati su riportati. La cifra inserita è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà: per entrambe le autorimesse i millesimi sono i seguenti: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 1,02/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,465/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: vedasi quanto già indicato nel relativo paragrafo dell'appartamento.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: per le autorimesse non riscaldate la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

- **Identificativo corpo: Cantine mapp.486 - subb. 915-924**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €20,00 il sub.915, € 15,00 il sub.924 (tot. € 35,00)

Spese condominiali scadute ed insolute: € 152,77.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 sia del condominio comparto 2 (**cf. allegato J**). Dallo stesso emergono i dati su riportati. La cifra inserita è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà:

Cantina sub. 915: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 0,18/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,082/1000.

Cantina sub. 924: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 0,14/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,066/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda a quanto già descritto ed indicato per i box e per l'appartamento di cui al presente lotto di vendita.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: per le cantine non riscaldate la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

6. PRATICHE EDILIZIE:

Dati successivi comuni a tutti i corpi costituenti il lotto di vendita:

Numero pratica: DIA 4999/2007 del 09.10.2007.

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Nuova costruzione 2° comparto - N. 1 edificio condominiale con appartamenti, box e cantine.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 09/10/2007 al n. di prot. 4999.

Abitabilità/agibilità in data 03/10/2010 al n. di prot. 5656.

NOTE: Per le pratiche edilizie, per la fine lavori e per la richiesta di agibilità si veda **l'allegato F2**.

Numero pratica: SCIA n.4765/2010 del 08-10-2010

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera.

Per lavori: varianti alla pratica originaria.

Oggetto: variante.

Presentazione in data 08/10/2010 al n. di prot. 4765.

Abitabilità/agibilità in data 03/10/2010 al n. di prot. 5656.

NOTE: Variante alla pratica 4999/2007 presentata prima della fine dei lavori del 29.10.2010 (deposito del 03.11.2010 prot.5149), a cui è seguita la domanda di rilascio del certificato di agibilità in data 03.10.2010. Non essendo state reperite dallo scrivente comunicazioni di diniego al rilascio del suddetto certificato, si ritiene che l'agibilità sia attestata per silenzio assenso, essendo trascorsi i termini di legge.

7.1 Conformità edilizia:

- **Dati successivi relativi al corpo:** Appartamento mapp. 486 - sub. 801

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato per l'appartamento è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 11-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi **si dichiara la conformità edilizia dell'appartamento**

- **Dati successivi relativi al corpo:** Boxes mapp.486 - subb. 830-831

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato per entrambe le autorimesse è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 11-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi **si dichiara la conformità edilizia di entrambi i box**.

- **Dati successivi relativi al corpo:** Cantine mapp.486 - subb. 915-924

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato delle cantine è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 11-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi **si dichiara la conformità edilizia di entrambe le cantine**.

7.2 Conformità urbanistica:**Dati successivi comuni a tutti i corpi costituenti il lotto di vendita:**

| | |
|--|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Deliberazione n. 4 del 14 aprile 2014 |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se sì, di che tipo? | Convenzione di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) |
| Estremi delle convenzioni: | Atto del notaio dott.ssa stipulato in data 02 aprile 2004 rep.40831/2502, registrato a Milano 2 il 22 aprile 2004 al n. 2546 serie 2 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri |
| Obblighi derivanti: | Gli obblighi della convenzione sono descritti nell'atto citato e riguardavano, tra gli altri, le opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione del PL. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere ur- | NO |

| | |
|---|--|
| banistico: | |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | SI, per l'appartamento (<u>vedi successivamente</u>) |
| Se si, quanto: | dalla fine di ottobre 2015 (e cioè trascorsi 5 anni dalla data di fine lavori di costruzione) è possibile recuperare la superficie del sottotetto rendendolo abitabile. |
| Altro: | per poter recuperare il sottotetto dell'appartamento è necessario affidare ad un tecnico abilitato il compito di presentare una pratica edilizia seguendo le leggi vigenti al momento della presentazione; sarà inoltre necessario pagare gli oneri al comune (che andranno calcolati sulla base delle tabelle in quel momento vigenti) ed eseguire i lavori di adeguamento e completamento eventualmente necessari. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

il complesso immobiliare e l'edificio a C del comparto II sono stati costruiti con regolari pratiche edilizie, alle quali è seguita la comunicazione di fine lavori con contestuale domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi si dichiara la conformità urbanistica di tutti i corpi del lotto di vendita.

7. DESCRIZIONE: Appartamento mapp. 486 - sub. 801

L'unità immobiliare facente parte del lotto di vendita **11** è un bilocale con mansarda agibile posto al piano secondo e sottotetto dell'edificio con forma a C costituente il comparto II del supercondominio di via Karol Wojtyła a Cislano.

L'accesso avviene dal pianerottolo comune al piano secondo della scala C. L'appartamento è composto al piano principale da soggiorno, cucina, disimpegno, una camera da letto e un bagno. Il soggiorno e la cucina sono dotati di balcone privato. Al piano sottotetto, raggiungibile per mezzo di una scala interna, è presente un unico locale.

Lo stato di conservazione/manutenzione è buono, (cfr. fotografie allegate), ma, sebbene i lavori di nuova costruzione dello stabile siano stati terminati nell'ottobre 2010, è necessario completare alcuni lavori di finitura: la fornitura e la posa di pavimenti, rivestimenti, zoccolini e porte interne. Dal punto di vista impiantistico, invece, è necessario: completare l'impianto idraulico (es. installare tutti i sanitari, la rubinetteria e i relativi accessori e fornire e posare i caloriferi), completare l'impianto elettrico (mancano frutti e placche).

Il piano sottotetto invece, essendo attualmente solo agibile e non abitabile, non può essere finito come gli altri locali motivo per cui è privo di pavimenti, rivestimenti, porte, tavolati interni e impianti. Il costruttore ha però predisposto il piano per poter posare successivamente tutti gli impianti e completare le finiture del piano una volta trasformato in abitabile a seguito della presentazione della relativa pratica di recupero del sottotetto.

Le finiture completate sono le seguenti: pareti e i soffitti sono intonacati a gesso, il pavimento dei balconi/terrazzi è in gres, il portoncino d'ingresso è blindato, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera isolante e il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in pvc. La copertura del piano sottotetto è in legno a vista.

L'impianto idrico sanitario, costituito dalla rete di adduzione dell'acqua calda e fredda sanitaria, fornisce acqua al lavello della cucina e ai sanitari del bagno. Il riscaldamento, così come l'ac-

qua calda sanitaria, sono centralizzati con contabilizzazione dei consumi autonoma e sono prodotti dalla caldaia a condensazione a metano posta all'interno della centrale termica dell'edificio; i terminali scaldanti sono costituiti da termosifoni sebbene come detto non siano stati forniti e posati ed è possibile regolare la temperatura interna dell'alloggio per mezzo di un termostato ambiente.

L'impianto del gas dell'appartamento, realizzato con tubazione sottotraccia, ha uno stacco lungo la parete della cucina, per l'alimentazione futura dei fornelli.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale, con distribuzione sottotraccia.

L'impianto citofonico ha la funzione video.

Tutti gli impianti interni sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativo allegato).

Al piano sottotetto è stata realizzata la predisposizione per l'impianto di riscaldamento e di aduzione dell'acqua sanitaria.

Superficie complessiva di circa mq **130,20**

E' posto al piano: secondo e terzo.

L'edificio è stato costruito nel 2007, con fine lavori ad ottobre 2010.

L'unità immobiliare è identificata con il numero **C.2.3** e il piano principale ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70, mentre il piano sottotetto un'altezza variabile da una massimo di m. 3,60 ad un minimo inferiore a m. 1,80, come indicato nella planimetria **allegato 11-1**.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale dell'edificio: discreto.

Condizioni generali dell'edificio: lo stato di manutenzione delle facciate, la cui finitura esterna è costituita da intonaco civile tinteggiato ai silicati, è discreto; stesso dicasi per lo stato di manutenzione del vano scala, dei pianerottoli e del corsetto box.

In entrambi i casi non si prevede quindi alcun intervento di tinteggiatura nel breve periodo. Lo scrivente non può esprimersi ulteriormente circa eventuali problematiche delle parti comuni, in quanto non è stato segnalato nulla dall'amministratore e visivamente non si è riscontrato nulla di rilevante.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento | Sup. lorda di pavimento | 69,00 | 1,00 | 69,00 |
| Balconi e terrazzi | Sup. lorda di pavimento | 6,20 | 0,33 | 2,50 |
| Sottotetto | Sup. lorda di pavimento | 55,00 | 0,50 | 27,50 |
| | | 130,20 | | 99,00 |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 2010

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: l'impianto elettrico dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita. Si precisa che è necessario completare l'impianto con placche e frutti.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: caldaia a condensazione a gas Metano.

Stato impianto: centralizzato con contabilizzazione e regolazione autonoma.

Potenza nominale: kW. 330,90 come indicato nell'Attestato di Certificazione Energetica.

Epoca di realizzazione/adequamento: 2010.

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Note: l'impianto di riscaldamento dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato

di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: l'appartamento è provvisto della sola predisposizione dell'impianto di condizionamento con tipologia multisplit. La dichiarazione di conformità, redatta dalla ditta è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita.

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Note impianto antincendio: è stato presentato regolare progetto ai VV.F. ed esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto (cfr. **allegato E1** pagina 22), ma l'amministratore non ha comunicato se il C.P.I. è stato rinnovato.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori.

Note ascensori: l'edificio è dotato di ascensore ma allo scrivente non è stato consegnato alcun documento che provi la regolarità e la conformità dell'impianto.

8. DESCRIZIONE: Boxes mapp.486 - subb. 830-831

Trattasi di due autorimesse situate all'interno del condominio Comparto 2. Si trovano al piano interrato tra la scala A e la scala C dell'edificio e sono posti uno a fianco all'altro. L'accesso al piano interrato avviene dal cancello carraio posto al piano terra dell'edificio.

Sono dotate di basculante in lamiera zincata; il pavimento è in battuto di cemento. Le pareti sono realizzate con blocchetti di cemento e il plafone è in lastre predalles.

E' presente l'impianto elettrico, con luce a parete e presa di corrente, realizzato con tubazioni fuori traccia. Lo stato di manutenzione generale è discreto.

Superficie complessiva di circa mq **34,00**.

Sono posti al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2010

Le unità immobiliari sono identificate rispettivamente con il numero box 4 e box 3 e hanno un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto.

Condizioni generali dell'edificio: lo stato di manutenzione delle facciate, la cui finitura esterna è costituita da intonaco civile tinteggiato ai silicati, è discreto; stesso dicasi per lo stato di manutenzione del vano scala, dei pianerottoli e del corsello box.

In entrambi i casi non si prevede quindi alcun intervento di tinteggiatura nel breve periodo. Lo scrivente non può esprimersi circa eventuali problematiche del corsello e delle relative parti comuni, in quanto non è stato segnalato nulla dagli occupanti l'immobile e visivamente non si è riscontrata alcuna problematica.

Si precisa che, relativamente al certificato di prevenzione incendi dell'autorimessa, come visibile nella richiesta di abitabilità di cui **all'allegato F2, pagina 14 punto 9**, è stata presentata la domanda di parere di conformità al comando dei Vigili del Fuoco di Milano con ricevuta di avvenuta presentazione n.358668 in data 08.08.2008 che costituisce autorizzazione provvisoria ai fini antincendio. Lo scrivente ha interrogato l'amministratore circa l'eventuale rinnovo del C.P.I. ma lo stesso nonostante i solleciti non si è espresso.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| autorimessa sub. 830 | sup lorda di pavimento | 17,00 | 1,00 | 17,00 |
| autorimessa sub. 831 | sup lorda di pavimento | 17,00 | 1,00 | 17,00 |
| | | 34,00 | | 34,00 |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2010

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: gli impianti elettrici delle unità immobiliari e delle parti comuni, quindi compreso quello delle autorimesse, sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativi allegati).

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Note impianto antincendio: è stato presentato regolare progetto ai VV.F. ed esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto (cfr. **allegato E1** pagina 22), ma l'amministratore non ha comunicato se il C.P.I. è stato rinnovato.

Ascensori:

L'immobile dispone di ascensori.

Note ascensori: l'edificio è provvisto di impianto ascensore ma non è stata consegnata allo scrivente alcuna dichiarazione di conformità.

9. DESCRIZIONE: Cantine mapp.486 - subb. 915-924

Trattasi di due cantine situate al piano interrato dell'edificio che costituisce il condominio Comparto 2. La cantina sub. 915 si trova in corrispondenza della scala C, mentre la sub. 924 in corrispondenza della scala D. Per raggiungerle è necessario accedere al relativo vano scala del condominio Comparto 2 e percorrere la scala e il corridoio comune fino alla "zona cantine".

Sono dotate di porta in lamiera zincata; il pavimento è in battuto di cemento e il plafone è in lastre predalles. E' presente l'impianto elettrico, con luce a parete e presa di corrente, realizzato con tubazioni fuori traccia.

Lo stato di manutenzione è discreto.

Superficie complessiva di circa mq **9,00**

Sono poste al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2010

Le unità immobiliari sono identificate con il numero **cantina 10** (sub.915) e **cantina 17** (sub. 924) e hanno un'altezza utile interna di circa m. 2,40.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'edificio: vedasi quanto già descritto nel relativo paragrafo dell'appartamento e dei boxes.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| cantina sub. 915 | sup lorda di pavimento | 5,00 | 0,25 | 1,25 |
| cantina sub. 924 | sup lorda di pavimento | 4,00 | 0,25 | 1,00 |
| | | 9,00 | | 2,25 |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2010

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: gli impianti elettrici delle unità immobiliari e delle parti comuni, quindi compreso quello delle cantine, sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativi allegati).

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Note impianto antincendio: è stato presentato regolare progetto ai VV.F. ed esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto (cfr. allegato E1 pagina 22), ma l'amministratore non ha comunicato se il C.P.I. è stato rinnovato.

Ascensori:

L'immobile dispone di ascensori.

Note ascensori: l'edificio è provvisto di impianto ascensore ma non è stata consegnata allo scrivente alcuna dichiarazione di conformità.

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

10.1 Criterio di stima:

La stima del valore degli immobili seguirà il criterio della stima del valore di mercato più probabile (sintetico-comparativa parametrica), che si attua rapportando il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

10.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari: Agenzia del Territorio di Milano, rilevazioni primo semestre 2016;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: pubblicazione dal titolo "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" edito da TeMA "Territori Mercati Ambiente" in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e di Monza e Brianza (n. 48 di Marzo 2016) e consultazione delle principali agenzie immobiliari della zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): la rivista ipotizza per la tipologia "Appartamenti nuovi (classe energetica A-B)", considerando una zona a metà tra il centro e la periferia del paese, un valore variabile da €/mq. 1.550,00 ad €/mq. 1.700,00 (valori utilizzabili per valutare anche la cantina considerando il relativo coefficiente commerciale pari al 25%), mentre per la tipologia "Box" valori variabili da €. 11.000,00 ad €. 16.000,00, specificando che gli stessi possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile. Tali valori sono concordi con quelli indicati dalle agenzie consultate.

10.3 Valutazione corpi:

- **Appartamento mapp. 486 - sub.801.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore unitario indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$$(1.600,00 \text{ €/mq} + 1.625,00 \text{ €/mq})/2 = 1.612,50 \text{ €/mq, arrotondato ad €/mq. 1.600,00.}$$

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, la necessità di dover completare i lavori di finitura e le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'appartamento e la tranquillità del quartiere unita alla vicinanza con il centro del paese.

E' però necessario considerare i costi che la parte acquirente dovrà sostenere per poter completare le finiture e gli impianti mancanti al piano principale dell'appartamento, così come descritte in precedenza. Tali costi sono così riassumibili:

- fornitura e posa dei pavimenti mancanti (mq.59,00 x €/mq.50,00): **€ 2.950,00** arrotondato.
- fornitura e posa del rivestimento del bagno e della cucina (mq.38,00 x €/mq.40,00): **€ 1.520,00**
- Fornitura e posa degli zoccolini a corpo: **€ 1.000,00**
- completamento dell'impianto idraulico generale dell'appartamento: fornitura e po-

sa dei sanitari mancanti, della rubinetteria e dei caloriferi (compresi accessori, raccordi e tubazioni varie per l'allaccio di tutti i sanitari); fornitura e posa di sportelli mancanti, valvole di zona o altro non presente (a corpo): **€ 4.000,00**

- fornitura e posa di frutti e placche: a corpo **€ 800,00.**
- fornitura e posa di porte interne a battente in laminatino colore bianco e maniglie in acciaio satinato (fornitura base da capitolato): n.4 x €/cad. 400,00 = **€ 1.600,00.**

Totale lavorazioni: €11.870,00

Lo scrivente ritiene inoltre, al fine di considerare la possibilità futura di recuperare il sottotetto rendendolo abitabile, di incrementare di € 7.500,00 il valore totale stimato, ovvero di circa il 5%. La cifra indicata trova giustificazione con il seguente ragionamento: il sottotetto, una volta reso abitabile, incrementerà il proprio valore commerciale di circa € 35.000,00 (raddoppio del valore attuale). A questo è però necessario detrarre tutti quei costi che il proprietario dovrà sostenere, e cioè, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le spese professionali per la pratica edilizia, gli oneri comunali e il costo dei lavori di completamento delle finiture e degli impianti mancanti nel sottotetto.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|---------------------|
| Appartamento | 69,00 | € 1.600,00 | € 110.400,00 |
| Balconi e terrazzi | 2,50 | € 1.600,00 | € 4.000,00 |
| Sottotetto | 27,50 | € 1.600,00 | € 44.000,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 158.400,00 |
| Incremento per possibile futuro recupero del volume del sottotetto: | | | € 7.500,00 |
| Costi per il completamento di impianti e finiture mancanti: | | | € -11.870,00 |
| Valore corpo arrotondato | | | € 154.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 154.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 154.000,00 |

- **Boxes mapp.486 - subb. 830-831.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$$16.000,00 \text{ €} / 17,00 \text{ mq} = 941,00 \text{ €./mq.}$$

Facendo la media tra il valore unitario appena calcolato indicato dalla rivista consultata e il valore unitario dell'Agenzia del Territorio si ottiene:

$$(941,00 \text{ €./mq} + 900,00 \text{ €./mq.}) = 920,50 \text{ €./mq.}$$

arrotondato ad €/mq. 920,00.

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, le attuali difficoltà del mercato immobiliare e l'eventuale necessità di chiedere il rinnovo del CPI (onere comunque dell'amministratore);
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'autorimessa, e le dimensioni interne.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| autorimessa sub. 830 | 17,00 | € 920,00 | € 15.640,00 |
| autorimessa sub. 831 | 17,00 | € 920,00 | € 15.640,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 31.280,00 |
| arrotondamento detrazione di € 280,00 | | | € -280,00 |
| Valore corpo | | | € 31.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 31.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 31.000,00 |

- **Cantine mapp.486 - subb. 915-924**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due (si precisa che si utilizza il valore massimo per gli appartamenti, in quanto la superficie della cantina è ragguagliata utilizzando il coefficiente commerciale 0,25):

$(1.600,00 \text{ €/mq} + 1.625,00 \text{ €/mq})/2 = 1.612,50 \text{ €/mq}$, **arrotondato ad €/mq. 1.600,00.**

Tale valore verrà moltiplicato per la superficie delle cantine, che sono state ragguagliate al proprio coefficiente commerciale (0,25).

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'edificio in cui si trovano le cantine.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| cantina sub. 915 | 1,25 | € 1.600,00 | € 2.000,00 |
| cantina sub. 924 | 1,00 | € 1.600,00 | € 1.600,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 3.600,00 |
| arrotondamento aumento di € 400,00 | | | € 400,00 |
| Valore corpo | | | € 4.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 4.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 4.000,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Appartamento mapp. 486 - sub.801 | Abitazione di tipo economico [A3] | 99,00 | € 154.000,00 | € 154.000,00 |
| Boxes mapp.486 - subb. 830-831 | autorimesse [C6] | 34,00 | € 31.000,00 | € 31.000,00 |
| Cantine mapp.486 - subb. 915-924 | Cantina [CN] | 2,25 | € 4.000,00 | € 4.000,00 |

10.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 4.210,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: appartamento non divisibile.

10.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 184.790,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": **€ 138.600,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 184.800,00**

LOTTO: 012 - Comparto 2: mapp. 486 - sub. 804 (app.) + 821-844 (box) + 916-925 (cantine)**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- **Identificativo corpo: Appartamento mapp. 486 - sub.804.**

Abitazione di tipo economico [A3]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**)

Foglio 5, particella 486, subalterno 804, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano 2-3, comune Cisliano, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie mq. 112, rendita € 371,85

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 16,33/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 7,422/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: piano secondo - partendo da Nord in senso orario: altra unità immobiliare al piano terra sub. 756, altra unità immobiliare sub. 805, pianerottolo comune sub. 746, altra unità immobiliare sub. 803, cortile comune al piano terra sub. 746 altra unità immobiliare sub. 802. Piano sottotetto - partendo da Nord in senso orario: altra unità immobiliare al piano terra sub. 756, altra unità immobiliare sub. 805, altra unità immobiliare sub. 803, cortile comune al piano terra sub. 746 altra unità immobiliare sub. 802.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale dell'appartamento è conforme allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale.**

- **Identificativo corpo: Boxes mapp.486 - subb. 821-844.**

autorimesse [C6]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (SUB.821):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**).

Foglio 5, particella 486, subalterno 821, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano S1, comune Cisliano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 15, superficie mq. 17, rendita € 38,73.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 1,02/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,465/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: corsello comune al sub.746, pianerottolo comune al sub. 746, autorimessa al sub. 820, corsello comune sub.746.

Identificato al catasto Fabbricati (SUB.844):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**),

foglio 5, particella 486, subalterno 844, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano S1, comune Cisliano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 28, superficie mq. 30, rendita € 72,30.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 1,80/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,820/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: cantine ai subb. 930-803-807, autorimessa al sub. 845, corsello comune al sub.746, autorimessa al sub. 843.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: le planimetrie catastali dei boxes sono conformi allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale.**

- **Identificativo corpo: Cantine mapp.486 - subb. 916-925.**

Cantine [CN]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (sub.916):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**)

Foglio 5, particella 486, subalterno 916, indirizzo via Karol Wojtyla 3, piano S1, comune Cisliano, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 6, superficie mq. 7, rendita € 8,68

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 0,25/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,115/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: cantina al sub. 917, parti comuni di cui al sub.746, cantina di cui al sub. 925.

Identificato al catasto Fabbricati (sub.925):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**)

Foglio 5, particella 486, subalterno 925, indirizzo via Karol Wojtyla 3, piano S1, comune Cisliano, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 3, superficie mq. 4, rendita € 4,34.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 0,14/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,066/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: parti comuni di cui al sub.746, cantina sub. 924, , cantina sub. 916.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale di entrambe le cantine è conforme allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale.**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'edificio a C di cui fanno parte le unità immobiliari è sito all'interno del complesso immobiliare di nuova costruzione di via Karol Wojtyla 3 a Cisliano, paese dell'Hinterland milanese situato nella periferia sud-ovest di Milano, da cui dista circa 20 chilometri. Il paese fa parte del Parco Agricolo Sud Milano. Il complesso immobiliare è così costituito: l'ingresso è delimitato da una sbarra elettrica a fianco alla quale è posta la portineria; procedendo verso l'interno si trovano alcune villette a schiera sulla sinistra che fanno parte del comparto I, un

edificio a C di tre piani oltre sottotetto posto di fronte denominato comparto II, e sulla destra otto palazzine (di cui cinque completate e 3 da finire) e 6 villette (di cui tre completate e tre da finire) che fanno parte del comparto III. Gli edifici sono collegati da una rete interna di strade lungo le quali sono presenti parcheggi privati. Il quartiere circostante è residenziale e di fronte all'ingresso del complesso immobiliare è situata la scuola primaria di via Wojtyla. Il centro di Cisliano dista circa 500 metri.

3. STATO DI POSSESSO:

- **Identificativo corpo: Appartamento mapp. 486 - sub.804**

Stato occupativo: libero.

Note: al sopralluogo, effettuata in data 07.02.2017, l'unità immobiliare è risultata libera. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (cfr. **allegato G**).

- **Identificativo corpo: Boxes mapp.486 - subb. 821-844**

Stato occupativo: libero il sub. 821, occupato senza titolo il sub.844.

Note: al sopralluogo il box sub. 844 è risultato occupato con scatoloni e biciclette di proprietà di terzi mentre il sub. 821 è risultato libero. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (cfr. **all. G**). Per tale motivo, qualsiasi occupazione dovesse essere rilevata al momento della vendita, deve ritenersi effettuata senza titolo regolare, e si dovrà procedere alla liberazione dell'autorimessa.

- **Identificativo corpo: Cantine mapp.486 - subb. 916-925**

Stato occupativo: libere.

Note: al sopralluogo le cantine sono risultate libere. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (cfr. **all. G**).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Dati successivi relativi a tutti i corpi:

- Descrizione onere: Servitù rogito del notaio dott.ssa _____ in data 06/11/2009 ai nn. 7719/2270; Registrato a Milano 2-Atti privati in data 16/11/2009 ai nn. 27894; Iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pavia in data 24/11/2009 ai nn. 14430/23864;

Servitù di elettrodotto a favore di _____ sul mappale 473, subalterno 1 ed a carico del mappale 486; con detto atto si è altresì costituita una servitù di passaggio dei tecnici _____ sempre a favore del mappale 473 ed a carico del mappale 486.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

Vedasi paragrafo 4.2.3 altre trascrizioni/annotazioni.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuno.

4.2.3 *Altre trascrizioni/annotazioni:*

Dati successivi relativi a tutti i corpi (vedasi allegato 12-4):1) Annotazione ad iscrizione.

A rogito di dott. _____ in data 23/12/2010 ai nn. 179726/64606; Iscritto/trascritto a Direzione Provinciale di Pavia in data 04/02/2011 ai nn. 1856/381; Annotazione all'iscrizione di ipoteca R.P. 4634 del 20.07.2007, per frazionamento in quota del mutuo fondiario di cui all'ipoteca indicata, a favore della _____ e contro SGT3 S.R.L.

Alla presente annotazione sono seguite le successive seguenti:

2) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 12/05/2011 Repertorio 181314/65457, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 20-06-2011, Registro Generale 11207 e Registro Particolare 2099.

3) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 29/11/2011 Repertorio 183515/66528, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 10-01-2012, Registro Generale 367 e Registro Particolare 38.

4) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 03/12/2013 Repertorio 191375/70564, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 31/12/2013, Registro Generale 17831 e Registro Particolare 2475.

5) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 28/02/2014 Repertorio 192238/70916, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 27/03/2014, Registro Generale 4045 e Registro Particolare 505.

4.3 Misure Penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

- **Identificativo corpo: Appartamento mapp. 486 - sub.804**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 1.900,00 circa.

Spese condominiali scadute ed insolute: €.4.006,55

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio comparto 2 (**cf. allegati J**). Dallo stesso emergono i dati su riportati. La cifra inserita per le spese annue è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 16,33/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 7,422/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - l'appartamento è posto al piano secondo dello stabile ed è presente un ascensore che permette l'accessibilità all'appartamento di soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda ai regolamenti di condominio (condominio comparto 2 **all. B2**) e di supercondominio (**all.B1**) inviati dall'amministratore. Il regolamento di supercondominio disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni e servizi comuni a tutti i Condomini facenti parte del complesso immobiliare "Le Stelle" (primo, secondo e terzo comparto). Si precisa che oltre a quanto stabilito dall'articolo 1117 del Codice Civile, sono parti comuni del SECONDO COMPARTO le aree, i corselli, le scale, e quant'altro distinto con il subalterno 746. Sono inoltre parti comuni dell'intero supercondominio le strade distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486, e con subalterno 701 del mappale 516, le zone rifiuti distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486 ed il fabbricato mappale 473 costituito dalla portineria e dalla cabina Enel.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente.

Indice di prestazione energetica: B (EPH = kWh/mq_a 55,17).

Note Indice di prestazione energetica: l'edificio è provvisto della certificazione energetica 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 e s.m.i. redatta dall'arch. Ivan Barreca e allegata alla presente **con il n. 12-6**

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato.

- **Identificativo corpo: Boxes mapp.486 - subb. 821-844**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.110,00 il sub. 821, €. 170,00 il sub. 844.

Spese condominiali scadute ed insolute: €. 589,28.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio comparto 2 (**cf. allegato J**). Dallo stesso emergono i dati su riportati. La cifra inserita per le spese annue è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà:

Autorimessa sub. 821: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 1,02/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,465/1000.

Autorimessa sub. 844: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 1,80/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,820/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: vedasi quanto già indicato nel relativo paragrafo dell'appartamento.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: per le autorimesse non riscaldate la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

- **Identificativo corpo: Cantine mapp.486 - subb. 916-925**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 27,00 il sub. 916; €. 15,00 il sub.925

Spese condominiali scadute ed insolute: €.186,16

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio comparto 2 (**cf. allegato J**). Dallo stesso emergono i dati su riportati. La cifra inserita per le spese annue è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà:

Cantina sub. 916: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 0,25/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,115/1000.

Cantina sub. 925: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 0,14/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,066/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda a quanto già descritto ed indicato per i box e per l'appartamento di cui al presente lotto di vendita.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: per le cantine non riscaldate la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

6. PRATICHE EDILIZIE:

Dati successivi comuni a tutti i corpi costituenti il lotto di vendita:

Numero pratica: DIA 4999/2007 del 09.10.2007.

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Nuova costruzione 2° comparto - N. 1 edificio condominiale con appartamenti, box e cantine.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 09/10/2007 al n. di prot. 4999.

Abitabilità/agibilità in data 03/10/2010 al n. di prot. 5656.

NOTE: Per le pratiche edilizie, per la fine lavori e per la richiesta di agibilità si veda **l'allegato F2.**

Numero pratica: SCIA n.4765/2010 del 08-10-2010

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera.

Per lavori: varianti alla pratica originaria.

Oggetto: variante.

Presentazione in data 08/10/2010 al n. di prot. 4765.

Abitabilità/agibilità in data 03/10/2010 al n. di prot. 5656.

NOTE: Variante alla pratica 4999/2007 presentata prima della fine dei lavori del 29.10.2010 (deposito del 03.11.2010 prot.5149), a cui è seguita la domanda di rilascio del certificato di agibilità in data 03.10.2010. Non essendo state reperite dallo scrivente comunicazioni di diniego al rilascio del suddetto certificato, si ritiene che l'agibilità sia attestata per silenzio assenso, essendo trascorsi i termini di legge.

7.1 **Conformità edilizia:**

- **Dati successivi relativi al corpo:** Appartamento mapp. 486 - sub.804

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato per l'appartamento è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 12-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi **si dichiara la conformità edilizia dell'appartamento.**

- **Dati successivi relativi al corpo:** Boxes mapp.486 - subb. 821-844

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato per entrambe le autorimesse è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 12-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi **si dichiara la conformità edilizia di entrambi i box.**

- **Dati successivi relativi al corpo:** Cantine mapp.486 - subb. 916-925

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato delle cantine è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 12-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune.

Per tali motivi si **dichiara la conformità edilizia di entrambe le cantine.**

7.2 **Conformità urbanistica:**

Dati successivi comuni a tutti i corpi costituenti il lotto di vendita:

| | |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Deliberazione n. 4 del 14 aprile 2014 |

| | |
|---|--|
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se sì, di che tipo? | Convenzione di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) |
| Estremi delle convenzioni: | Atto del notaio dott.ssa stipulato in data 02 aprile 2004 rep.40831/2502, registrato a Milano 2 il 22 aprile 2004 al n. 2546 serie 2 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri |
| Obblighi derivanti: | Gli obblighi della convenzione sono descritti nell'atto citato e riguardavano, tra gli altri, le opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione del PL. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | SI, per l'appartamento (vedi successivamente) |
| Se sì, quanto: | dalla fine di ottobre 2015 (e cioè trascorsi 5 anni dalla data di fine lavori di costruzione) è possibile recuperare la superficie del sottotetto rendendolo abitabile. |
| Altro: | per poter recuperare il sottotetto dell'appartamento è necessario affidare ad un tecnico abilitato il compito di presentare una pratica edilizia seguendo le leggi vigenti al momento della presentazione; sarà inoltre necessario pagare gli oneri al comune (che andranno calcolati sulla base delle tabelle in quel momento vigenti) ed eseguire i lavori di adeguamento e completamento eventualmente necessari. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

il complesso immobiliare e l'edificio a C del comparto II sono stati costruiti con regolari pratiche edilizie, alle quali è seguita la comunicazione di fine lavori con contestuale domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi si dichiara la conformità urbanistica di tutti i corpi del lotto di vendita.

7. DESCRIZIONE: Appartamento mapp. 486 - sub.804

L'unità immobiliare facente parte del lotto di vendita 12 è un bilocale con mansarda agibile posto al piano secondo e sottotetto dell'edificio con forma a C costituente il comparto II del supercondominio di via Karol Wojtyła a Cislano.

L'accesso avviene dal pianerottolo comune al piano secondo della scala D. L'appartamento è composto al piano principale da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, una camera da letto e un bagno. Il soggiorno e la cucina sono dotati di balcone privato. Al piano sottotetto, raggiungibile per mezzo di una scala interna, è presente un unico locale.

Lo stato di conservazione/manutenzione è buono, (cfr. fotografie allegate), ma, sebbene i lavori di nuova costruzione dello stabile siano stati terminati nell'ottobre 2010, è necessario completare alcuni lavori di finitura: la fornitura e la posa di pavimenti, rivestimenti, zoccolini e porte interne. Dal punto di vista impiantistico, invece, è necessario: completare l'impianto idraulico (es. instal-

lare tutti i sanitari, la rubinetteria e i relativi accessori e fornire e posare i caloriferi), completare l'impianto elettrico (mancano frutti e placche).

Il piano sottotetto invece, essendo attualmente solo agibile e non abitabile, non può essere finito come gli altri locali motivo per cui è privo di pavimenti, rivestimenti, porte, tavolati interni e impianti. Il costruttore ha però predisposto il piano per poter posare successivamente tutti gli impianti e completare le finiture del piano una volta trasformato in abitabile a seguito della presentazione della relativa pratica di recupero del sottotetto.

Le finiture completate sono le seguenti: pareti e i soffitti sono intonacati a gesso, il pavimento dei balconi/terrazzi è in gres, il portoncino d'ingresso è blindato, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera isolante e il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in pvc. La copertura del piano sottotetto è in legno a vista.

L'impianto idrico sanitario, costituito dalla rete di adduzione dell'acqua calda e fredda sanitaria, fornisce acqua al lavello della cucina e ai sanitari del bagno. Il riscaldamento, così come l'acqua calda sanitaria, sono centralizzati con contabilizzazione dei consumi autonoma e sono prodotti dalla caldaia a condensazione a metano posta all'interno della centrale termica dell'edificio; i terminali scaldanti sono costituiti da termosifoni sebbene come detto non siano stati forniti e posati ed è possibile regolare la temperatura interna dell'alloggio per mezzo di un termostato ambiente.

L'impianto del gas dell'appartamento, realizzato con tubazione sottotraccia, ha uno stacco lungo la parete della cucina, per l'alimentazione futura dei fornelli.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale, con distribuzione sottotraccia.

L'impianto citofonico ha la funzione video.

Tutti gli impianti interni sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativo allegato).

Al piano sottotetto è stato realizzata la predisposizione per l'impianto di riscaldamento e di adduzione dell'acqua sanitaria.

Superficie complessiva di circa mq **130,40**.

E' posto al piano: secondo e terzo.

L'edificio è stato costruito nel 2007, con fine lavori ad ottobre 2010.

L'unità immobiliare è identificata con il numero **D.2.2** e il piano principale ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70, mentre il piano sottotetto un'altezza variabile da una massimo di m. 3,60 ad un minimo inferiore a m. 1,80, come indicato nella planimetria **allegato 12-1**.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale dell'edificio: discreto.

Condizioni generali dell'edificio: lo stato di manutenzione delle facciate, la cui finitura esterna è costituita da intonaco civile tinteggiato ai silicati, è discreto; stesso dicasi per lo stato di manutenzione del vano scala, dei pianerottoli e del corsello box.

In entrambi i casi non si prevede quindi alcun intervento di tinteggiatura nel breve periodo. Lo scrivente non può esprimersi ulteriormente circa eventuali problematiche delle parti comuni, in quanto non è stato segnalato nulla dall'amministratore e visivamente non si è riscontrato nulla di rilevante.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento | Sup. lorda di pavimento | 74,00 | 1,00 | 74,00 |
| Balconi e terrazzi | Sup. lorda di pavimento | 8,40 | 0,33 | 3,00 |
| Sottotetto | Sup. lorda di pavimento | 48,00 | 0,50 | 24,00 |
| | | 130,40 | | 101,00 |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 2010

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: l'impianto elettrico dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta ed è allegata alla perizia

all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita. Si precisa che è necessario completare l'impianto con placche e frutti.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: caldaia a condensazione a gas Metano.

Stato impianto: centralizzato con contabilizzazione e regolazione autonoma.

Potenza nominale: kW. 330,90 come indicato nell'Attestato di Certificazione Energetica.

Epoca di realizzazione/adequamento: 2010.

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Note: l'impianto di riscaldamento dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta _____ ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: l'appartamento è provvisto della sola predisposizione dell'impianto di condizionamento con tipologia multisplit. La dichiarazione di conformità, redatta dalla ditta _____ è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita.

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Note impianto antincendio: è stato presentato regolare progetto ai VV.F. ed esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto (cfr. **allegato E1** pagina 22), ma l'amministratore non ha comunicato se il C.P.I. è stato rinnovato.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori.

Note ascensori: l'edificio è dotato di ascensore ma allo scrivente non è stato consegnato alcun documento che provi la regolarità e la conformità dell'impianto.

8. DESCRIZIONE: Boxes mapp.486 - subb. 821-844

Trattasi di due autorimesse situate all'interno del condominio Comparto 2. Si trovano al piano interrato, il sub. 821 in prossimità della scala A ed il sub. 844 in prossimità della scala D. L'accesso al piano interrato avviene dal cancello carraio posto al piano terra dell'edificio.

Sono dotate di basculante in lamiera zincata; il pavimento è in battuto di cemento. Le pareti sono realizzate con blocchetti di cemento e il plafone è in lastre predalles.

E' presente l'impianto elettrico, con luce a parete e presa di corrente, realizzato con tubazioni fuori traccia. Lo stato di manutenzione generale è discreto.

Superficie complessiva di circa mq. **47,00.**

Sono posti al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2010

Le unità immobiliari sono identificate rispettivamente con il numero box 12 (sub.821) e box 59 (sub.844) e hanno un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto.

Condizioni generali dell'edificio: lo stato di manutenzione delle facciate, la cui finitura esterna è costituita da intonaco civile tinteggiato ai silicati, è discreto; stesso dicasi per lo stato di manutenzione del vano scala, dei pianerottoli e del corsello box.

In entrambi i casi non si prevede quindi alcun intervento di tinteggiatura nel breve periodo. Lo scrivente non può esprimersi circa eventuali problematiche del corsello e delle relative parti comuni, in quanto non è stato segnalato nulla dagli occupanti l'immobile e visivamente non si è riscontrata alcuna problematica.

Si precisa che, relativamente al certificato di prevenzione incendi dell'autorimessa, come visibile nella richiesta di abitabilità di cui **all'allegato F2, pagina 14 punto 9**, è stata presentata la domanda di parere di conformità al comando dei Vigili del Fuoco di Milano con ricevuta di avvenuta presentazione n.358668 in data 08.08.2008 che costituisce autorizzazione provvisoria ai fini antincendio. Lo scrivente ha interrogato l'amministratore circa l'eventuale rinnovo del C.P.I. ma lo stesso nonostante i solleciti non si è espresso.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| autorimessa sub. 821 | sup lorda di pavimento | 17,00 | 1,00 | 17,00 |
| autorimessa sub. 844 | sup lorda di pavimento | 30,00 | 1,00 | 30,00 |
| | | 47,00 | | 47,00 |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 2010

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: gli impianti elettrici delle unità immobiliari e delle parti comuni, quindi compreso quello delle autorimesse, sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativi allegati).

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Note impianto antincendio: è stato presentato regolare progetto ai VV.F. ed esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto (cfr. **allegato E1** pagina 22), ma l'amministratore non ha comunicato se il C.P.I. è stato rinnovato.

Ascensori:

L'immobile dispone di ascensori.

Note ascensori: l'edificio è provvisto di impianto ascensore ma non è stata consegnata allo scrivente alcuna dichiarazione di conformità.

9. DESCRIZIONE: Cantine mapp.486 - subb. 916-925

Trattasi di due cantinesituate al piano interrato dell'edificio che costituisce il condominio Comparto 2 in corrispondenza della scala D. Per raggiungerle è necessario accedere al relativo vano scala del condominio Comparto 2 e percorrere la scala e il corridoio comune fino alla "zona cantine".

Sono dotate di porta in lamiera zincata; il pavimento è in battuto di cemento e il plafone è in lastre predalles. E' presente l'impianto elettrico, con luce a parete e presa di corrente, realizzato con tubazioni fuori traccia.

Lo stato di manutenzione è discreto.

Superficie complessiva di circa mq. **11,00**

Sono poste al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2010

Le unità immobiliari sono identificate rispettivamente con il numero **cantina 19** (sub.906) e **cantina 18** (sub. 925) e hanno un'altezza utile interna di circa m. 2,40.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'edificio: vedasi quanto già descritto nel relativo paragrafo dell'appartamento e dei boxes.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| cantina sub. 905 | sup lorda di pavimento | 7,00 | 0,25 | 1,75 |
| cantina sub. 911 | sup lorda di pavimento | 4,00 | 0,25 | 1,00 |
| | | 11,00 | | 2,75 |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 2010

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: gli impianti elettrici delle unità immobiliari e delle parti comuni, quindi compreso quello delle cantine, sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativi allegati).

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Note impianto antincendio: è stato presentato regolare progetto ai VV.F. ed esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto (cfr. allegato E1 pagina 22), ma l'amministratore non ha comunicato se il C.P.I. è stato rinnovato.

Ascensori:

L'immobile dispone di ascensori.

Note ascensori: l'edificio è provvisto di impianto ascensore ma non è stata consegnata allo scrivente alcuna dichiarazione di conformità.

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**10.1 Criterio di stima:**

La stima del valore degli immobili seguirà il criterio della stima del valore di mercato più probabile (sintetico-comparativa parametrica), che si attua rapportando il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

10.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari: Agenzia del Territorio di Milano, rilevazioni primo semestre 2016;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: pubblicazione dal titolo "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" edito da TeMA "Territori Mercati Ambiente" in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e di Monza e Brianza (n. 48 di Marzo 2016) e consultazione delle principali agenzie immobiliari della zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): la rivista ipotizza per la tipologia "Appartamenti nuovi (classe energetica A-B)", considerando una zona a metà tra il centro e la periferia del paese, un valore variabile da €/mq. 1.550,00 ad €/mq. 1.700,00 (valori utilizzabili per valutare anche la cantina considerando il relativo coefficiente commerciale pari al 25%), mentre per la tipologia "Box" valori variabili da €. 11.000,00 ad €. 16.000,00, specificando che gli stessi possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile. Tali valori sono concordi con quelli indicati dalle agenzie consultate.

10.3 Valutazione corpi:**- Appartamento mapp. 486 - sub.804.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore unitario indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$$(1.600,00 \text{ €/mq} + 1.625,00 \text{ €/mq})/2 = 1.612,50 \text{ €/mq, arrotondato ad €/mq. 1.600,00.}$$

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, la necessità di dover completare i lavori di finitura e le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'appartamento e la tranquillità del quartiere unita alla vicinanza con il centro del paese.

E' però necessario considerare i costi che la parte acquirente dovrà sostenere per poter completare le finiture e gli impianti mancanti al piano principale dell'appartamento, così come descritte in precedenza. Tali costi sono così riassumibili:

- fornitura e posa dei pavimenti mancanti (mq.63,00 x €/mq.50,00): **€ 3.150,00** arrotondato.
- fornitura e posa del rivestimento del bagno e della cucina (mq.25,00 x €/mq.40,00): **€ 1.000,00**
- Fornitura e posa degli zoccolini a corpo: **€ 1.000,00**
- completamento dell'impianto idraulico generale dell'appartamento: fornitura e posa dei sanitari mancanti, della rubinetteria e dei caloriferi (compresi accessori, raccordi e tubazioni varie per l'allaccio di tutti i sanitari); fornitura e posa di sportelli mancanti, valvole di zona o altro non presente (a corpo): **€ 4.000,00**
- fornitura e posa di frutti e placche: a corpo **€ 800,00.**
- fornitura e posa di porte interne a battente in laminatino colore bianco e maniglie in acciaio satinato (fornitura base da capitolato): n.5 x €/cad. 400,00 = **€ 2.000,00.**

Totale lavorazioni: € 11.950,00

Lo scrivente ritiene inoltre, al fine di considerare la possibilità futura di recuperare il sottotetto rendendolo abitabile, di incrementare di €. 8.000,00 il valore totale stimato, ovvero di circa il 5%.La cifra indicata trova giustificazione con il seguente ragionamento: il sottotetto, una volta reso abitabile, incrementerà il proprio valore commerciale di circa €. 35.000,00 (raddoppio del valore attuale). A questo è però necessario detrarre tutti quei costi che il proprietario dovrà sostenere, e cioè, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le spese professionali per la pratica edilizia, gli oneri comunali e il costo dei lavori di completamento delle finiture e degli impianti mancanti nel sottotetto.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento | 74,00 | € 1.600,00 | € 118.400,00 |
| Balconi e terrazzi | 3,00 | € 1.600,00 | € 4.800,00 |
| Sottotetto | 24,00 | € 1.600,00 | € 38.400,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 161.600,00 |
| Incremento per possibile futuro recupero del volume del sottotetto: | | | € 8.000,00 |
| Costi per il completamento di impianti e finiture mancanti: | | | € -11.950,00 |
| Valore corpo arrotondato | | | € 157.600,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 157.600,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 157.600,00 |

- **Boxes mapp.486 - subb. 821-844.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$$16.000,00 \text{ €} / 17,00 \text{ mq} = 940,00 \text{ €./mq.}$$

$$16.000,00 \text{ €} / 30,00 \text{ mq} = 530,00 \text{ €./mq.}$$

Facendo la media tra il valore unitario appena calcolato indicato dalla rivista consultata e il valore unitario dell'Agenzia del Territorio si ottiene:

$$(940,00 \text{ €./mq} + 900,00 \text{ €./mq.}) = 920,00 \text{ €./mq,}$$

$$(530,00 \text{ €./mq} + 900,00 \text{ €./mq.}) = 715,00 \text{ €./mq,}$$

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, le attuali difficoltà del mercato immobiliare e l'eventuale necessità di chiedere il rinnovo del CPI (onere comunque dell'amministratore);
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'autorimessa, e le dimensioni interne.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| autorimessa sub. 821 | 17,00 | € 920,00 | € 15.640,00 |
| autorimessa sub. 844 | 30,00 | € 715,00 | € 21.450,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 37.090,00 |
| arrotondamento detrazione di € 90,00 | | | € - 90,00 |
| Valore corpo | | | € 37.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 37.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 37.000,00 |

- **Cantine mapp.486 - subb. 916-925**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due (si precisa che si utilizza il valore massimo per gli appartamenti, in quanto la superficie della cantina è ragguagliata utilizzando il coefficiente commerciale 0,25):

$(1.600,00 \text{ €/mq} + 1.625,00 \text{ €/mq})/2 = 1.612,50 \text{ €/mq}$, **arrotondato ad €/mq. 1.600,00.**

Tale valore verrà moltiplicato per la superficie delle cantine, che sono state ragguagliate al proprio coefficiente commerciale (0,25).

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'edificio in cui si trovano le cantine.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| cantina sub. 905 | 1,75 | € 1.600,00 | € 2.800,00 |
| cantina sub. 911 | 1,00 | € 1.600,00 | € 1.600,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 4.400,00 |
| arrotondamento aumento di € 100,00 | | | € 100,00 |
| Valore corpo | | | € 4.500,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 4.500,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 4.500,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobilabile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|-----------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| Appartamento mapp. 486 - sub.804 | Abitazione di tipo economico [A3] | 101,00 | € 157.600,00 | € 157.600,00 |
| Boxes mapp.486 - subb. 821-844 | autorimesse [C6] | 47,00 | € 37.000,00 | € 37.000,00 |
| Cantine mapp.486 - subb. 916-925 | Cantina [CN] | 2,75 | € 4.500,00 | € 4.500,00 |

10.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 4.444,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: appartamento non divisibile.

10.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€194.656,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": **€146.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€194.600,00**

LOTTO: 013 - Comparto 2: mapp. 486 - sub. 806 (app.) + 836-843 (box) + 918-923 (cantine)**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- **Identificativo corpo: Appartamento mapp. 486 - sub.806.**

Abitazione di tipo economico [A3]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**)

Foglio 5, particella 486, subalterno 806, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano 2-3, comune Cisliano, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie mq. 112, rendita € 371,85

Derivante da:Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 16,33/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 7,422/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: piano secondo - partendo da Nord in senso orario: altra unità immobiliare al piano terra sub. 757, altra unità immobiliare sub. 808, cortile comune al piano terra sub. 746, altra unità immobiliare sub. 807, pianerottolo comune sub. 746, altra unità immobiliare sub.805. Piano sottotetto - partendo da Nord in senso orario: altra unità immobiliare al piano terra sub. 757, altra unità immobiliare sub. 808, cortile comune al piano terra sub. 746, altra unità immobiliare sub. 807, altra unità immobiliare sub.805.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stato aggiunto un tavolato al piano sottotetto che ha diviso l'unità creando due locali separati.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: E' necessario affidare ad un tecnico abilitato l'incarico di aggiornare la planimetria catastale con le modifiche rilevate. L'aggiornamento non potrà prescindere dalla preventiva presentazione di una pratica di sanatoria per modifica effettuata senza titolo abilitativo (il cui costo verrà indicato in seguito)

Oneri professionali: € 500,00

Contributo cassa previdenziale (es. Inarcassa 4%): € 20,00

I.V.A. (22%) su €. 520,00: € 114,40

Oneri per presentazione variazione catastale: € 50,00

Oneri Totali: € 684,40

Note sulla conformità catastale: Per i motivi su esposti **NON è possibile dichiarare la conformità catastale** finché non verrà effettuato l'aggiornamento descritto.

- **Identificativo corpo: Boxes mapp.486 - subb. 836-843.**

autorimesse [C6]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (SUB.836):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**).

Foglio 5, particella 486, subalterno 822, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano S1, comu-

ne Cislano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 15, superficie mq. 16, rendita € 38,73.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 0,96/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,473/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: autorimessa al sub. 837, corsello comune sub.746, autorimessa al sub.835, autorimessa al sub. 827.

Identificato al catasto Fabbricati (SUB.843):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**),

foglio 5, particella 486, subalterno 843, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano S1, comune Cislano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 14 superficie mq. 17, rendita € 36,15.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 0,96/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,465/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: cantine ai subb. 781 e 758, autorimessa al sub. 844, corsello comune al sub.746, vano scala al sub.746.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: le planimetrie catastali dei boxes sono conformi allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale.**

- **Identificativo corpo: Cantine mapp.486 - subb. 918-923.**

Cantine [CN]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (sub.918):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**)

Foglio 5, particella 486, subalterno 918, indirizzo via Karol Wojtyla 3, piano S1, comune Cislano, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 5, superficie mq. 6, rendita € 7,23.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 0,22/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,092/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: cortile comune al sub. 746, cantina sub. 919, parti comuni di cui al sub.746, cantina di cui al sub. 917.

Identificato al catasto Fabbricati (sub.923):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**)

Foglio 5, particella 486, subalterno 923, indirizzo via Karol Wojtyla 3, piano S1, comune Cislano, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 3, superficie mq. 4, rendita € 4,34.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 0,14/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,066/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni

di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: parti comuni di cui al sub.746, cantina al sub. 922, , autorimessa al sub. 841, cantina sub. 924.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale di entrambe le cantine è conforme allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale.**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'edificio a C di cui fanno parte le unità immobiliari è sito all'interno del complesso immobiliare di nuova costruzione di via Karol Wojtyła 3 a Cisliano, paese dell'Hinterland milanese situato nella periferia sud-ovest di Milano, da cui dista circa 20 chilometri. Il paese fa parte del Parco Agricolo Sud Milano. Il complesso immobiliare è così costituito: l'ingresso è delimitato da una sbarra elettrica a fianco alla quale è posta la portineria; procedendo verso l'interno si trovano alcune villette a schiera sulla sinistra che fanno parte del comparto I, un edificio a C di tre piani oltre sottotetto posto di fronte denominato comparto II, e sulla destra otto palazzine (di cui cinque completate e 3 da finire) e 6 villette (di cui tre completate e tre da finire) che fanno parte del comparto III. Gli edifici sono collegati da una rete interna di strade lungo le quali sono presenti parcheggi privati. Il quartiere circostante è residenziale e di fronte all'ingresso del complesso immobiliare è situata la scuola primaria di via Wojtyła. Il centro di Cisliano dista circa 500 metri.

3. STATO DI POSSESSO:

- **Identificativo corpo: Appartamento mapp. 486 - sub.806**

Stato occupativo: libero.

Note: al sopralluogo, effettuata in data 07.02.2017, l'unità immobiliare è risultata libera. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (cfr. **allegato G**).

- **Identificativo corpo: Boxes mapp.486 - subb. 836-843**

Stato occupativo: occupato senza titolo il sub.836, libero il sub. 843.

Note: al sopralluogo il box sub. 836 è risultato occupato da terzi mentre il sub. 843 è risultato libero. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (**cf. all. G**). Per tale motivo, qualsiasi occupazione dovesse essere rilevata al momento della vendita, deve ritenersi effettuata senza titolo regolare, e si dovrà procedere alla liberazione dell'autorimessa.

- **Identificativo corpo: Cantine mapp.486 - subb. 918-923**

Stato occupativo: libere.

Note: al sopralluogo le cantine sono risultate libere. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (**cf. all. G**)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Dati successivi relativi a tutti i corpi:

- Descrizione onere: Servitù rogito del notaio dott.ssa

in da-

ta 06/11/2009 ai nn. 7719/2270; Registrato a Milano 2-Atti privati in data 16/11/2009 ai nn. 27894; Iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pavia in data 24/11/2009 ai nn. 14430/23864;
 Servitù di elettrodotto a favore di _____ sul mappale 473, subalterno 1 ed a carico del mappale 486; con detto atto si è altresì costituita una servitù di passaggio dei tecnici _____ sempre a favore del mappale 473 ed a carico del mappale 486.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Vedasi paragrafo 4.2.3 altre trascrizioni/annotazioni.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno.

4.2.3 Altre trascrizioni/annotazioni:

Dati successivi relativi a tutti i corpi (vedasi allegato 13-4)

1) Annotazione ad iscrizione.

A rogito di _____ in data 23/12/2010 ai nn. 179726/64606; Iscritto/trascritto a Direzione Provinciale di Pavia in data 04/02/2011 ai nn. 1856/381; Annotazione all'iscrizione di ipoteca R.P. 4634 del 20.07.2007, per frazionamento in quota del mutuo fondiario di cui all'ipoteca indicata, a favore della _____ e contro SGT3 S.R.L.

Alla presente annotazione sono seguite le successive seguenti:

2) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 12/05/2011 Repertorio 181314/65457, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 20-06-2011, Registro Generale 11207 e Registro Particolare 2099.

3) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 29/11/2011 Repertorio 183515/66528, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 10-01-2012, Registro Generale 367 e Registro Particolare 38.

4) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 03/12/2013 Repertorio 191375/70564, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 31/12/2013, Registro Generale 17831 e Registro Particolare 2475.

5) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 28/02/2014 Repertorio 192238/70916, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 27/03/2014, Registro Generale 4045 e Registro Particolare 505.

4.3 Misure Penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

- **Identificativo corpo: Appartamento mapp. 486 - sub.806**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €1.900,00 circa.

Spese condominiali scadute ed insolute: € 4.006,12.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio comparto 2 che del supercondominio (cfr. allegati J e L). Dallo stesso emergono i dati su riportati. La cifra inserita per le spese annue è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo

per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 16,33/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 7,422/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - l'appartamento è posto al piano secondo dello stabile ed è presente un ascensore che permette l'accessibilità all'appartamento di soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda ai regolamenti di condominio (condominio comparto 2 **all. B2**) e di supercondominio (**all.B1**) inviati dall'amministratore. Il regolamento di supercondominio disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni e servizi comuni a tutti i Condomini facenti parte del complesso immobiliare "Le Stelle" (primo, secondo e terzo comparto). Si precisa che oltre a quanto stabilito dall'articolo 1117 del Codice Civile, sono parti comuni del SECONDO COMPARTO le aree, i corselli, le scale, e quant'altro distinto con il subalterno 746. Sono inoltre parti comuni dell'intero supercondominio le strade distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486, e con subalterno 701 del mappale 516, le zone rifiuti distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486 ed il fabbricato mappale 473 costituito dalla portineria e dalla cabina Enel.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente.

Indice di prestazione energetica: B (EPH = kWh/mqa 55,17).

Note Indice di prestazione energetica: l'edificio è provvisto della certificazione energetica 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 e s.m.i. redatta dall'arch. Ivan Barreca e allegata alla presente **con il n. 13-6**.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato.

- **Identificativo corpo: Boxes mapp.486 - subb. 836-843**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €100,00 circa il sub.836; €110,00 circa il sub.843.

Spese condominiali scadute ed insolute: € 838,02 totali.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio comparto 2 (**cfr. allegato J**). Dallo stesso emergono i dati su riportati. La cifra inserita per le spese annue è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà:

Box sub.836 : i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 0,96/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,473/1000.

Box sub. 843: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 0,96/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,465/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: vedasi quanto già indicato nel relativo paragrafo dell'appartamento.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: per le autorimesse non riscaldate la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

- **Identificativo corpo: Cantine mapp.486 - subb. 918-923**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €25,00 circa il sub 918; €15,00 circa il sub. 923.

Spese condominiali scadute ed insolute: €171,84 totali.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione

2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio comparto 2 (**cf. allegato J**). Dallo stesso emergono i dati su riportati. La cifra inserita per le spese annue è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà:

Cantina sub. 918: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 0,22/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,092/1000.

Cantina sub. 923: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 0,14/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,066/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda a quanto già descritto ed indicato per i box e per l'appartamento di cui al presente lotto di vendita.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: per le cantine non riscaldate la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

6. PRATICHE EDILIZIE:

Dati successivi comuni a tutti i corpi costituenti il lotto di vendita:

Numero pratica: DIA 4999/2007 del 09.10.2007.

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Nuova costruzione 2° comparto - N. 1 edificio condominiale con appartamenti, box e cantine.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 09/10/2007 al n. di prot. 4999.

Abitabilità/agibilità in data 03/10/2010 al n. di prot. 5656.

NOTE: Per le pratiche edilizie, per la fine lavori e per la richiesta di agibilità si veda **l'allegato F2**.

Numero pratica: SCIA n.4765/2010 del 08-10-2010

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera.

Per lavori: varianti alla pratica originaria.

Oggetto: variante.

Presentazione in data 08/10/2010 al n. di prot. 4765.

Abitabilità/agibilità in data 03/10/2010 al n. di prot. 5656.

NOTE: Variante alla pratica 4999/2007 presentata prima della fine dei lavori del 29.10.2010 (deposito del 03.11.2010 prot.5149), a cui è seguita la domanda di rilascio del certificato di agibilità in data 03.10.2010. Non essendo state reperite dallo scrivente comunicazioni di diniego al rilascio del suddetto certificato, si ritiene che l'agibilità sia attestata per silenzio assenso, essendo trascorsi i termini di legge.

7.1 Conformità edilizia:

- **Dati successivi relativi al corpo:** Appartamento mapp. 486 - sub.806

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: come già evidenziato nel capitolo della conformità catastale, al sopralluogo lo scrivente ha constatato che è stato aggiunto un tavolato al piano sottotetto che ha diviso l'unità creando due locali separati. (vedasi planimetrie autorizzata di cui **all'allegato 13-5**)

Regolarizzabili mediante: Pratica di sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: E' necessario affidare ad un tecnico abilitato l'incarico di predisporre una pratica di sanatoria per modifiche interne ai tavolati effettuate senza titolo abilitativo, pagando i relativi oneri di presentazione e la sanzione pecuniaria prevista per tali tipi di abusi.

Oneri professionali : € 1.500,00

Contributo integrativo cassa previdenziale (es. Inarcassa 4%): € 60,00

I.V.A. (22%) su €1.560,00: € 343,20

Sanzione: € 1.000,00

Diritti di segreteria e varie: € 100,00

Oneri Totali: € 3.003,20

Note sulla conformità edilizia: Per i motivi su esposti **NON è possibile dichiarare la conformità edilizia** finché non verrà completata la pratica di sanatoria.

- **Dati successivi relativi al corpo:** Boxes mapp.486 - subb. 836-843

Note sulla conformità edilizia:lo stato rilevato per entrambe le autorimesse è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 13-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi **si dichiara la conformità edilizia di entrambi i box**.

- **Dati successivi relativi al corpo:**Cantine mapp.486 - subb. 918-923

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato delle cantine è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 13-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi si **dichiara la conformità edilizia di entrambe le cantine**.

7.2 Conformità urbanistica:

Dati successivi comuni a tutti i corpi costituenti il lotto di vendita:

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Deliberazione n. 4 del 14 aprile 2014 |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se si, di che tipo? | Convenzione di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) |
| Estremi delle convenzioni: | Atto del notaio dott.ssa stipulato in data 02 aprile 2004 rep.40831/2502, registrato a Milano 2 il 22 aprile 2004 al n. 2546 serie 2 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri |
| Obblighi derivanti: | Gli obblighi della convenzione sono descritti nell'atto citato e riguardavano, tra gli altri, le opere da realizzare a scapito degli oneri di urbanizzazione del PL. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattui- | NO |

| | |
|---|--|
| zioni particolari? | |
| Residua potenzialità edificatoria: | SI, per l'appartamento (<u>vedi successivamente</u>) |
| Se sì, quanto: | dalla fine di ottobre 2015 (e cioè trascorsi 5 anni dalla data di fine lavori di costruzione) è possibile recuperare la superficie del sottotetto rendendolo abitabile. |
| Altro: | per poter recuperare il sottotetto dell'appartamento è necessario affidare ad un tecnico abilitato il compito di presentare una pratica edilizia seguendo le leggi vigenti al momento della presentazione; sarà inoltre necessario pagare gli oneri al comune (che andranno calcolati sulla base delle tabelle in quel momento vigenti) ed eseguire i lavori di adeguamento e completamento eventualmente necessari. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

il complesso immobiliare e l'edificio a C del comparto II sono stati costruiti con regolari pratiche edilizie, alle quali è seguita la comunicazione di fine lavori con contestuale domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi si dichiara la conformità urbanistica di tutti i corpi del lotto di vendita.

7. DESCRIZIONE: Appartamento mapp. 486 - sub.806

L'unità immobiliare facente parte del lotto di vendita 13 è un bilocale con mansarda agibile posto al piano secondo e sottotetto dell'edificio con forma a C costituente il comparto II del supercondominio di via Karol Wojtyła a Cislano.

L'accesso avviene dal pianerottolo comune al piano secondo della scala D. L'appartamento è composto al piano principale da soggiorno, cucina, disimpegno, una camera da letto e un bagno. Il soggiorno e la cucina sono dotati di balcone privato. Al piano sottotetto, raggiungibile per mezzo di una scala interna, è presente un locale con divisorio interno.

Lo stato di conservazione/manutenzione è buono, (cfr. fotografie allegate), ma, sebbene i lavori di nuova costruzione dello stabile siano stati terminati nell'ottobre 2010, è necessario completare alcuni lavori di finitura: la fornitura e la posa di pavimenti, rivestimenti, zoccolini e porte interne. Dal punto di vista impiantistico, invece, è necessario: completare l'impianto idraulico (es. installare tutti i sanitari, la rubinetteria e i relativi accessori e fornire e posare i caloriferi), completare l'impianto elettrico (mancano frutti e placche).

Il piano sottotetto invece, essendo attualmente solo agibile e non abitabile, non può essere finito come gli altri locali motivo per cui è privo di pavimenti, rivestimenti, porte, tavolati interni e impianti. Il costruttore ha però predisposto il piano per poter posare successivamente tutti gli impianti e completare le finiture del piano una volta trasformato in abitabile a seguito della presentazione della relativa pratica di recupero del sottotetto.

Le finiture completate sono le seguenti: pareti e i soffitti sono intonacati a gesso, il pavimento dei balconi/terrazzi è in gres, il portoncino d'ingresso è blindato, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera isolante e il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in pvc. La copertura del piano sottotetto è in legno a vista.

L'impianto idrico sanitario, costituito dalla rete di adduzione dell'acqua calda e fredda sanitaria, fornisce acqua al lavello della cucina e ai sanitari del bagno. Il riscaldamento, così come l'acqua calda sanitaria, sono centralizzati con contabilizzazione dei consumi autonoma e sono prodotti dalla caldaia a condensazione a metano posta all'interno della centrale termica dell'edificio; i terminali scaldanti sono costituiti da termosifoni sebbene come detto non siano stati forniti e posati ed è possibile regolare la temperatura interna dell'alloggio per mezzo di un termostato ambiente.

L'impianto del gas dell'appartamento, realizzato con tubazione sottotraccia, ha uno stacco lungo la parete della cucina, per l'alimentazione futura dei fornelli.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale, con distribuzione sottotraccia.

L'impianto citofonico ha la funzione video.

Tutti gli impianti interni sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativo allegato).

Al piano sottotetto è stata realizzata la predisposizione per l'impianto di riscaldamento e di aduzione dell'acqua sanitaria.

Superficie complessiva di circa mq **130,40**.

E' posto al piano: secondo e terzo.

L'edificio è stato costruito nel 2007, con fine lavori ad ottobre 2010.

L'unità immobiliare è identificata con il numero D.2.4 e il piano principale ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70, mentre il piano sottotetto un'altezza variabile da un massimo di m. 3,60 ad un minimo inferiore a m. 1,80, come indicato nella planimetria **allegato 13-1**.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale dell'edificio: discreto.

Condizioni generali dell'edificio: lo stato di manutenzione delle facciate, la cui finitura esterna è costituita da intonaco civile tintecciato ai silicati, è discreto; stesso dicasi per lo stato di manutenzione del vano scala, dei pianerottoli e del corsetto box.

In entrambi i casi non si prevede quindi alcun intervento di tinteggiatura nel breve periodo.

Lo scrivente non può esprimersi ulteriormente circa eventuali problematiche delle parti comuni, in quanto non è stato segnalato nulla dall'amministratore e visivamente non si è riscontrato nulla di rilevante.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento | Sup. lorda di pavimento | 74,00 | 1,00 | 74,00 |
| Balconi e terrazzi | Sup. lorda di pavimento | 8,40 | 0,33 | 3,00 |
| Sottotetto | Sup. lorda di pavimento | 48,00 | 0,50 | 24,00 |
| | | 130,40 | | 101,00 |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 2010

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: l'impianto elettrico dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta _____ ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita. Si precisa che è necessario completare l'impianto con placche e frutti.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: caldaia a condensazione a gas Metano.

Stato impianto: centralizzato con contabilizzazione e regolazione autonoma.

Potenza nominale: kW. 330,90 come indicato nell'Attestato di Certificazione Energetica.

Epoca di realizzazione/adequamento: 2010.

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Note: l'impianto di riscaldamento dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta _____ ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: l'appartamento è provvisto della sola predisposizione dell'impianto di condizionamento con tipologia multisplit. La dichiarazione di conformità, redatta dalla ditta è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita.

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Note impianto antincendio: è stato presentato regolare progetto ai VV.F. ed esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto (cfr. **allegato E1** pagina 22), ma l'amministratore non ha comunicato se il C.P.I. è stato rinnovato.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori.

Note ascensori: l'edificio è dotato di ascensore ma allo scrivente non è stato consegnato alcun documento che provi la regolarità e la conformità dell'impianto.

8. DESCRIZIONE: Boxes mapp.486 - subb. 836-843

Trattasi di due autorimesse situate all'interno del condominio Comparto 2. Si trovano al piano interrato in prossimità della scala C il sub. 836 e della scala D il sub. 843. L'accesso al piano interrato avviene dal cancello carraio posto al piano terra dell'edificio.

Sono dotate di basculante in lamiera zincata; il pavimento è in battuto di cemento. Le pareti sono realizzate con blocchetti di cemento e il plafone è in lastre predalles.

E' presente l'impianto elettrico, con luce a parete e presa di corrente, realizzato con tubazioni fuori traccia. Lo stato di manutenzione generale è discreto.

Superficie complessiva di circa mq **33,00**.

Sono posti al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2010

Le unità immobiliari sono identificate con il numero box 17 (sub.836) e box 58 (sub.843) e hanno un'altezza utile interna di circa m. 2,40.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto.

Condizioni generali dell'edificio: lo stato di manutenzione delle facciate, la cui finitura esterna è costituita da intonaco civile tinteggiato ai silicati, è discreto; stesso dicasi per lo stato di manutenzione del vano scala, dei pianerottoli e del corsello box.

In entrambi i casi non si prevede quindi alcun intervento di tinteggiatura nel breve periodo. Lo scrivente non può esprimersi circa eventuali problematiche del corsello e delle relative parti comuni, in quanto non è stato segnalato nulla dagli occupanti l'immobile e visivamente non si è riscontrata alcuna problematica.

Si precisa che, relativamente al certificato di prevenzione incendi dell'autorimessa, come visibile nella richiesta di abitabilità di cui **all'allegato F2, pagina 14 punto 9**, è stata presentata la domanda di parere di conformità al comando dei Vigili del Fuoco di Milano con ricevuta di avvenuta presentazione n.358668 in data 08.08.2008 che costituisce autorizzazione provvisoria ai fini antincendio. Lo scrivente ha interrogato l'amministratore circa l'eventuale rinnovo del C.P.I. ma lo stesso nonostante i solleciti non si è espresso.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| autorimessa sub. 836 | sup lorda di pavimento | 16,00 | 1,00 | 16,00 |
| autorimessa sub. 843 | sup lorda di pavimento | 17,00 | 1,00 | 17,00 |
| | | 33,00 | | 33,00 |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 2010

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: gli impianti elettrici delle unità immobiliari e delle parti comuni, quindi compreso quello delle

autorimesse, sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativi allegati).

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Note impianto antincendio: è stato presentato regolare progetto ai VV.F. ed esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto (cfr. **allegato E1** pagina 22), ma l'amministratore non ha comunicato se il C.P.I. è stato rinnovato.

Ascensori:

L'immobile dispone di ascensori.

Note ascensori: l'edificio è provvisto di impianto ascensore ma non è stata consegnata allo scrivente alcuna dichiarazione di conformità.

9. DESCRIZIONE: Cantine mapp.486 - subb. 918-923

Trattasi di due cantine situate al piano interrato dell'edificio che costituisce il condominio Comparto 2. Entrambe le cantine si trovano in corrispondenza della scala D e sono una di fronte all'altra. Per raggiungerle è necessario accedere al relativo vano scala del condominio Comparto 2 e percorrere la scala e il corridoio comune fino alla "zona cantine".

Sono dotate di porta in lamiera zincata; il pavimento è in battuto di cemento e il plafone è in lastre predalles. E' presente l'impianto elettrico, con luce a parete e presa di corrente, realizzato con tubazioni fuori traccia.

Lo stato di manutenzione è discreto.

Superficie complessiva di circa mq **10,00**

Sono poste al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2010

Le unità immobiliari sono identificate con il numero **cantina 21** (sub.918) e **cantina 16** (sub.923) e hanno un'altezza utile interna di circa m. 2,40.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'edificio: vedasi quanto già descritto nel relativo paragrafo dell'appartamento e dei boxes.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| cantina sub. 918 | sup lorda di pavimento | 6,00 | 0,25 | 1,50 |
| cantina sub. 923 | sup lorda di pavimento | 4,00 | 0,25 | 1,00 |
| | | 10,00 | | 2,50 |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2010

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: gli impianti elettrici delle unità immobiliari e delle parti comuni, quindi compreso quello delle cantine, sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativi allegati).

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Note impianto antincendio: è stato presentato regolare progetto ai VV.F. ed esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto (cfr. allegato E1 pagina 22), ma l'amministratore non ha comunicato se

il C.P.I. è stato rinnovato.

Ascensori:

L'immobile dispone di ascensori.

Note ascensori: l'edificio è provvisto di impianto ascensore ma non è stata consegnata allo scrivente alcuna dichiarazione di conformità.

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

10.1 Criterio di stima:

La stima del valore degli immobili seguirà il criterio della stima del valore di mercato più probabile (sintetico-comparativa parametrica), che si attua rapportando il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

10.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari: Agenzia del Territorio di Milano, rilevazioni primo semestre 2016;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: pubblicazione dal titolo "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" edito da TeMA "Territori Mercati Ambiente" in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e di Monza e Brianza (n. 48 di Marzo 2016) e consultazione delle principali agenzie immobiliari della zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): la rivista ipotizza per la tipologia "Appartamenti nuovi (classe energetica A-B)", considerando una zona a metà tra il centro e la periferia del paese, un valore variabile da €/mq. 1.550,00 ad €/mq. 1.700,00 (valori utilizzabili per valutare anche la cantina considerando il relativo coefficiente commerciale pari al 25%), mentre per la tipologia "Box" valori variabili da €. 11.000,00 ad €. 16.000,00, specificando che gli stessi possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile. Tali valori sono concordi con quelli indicati dalle agenzie consultate.

10.3 Valutazione corpi:

- Appartamento mapp. 486 - sub.806.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore unitario indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$$(1.600,00 \text{ €/mq} + 1.625,00 \text{ €/mq})/2 = 1.612,50 \text{ €/mq, arrotondato ad €/mq. 1.600,00.}$$

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, la necessità di dover completare i lavori di finitura e le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'appartamento e la tranquillità del quartiere unita alla vicinanza con il centro del paese.

E' però necessario considerare i costi che la parte acquirente dovrà sostenere per poter completare le finiture e gli impianti mancanti al piano principale dell'appartamento, così come descritte in precedenza. Tali costi sono così riassumibili:

- fornitura e posa dei pavimenti mancanti (mq.63,00 x €/mq.50,00): **€ 3.150,00** arrotondato.
- fornitura e posa del rivestimento del bagno e della cucina (mq.25,00 x €/mq.40,00): **€ 1.000,00**
- Fornitura e posa degli zoccolini a corpo: **€ 1.000,00**
- completamento dell'impianto idraulico generale dell'appartamento: fornitura e posa dei sanitari mancanti, della rubinetteria e dei caloriferi (compresi accessori, raccordi e tubazioni varie per l'allaccio di tutti i sanitari); fornitura e posa di sportelli mancanti, valvole di zona o altro non presente (a corpo): **€ 4.000,00**
- fornitura e posa di frutti e placche: a corpo **€ 800,00.**
- fornitura e posa di porte interne a battente in laminatino colore bianco e maniglie in

acciaio satinato (fornitura base da capitolato): n.5 x €/cad. 400 = **€ 2.000,00**.

Totale lavorazioni: €11.950,00

Lo scrivente ritiene inoltre, al fine di considerare la possibilità futura di recuperare il sottotetto rendendolo abitabile, di incrementare di € 8.000,00 il valore totale stimato, ovvero di circa il 5%. La cifra indicata trova giustificazione con il seguente ragionamento: il sottotetto, una volta reso abitabile, incrementerà il proprio valore commerciale di circa € 35.000,00 (raddoppio del valore attuale). A questo è però necessario detrarre tutti quei costi che il proprietario dovrà sostenere, e cioè, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le spese professionali per la pratica edilizia, gli oneri comunali e il costo dei lavori di completamento delle finiture e degli impianti mancanti nel sottotetto.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento | 74,00 | € 1.600,00 | € 118.400,00 |
| Balconi e terrazzi | 3,00 | € 1.600,00 | € 4.800,00 |
| Sottotetto | 24,00 | € 1.600,00 | € 38.400,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 161.600,00 |
| Incremento per possibile futuro recupero del volume del sottotetto: | | | € 8.000,00 |
| Costi per il completamento di impianti e finiture mancanti: | | | € -11.950,00 |
| Valore corpo arrotondato | | | € 157.600,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 157.600,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 157.600,00 |

- **Boxes mapp.486 - subb. 836-843.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$$16.000,00 \text{ €} / 16,00 \text{ mq} = 1.000,00 \text{ €./mq.}$$

$$16.000,00 \text{ €} / 17,00 \text{ mq} = 940,00 \text{ €./mq.}$$

Facendo la media tra il valore unitario appena calcolato indicato dalla rivista consultata e il valore unitario dell'Agenzia del Territorio si ottiene:

$$(1.000,00 \text{ €./mq} + 900,00 \text{ €./mq.}) = 950,00 \text{ €./mq.}$$

$$(940,00 \text{ €./mq} + 900,00 \text{ €./mq.}) = 920,00 \text{ €./mq.}$$

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, le attuali difficoltà del mercato immobiliare e l'eventuale necessità di chiedere il rinnovo del CPI (onere comunque dell'amministratore);
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'autorimessa, e le dimensioni interne.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| autorimessa sub. 836 | 16,00 | € 950,00 | € 15.200,00 |
| autorimessa sub. 843 | 17,00 | € 920,00 | € 15.600,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 30.800,00 |
| arrotondamento detrazione di € 300,00 | | | € -300,00 |
| Valore corpo | | | € 30.500,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 30.500,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 30.500,00 |

- **Cantine mapp.486 - subb. 918-923**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due (si precisa che si utilizza il valore massimo per gli appartamenti, in quanto la superficie della cantina è ragguagliata utilizzando il coefficiente commerciale 0,25):

$(1.600,00 \text{ €/mq} + 1.625,00 \text{ €/mq})/2 = 1.612,50 \text{ €/mq}$, **arrotondato ad €/mq. 1.600,00.**

Tale valore verrà moltiplicato per la superficie delle cantine, che sono state ragguagliate al proprio coefficiente commerciale (0,25).

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'edificio in cui si trovano le cantine.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| cantina sub. 918 | 1,50 | € 1.600,00 | € 2.400,00 |
| cantina sub. 923 | 1,00 | € 1.600,00 | € 1.600,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 4.000,00 |
| arrotondamento | | | € 0,00 |
| Valore corpo | | | € 4.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 4.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 4.000,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Appartamento mapp. 486 - sub.806 | Abitazione di tipo economico [A3] | 101,00 | € 157.650,00 | € 157.600,00 |
| Boxes mapp.486 - subb. 836-843 | autorimesse [C6] | 33,00 | € 30.500,00 | € 30.500,00 |
| Cantine mapp.486 - subb. 918-923 | Cantina [CN] | 2,50 | € 4.000,00 | € 4.000,00 |

10.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 4.300,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.687,60

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: appartamento non divisibile.

10.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€184.112,40

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€138.100,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€184.100,00

LOTTO: 014 - Comparto 2: mapp. 486 - sub. 808 (app.) + 848-858 (box) + 919 (cantina)**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- **Identificativo corpo: Appartamento mapp. 486 - sub.808.**

Abitazione di tipo economico [A3]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**)

Foglio 5, particella 486, subalterno 808, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano 2-3, comune Cisliano, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie mq. 102, rendita € 371,85

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 14,88/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 6,759/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: piano secondo - partendo da Nord in senso orario: altra unità immobiliare al piano terra sub. 759, altra unità immobiliare sub. 809, pianerottolo comune sub. 746, cortile comune piano terra sub. 746, altra unità immobiliare sub. 806. Piano sottotetto - partendo da Nord in senso orario: altra unità immobiliare al piano terra sub. 759, altra unità immobiliare sub. 809, altra unità immobiliare sub. 810, cortile comune piano terra sub. 746, altra unità immobiliare sub. 806.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: la planimetria è conforme allo stato rilevato. E' quindi possibile **dichiarare la conformità catastale.**

- **Identificativo corpo: Boxes mapp.486 - subb. 848-858.**

autorimesse [C6]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (SUB. 848):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**).

Foglio 5, particella 486, subalterno 848, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano S1, comune Cisliano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 15, superficie mq. 17, rendita € 38,73.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 1,02/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,465/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: vano scala comune sub. 746, autorimessa sub 859, autorimessa sub. 849, corsello comune sub.746.

Identificato al catasto Fabbricati (SUB. 858):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**),

foglio 5, particella 486, subalterno 858, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano S1, comune Cislano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 15, superficie mq. 17, rendita € 38,73.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 0,96/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,437/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: autorimessa al subb. 859, corsello comune sub.746, autorimessa sub. 857, autorimessa sub. 849.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: le planimetrie catastali dei boxes sono conformi allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale.**

- **Identificativo corpo: Cantina mapp.486 - sub. 919.**

Cantine [CN]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (sub. 919):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**)

Foglio 5, particella 486, subalterno 919, indirizzo via Karol Wojtyla 3, piano S1, comune Cislano, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 5, superficie mq. 6, rendita € 7,23

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 0,22/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,098/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: altra unità immobiliare al piano terra sub. 756, cantina sub. 920, parti comuni di cui al sub.746, cantina sub. 918.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale di entrambe le cantine è conforme allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale.**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'edificio a C di cui fanno parte le unità immobiliari è sito all'interno del complesso immobiliare di nuova costruzione di via Karol Wojtyla 3 a Cislano, paese dell'Hinterland milanese situato nella periferia sud-ovest di Milano, da cui dista circa 20 chilometri. Il paese fa parte del Parco Agricolo Sud Milano. Il complesso immobiliare è così costituito: l'ingresso è delimitato da una sbarra elettrica a fianco alla quale è posta la portineria; procedendo verso l'interno si trovano alcune villette a schiera sulla sinistra che fanno parte del comparto I, un edificio a C di tre piani oltre sottotetto posto di fronte denominato comparto II, e sulla destra otto palazzine (di cui cinque completate e 3 da finire) e 6 villette (di cui tre completate e tre da finire) che fanno parte del comparto III. Gli edifici sono collegati da una rete interna di strade lungo le quali sono presenti parcheggi privati. Il quartiere circostante è residenziale e di fronte all'ingresso del complesso immobiliare è situata la scuola primaria di via Wojtyla. Il centro di Cislano dista circa 500 metri.

3. STATO DI POSSESSO:**- Identificativo corpo: Appartamento mapp. 486 - sub.808**

Stato occupativo: libero.

Note: al sopralluogo, effettuata in data 07.02.2017, l'unità immobiliare è risultata libera. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (cfr. **allegato G**).

- Identificativo corpo: Boxes mapp.486 - subb. 848-858

Stato occupativo: vedasi campo note.

Note: al sopralluogo il box sub. 848 è risultato occupato, mentre il box sub. 858 è risultato libero. Lo scrivente ha però inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto o comodato d'uso registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi agli immobili da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (**cfr. all. G**). Per tali motivi qualsiasi occupazione dovesse essere riscontrata al momento della vendita, essa deve ritenersi abusiva.

- Identificativo corpo: Cantina mapp.486 - sub. 919

Stato occupativo: libero.

Note: al sopralluogo la cantina è risultata libera. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (**cfr. all. G**)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**Dati successivi relativi a tutti i corpi:**

- Descrizione onere: Servitù a rogito del notaio dott.ssa _____ in data 06/11/2009 ai nn. 7719/2270; Registrato a Milano 2-Atti privati in data 16/11/2009 ai nn. 27894; Iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pavia in data 24/11/2009 ai nn. 14430/23864;

Servitù di elettrodotto a favore di _____ sul mappale 473, subalterno 1 ed a carico del mappale 486; con detto atto si è altresì costituita una servitù di passaggio dei tecnici _____ sempre a favore del mappale 473 ed a carico del mappale 486.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

Vedasi paragrafo 4.2.3 altre trascrizioni/annotazioni.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno.

4.2.3 Altre trascrizioni/annotazioni:**Dati successivi relativi a tutti i corpi (vedasi allegato 14-4):****1) Annotazione ad iscrizione.**

A rogito di dott. _____ in data 23/12/2010 ai nn. 179726/64606; Iscritto/trascritto a Direzione Provinciale di Pavia in data 04/02/2011 ai nn. 1856/381; Annotazione all'iscrizione di ipoteca R.P. 4634 del 20.07.2007, per frazionamento in quota del mutuo fondiario di cui all'ipoteca indicata, a favore della _____ e contro SGT3 S.R.L.

Alla presente annotazione sono seguite le successive seguenti:

2) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 12/05/2011 Repertorio 181314/65457, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 20-06-2011, Registro Generale 11207 e Registro Particolare 2099.

3) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 29/11/2011 Repertorio 183515/66528, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 10-01-2012, Registro Generale 367 e Registro Particolare 38.

4) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 03/12/2013 Repertorio 191375/70564, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 31/12/2013, Registro Generale 17831 e Registro Particolare 2475.

5) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 28/02/2014 Repertorio 192238/70916, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 27/03/2014, Registro Generale 4045 e Registro Particolare 505.

4.3 Misure Penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

- **Identificativo corpo: Appartamento mapp. 486 - sub.808**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.700,00 circa.

Spese condominiali scadute ed insolute: € 3.669,25.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio comparto 2 (**cfr. allegato J**). Dallo stesso emergono i dati su riportati. La cifra inserita per le spese annue è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 14,88/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 6,759/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si - l'appartamento è posto al piano secondo dello stabile ed è presente un ascensore che permette l'accessibilità all'appartamento di soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda ai regolamenti di condominio (condominio comparto 2 **all. B2**) e di supercondominio (**all.B1**) inviati dall'amministratore. Il regolamento di supercondominio disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni e servizi comuni a tutti i Condomini facenti parte del complesso immobiliare "Le Stelle" (primo, secondo e terzo comparto). Si precisa che oltre a quanto stabilito dall'articolo 1117 del Codice Civile, sono parti comuni del SECONDO COMPARTO le aree, i corselli, le scale, e quant'altro distinto con il subalterno 746. Sono inoltre parti comuni dell'intero supercondominio le strade distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486, e con subalterno 701 del mappale 516, le zone rifiuti distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486 ed il fabbricato mappale 473 costituito dalla portineria e dalla cabina Enel.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente.

Indice di prestazione energetica: B (EPH = kWh/mq a 55,17).

Note Indice di prestazione energetica: l'edificio è provvisto della certificazione energetica 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 e s.m.i. redatta

dall'arch. Ivan Barreca e allegata alla presente con il n. 14-6.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato.

- **Identificativo corpo: Boxes mapp.486 - subb. 848-858**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 110,00 circa per ciascuna autorimessa.

Spese condominiali scadute ed insolute: €. 838,02 totali.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio comparto 2 (cfr. allegato J). Dallo stesso emergono i dati su riportati. La cifra inserita per le spese annue è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà:

BOX SUB. 848: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui all'allegato C2, sono pari a 1,02/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui all'allegato C1, sono pari a 0,465/1000.

BOX SUB. 858: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui all'allegato C2, sono pari a 0,96/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui all'allegato C1, sono pari a 0,437/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: vedasi quanto già indicato nel relativo paragrafo dell'appartamento.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: per le autorimesse non riscaldate la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

- **Identificativo corpo: Cantina mapp.486 - sub. 919**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 25,00 circa.

Spese condominiali scadute ed insolute: €. 105,01.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio comparto 2 (cfr. allegato J). Dallo stesso emergono i dati su riportati. La cifra inserita per le spese annue è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui all'allegato C2, sono pari a 0,22/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui all'allegato C1, sono pari a 0,098/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda a quanto già descritto ed indicato per i box e per l'appartamento di cui al presente lotto di vendita.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: per le cantine non riscaldate la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

6. PRATICHE EDILIZIE:

Dati successivi comuni a tutti i corpi costituenti il lotto di vendita:

Numero pratica: DIA 4999/2007 del 09.10.2007.

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Nuova costruzione 2° comparto - N. 1 edificio condominiale con appartamenti, box e cantine.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 09/10/2007 al n. di prot. 4999.

Abitabilità/agibilità in data 03/10/2010 al n. di prot. 5656.

NOTE: Per le pratiche edilizie, per la fine lavori e per la richiesta di agibilità si veda **l'allegato F2**.

Numero pratica: SCIA n.4765/2010 del 08-10-2010

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera.

Per lavori: varianti alla pratica originaria.

Oggetto: variante.

Presentazione in data 08/10/2010 al n. di prot. 4765.

Abitabilità/agibilità in data 03/10/2010 al n. di prot. 5656.

NOTE: Variante alla pratica 4999/2007 presentata prima della fine dei lavori del 29.10.2010 (deposito del 03.11.2010 prot.5149), a cui è seguita la domanda di rilascio del certificato di agibilità in data 03.10.2010. Non essendo state reperite dallo scrivente comunicazioni di diniego al rilascio del suddetto certificato, si ritiene che l'agibilità sia attestata per silenzio assenso, essendo trascorsi i termini di legge.

7.1 Conformità edilizia:

- **Dati successivi relativi al corpo:** Appartamento mapp. 486 - sub.808

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato è conforme a quanto rappresentato nelle planimetrie allegata all'ultima pratica depositata in Comune (cfr. **allegato 14-5**). Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi **è possibile dichiarare la conformità edilizia dell'appartamento.**

- **Dati successivi relativi al corpo:** Boxes mapp.486 - subb. 848-858

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato per entrambe le autorimesse è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 14-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi **si dichiara la conformità edilizia di entrambi i box.**

- **Dati successivi relativi al corpo:** Cantina mapp.486 - sub. 919

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato della cantina è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 14-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune.

Per tali motivi si **dichiara la conformità edilizia della cantina.**

7.2 Conformità urbanistica:

Dati successivi comuni a tutti i corpi costituenti il lotto di vendita:

| | |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Deliberazione n. 4 del 14 aprile 2014 |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se sì, di che tipo? | Convenzione di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) |

| | |
|---|--|
| Estremi delle convenzioni: | Atto del notaio dott.ssa stipulato in data 02 aprile 2004 rep.40831/2502, registrato a Milano 2 il 22 aprile 2004 al n. 2546 serie 2. |
| Obblighi derivanti: | Gli obblighi della convenzione sono descritti nell'atto citato e riguardavano, tra gli altri, le opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione del PL. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | SI, per l'appartamento (vedi successivamente) |
| Se sì, quanto: | dalla fine di ottobre 2015 (e cioè trascorsi 5 anni dalla data di fine lavori di costruzione) è possibile recuperare la superficie del sottotetto rendendolo abitabile. |
| Altro: | per poter recuperare il sottotetto dell'appartamento è necessario affidare ad un tecnico abilitato il compito di presentare una pratica edilizia seguendo le leggi vigenti al momento della presentazione; sarà inoltre necessario pagare gli oneri al comune (che andranno calcolati sulla base delle tabelle in quel momento vigenti) ed eseguire i lavori di adeguamento e completamento eventualmente necessari. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

il complesso immobiliare e l'edificio a C del comparto II sono stati costruiti con regolari pratiche edilizie, alle quali è seguita la comunicazione di fine lavori con contestuale domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi si dichiara la conformità urbanistica di tutti i corpi del lotto di vendita.

7. DESCRIZIONE: Appartamento mapp. 486 - sub.808

L'unità immobiliare facente parte del lotto di vendita 14 è un bilocale con cucina abitabile e mansarda agibile posto al piano secondo e sottotetto dell'edificio con forma a C costituente il comparto II del supercondominio di via Karol Wojtyła a Cislano.

L'accesso avviene dal pianerottolo comune al piano secondo della scala E. L'appartamento è composto al piano principale da soggiorno, cucina abitabile disimpegno, camera da letto e da un bagno, anch'esso disimpegnato tramite un antibagno. La camera da letto e il soggiorno sono dotati di balcone privato. Al piano sottotetto, raggiungibile per mezzo di una scala interna, è presente un unico locale dal quale è possibile raggiungere un terrazzo.

Lo stato di conservazione/manutenzione è buono, (cfr. fotografie allegate), ma, sebbene i lavori di nuova costruzione dello stabile siano stati terminati nell'ottobre 2010, è necessario completare alcuni lavori di finitura: la fornitura e la posa di pavimenti, rivestimenti, zoccolini e porte interne. E' inoltre necessario fornire e posare la scala interna prefabbricata che conduce al piano sottotetto e ritinteggiare la superficie interna dei parapetti del terrazzo al piano sottotetto.

Dal punto di vista impiantistico, invece, è necessario: completare l'impianto idraulico (es. installare tutti i sanitari, la rubinetteria e i relativi accessori e fornire e posare i caloriferi), completare l'impianto elettrico (mancano frutti e placche).

Il piano sottotetto invece, essendo attualmente solo agibile e non abitabile, non può essere finito come gli altri locali motivo per cui è privo di pavimenti, rivestimenti, porte, tavolati interni e impianti. Il costruttore ha però predisposto il piano per poter posare successivamente tutti gli impianti e completare le finiture del piano una volta trasformato in abitabile a seguito della presentazione della relativa pratica di recupero del sottotetto.

Le finiture completate sono le seguenti: pareti e i soffitti sono intonacati a gesso, il pavimento dei balconi/terrazzi è in gres, il portoncino d'ingresso è blindato, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera isolante e il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in pvc. La copertura del piano sottotetto è in legno a vista.

L'impianto idrico sanitario, costituito dalla rete di adduzione dell'acqua calda e fredda sanitaria, fornisce acqua al lavello della cucina e ai sanitari del bagno. Il riscaldamento, così come l'acqua calda sanitaria, sono centralizzati con contabilizzazione dei consumi autonoma e sono prodotti dalla caldaia a condensazione a metano posta all'interno della centrale termica dell'edificio; i terminali scaldanti sono costituiti da termosifoni sebbene, come detto, non siano stati forniti e posati, ed è possibile regolare la temperatura interna dell'alloggio per mezzo di un termostato ambiente.

L'impianto del gas dell'appartamento, realizzato con tubazione sottotraccia, ha uno stacco lungo la parete della cucina, per l'alimentazione futura dei fornelli.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale, con distribuzione sottotraccia.

L'impianto citofonico ha la funzione video.

Tutti gli impianti interni sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativo allegato).

Al piano sottotetto è stata realizzata la predisposizione per l'impianto di riscaldamento e di adduzione dell'acqua sanitaria.

Superficie complessiva di circa mq **135,20**.

E' posto al piano: secondo e terzo.

L'edificio è stato costruito nel 2007, con fine lavori ad ottobre 2010.

L'unità immobiliare è identificata con il numero E.2.4 e il piano principale ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70, mentre il piano sottotetto un'altezza variabile da una massimo di m. 3,60 ad un minimo inferiore a m. 1,80, come indicato nella planimetria **allegato 14-1**.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale dell'edificio: discreto.

Condizioni generali dell'edificio: lo stato di manutenzione delle facciate, la cui finitura esterna è costituita da intonaco civile tintecciato ai silicati, è discreto; stesso dicasi per lo stato di manutenzione del vano scala, dei pianerottoli e del corsello box.

In entrambi i casi non si prevede quindi alcun intervento di tinteggiatura nel breve periodo. Lo scrivente non può esprimersi ulteriormente circa eventuali problematiche delle parti comuni, in quanto non è stato segnalato nulla dall'amministratore e visivamente non si è riscontrato nulla di rilevante.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento | Sup. lorda di pavimento | 68,00 | 1,00 | 68,00 |
| Balconi e terrazzi | Sup. lorda di pavimento | 18,20 | 0,33 | 6,50 |
| Sottotetto | Sup. lorda di pavimento | 49,00 | 0,50 | 24,50 |
| | | 135,20 | | 99,00 |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2010

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: l'impianto elettrico dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta _____ ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita. Si precisa che è necessario completare l'impianto con placche e frutti.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: caldaia a condensazione a gas Metano.

Stato impianto: centralizzato con contabilizzazione e regolazione autonoma.

Potenza nominale: kW. 330,90 come indicato nell'Attestato di Certificazione Energetica.

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2010.

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Note: l'impianto di riscaldamento dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta _____ ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: l'appartamento è provvisto della sola predisposizione dell'impianto di condizionamento con tipologia multisplit. La dichiarazione di conformità, redatta dalla ditta _____ è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita.

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Note impianto antincendio: è stato presentato regolare progetto ai VV.F. ed esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto (cfr. **allegato E1** pagina 22), ma l'amministratore non ha comunicato se il C.P.I. è stato rinnovato.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori.

Note ascensori: l'edificio è dotato di ascensore ma allo scrivente non è stato consegnato alcun documento che provi la regolarità e la conformità dell'impianto.

8. DESCRIZIONE: Boxes mapp.486 - subb. 848-858

Trattasi di due autorimesse situate all'interno del condominio Comparto 2. Si trovano al piano interrato in prossimità della scala E dell'edificio. L'accesso al piano interrato avviene dal cancello carraio posto al piano terra dell'edificio.

Sono dotate di basculante in lamiera zincata; il pavimento è in battuto di cemento. Le pareti sono realizzate con blocchetti di cemento e il plafone è in lastre predalles.

E' presente l'impianto elettrico, con luce a parete e presa di corrente, realizzato con tubazioni fuori traccia. Lo stato di manutenzione generale è discreto.

Superficie complessiva di circa mq **33,00**.

Sono posti al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2010

Le unità immobiliari sono identificate con il numero box 78 (sub.848) e box 68 (sub.858) e hanno un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto.

Condizioni generali dell'edificio: lo stato di manutenzione delle facciate, la cui finitura esterna è costituita da intonaco civile tinteggiato ai silicati, è discreto; stesso dicasi per lo stato di manutenzione del vano scala, dei pianerottoli e del corsello box.

In entrambi i casi non si prevede quindi alcun intervento di tinteggiatura nel breve periodo.

Lo scrivente non può esprimersi circa eventuali problematiche del corsello e delle relative parti comuni, in quanto non è stato segnalato nulla dagli occupanti l'immobile e visivamente non si è riscontrata alcuna problematica.

Si precisa che, relativamente al certificato di prevenzione incendi dell'autorimessa, come visibile nella richiesta di abitabilità di cui **all'allegato F2, pagina 14 punto 9**, è stata presentata la domanda di parere di conformità al comando dei Vigili del Fuoco di Milano con ricevuta di avvenuta presentazione n.358668 in data 08.08.2008 che costituisce autorizzazione provvisoria ai fini antincendio. Lo scrivente ha interrogato l'amministratore circa l'eventuale rinnovo del C.P.I. ma lo stesso nonostante i solleciti non si è espresso.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| autorimessa sub. 848 | sup lorda di pavimento | 17,00 | 1,00 | 17,00 |
| autorimessa sub. 858 | sup lorda di pavimento | 16,00 | 1,00 | 16,00 |
| | | 33,00 | | 33,00 |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2010

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: gli impianti elettrici delle unità immobiliari e delle parti comuni, quindi compreso quello delle autorimesse, sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativi allegati).

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Note impianto antincendio: è stato presentato regolare progetto ai VV.F. ed esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto (cfr. **allegato E1** pagina 22), ma l'amministratore non ha comunicato se il C.P.I. è stato rinnovato.

Ascensori:

L'immobile dispone di ascensori.

Note ascensori: l'edificio è provvisto di impianto ascensore ma non è stata consegnata allo scrivente alcuna dichiarazione di conformità.

9. DESCRIZIONE: Cantina mapp.486 - sub. 919

Trattasi di cantina situata al piano interrato dell'edificio che costituisce il condominio Comparto 2 in corrispondenza della scala D. Per raggiungerla è necessario accedere al relativo vano scala del condominio Comparto 2 e percorrere la scala e il corridoio comune fino alla "zona cantine".

E' dotata di porta in lamiera zincata; il pavimento è in battuto di cemento e il plafone è in lastre predalles. E' presente l'impianto elettrico, con luce a parete e presa di corrente, realizzato con tubazioni fuori traccia.

Lo stato di manutenzione è discreto.

Superficie complessiva di circa mq **6,00**

Sono poste al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero **cantina 22** e ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'edificio: vedasi quanto già descritto nel relativo paragrafo dell'appartamento e dei boxes.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| cantina sub. 919 | sup lorda di pavimento | 6,00 | 0,25 | 1,50 |
| | | 6,00 | | 1,50 |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2010

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: gli impianti elettrici delle unità immobiliari e delle parti comuni, quindi compreso quello delle cantine, sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativi allegati).

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Note impianto antincendio: è stato presentato regolare progetto ai VV.F. ed esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto (cfr. allegato E1 pagina 22), ma l'amministratore non ha comunicato se il C.P.I. è stato rinnovato.

Ascensori:

L'immobile dispone di ascensori.

Note ascensori: l'edificio è provvisto di impianto ascensore ma non è stata consegnata allo scrivente alcuna dichiarazione di conformità.

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

10.1 Criterio di stima:

La stima del valore degli immobili seguirà il criterio della stima del valore di mercato più probabile (sintetico-comparativa parametrica), che si attua rapportando il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

10.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari: Agenzia del Territorio di Milano, rilevazioni primo semestre 2016;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: pubblicazione dal titolo "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" edito da TeMA "Territori Mercati Ambiente" in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e di Monza e Brianza (n. 48 di Marzo 2016) e consultazione delle principali agenzie immobiliari della zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): la rivista ipotizza per la tipologia "Appartamenti nuovi (classe energetica A-B)", considerando una zona a metà tra il centro e la periferia del paese, un valore variabile da €/mq. 1.550,00 ad €/mq. 1.700,00 (valori utilizzabili per valutare anche la cantina considerando il relativo coefficiente commerciale pari al 25%), mentre per la tipologia "Box" valori variabili da €. 11.000,00 ad €. 16.000,00, specificando che gli stessi possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile. Tali valori sono concordi con quelli indicati dalle agenzie consultate.

10.3 Valutazione corpi:

- **Appartamento mapp. 486 - sub.808.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore unitario indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti suc-

cessivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$$(1.600,00 \text{ €/mq} + 1.625,00 \text{ €/mq})/2 = 1.612,50 \text{ €/mq, arrotondato ad €./mq. 1.600,00.}$$

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, la necessità di dover completare i lavori di finitura e le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'appartamento e la tranquillità del quartiere unita alla vicinanza con il centro del paese.

E' però necessario considerare i costi che la parte acquirente dovrà sostenere per poter completare le finiture e gli impianti mancanti al piano principale dell'appartamento, così come descritte in precedenza. Tali costi sono così riassumibili:

- fornitura e posa dei pavimenti mancanti (mq.58,00 x €/mq.50,00): **€ 2.900,00** arrotondato.
- fornitura e posa del rivestimento del bagno e della cucina (mq.24,00 x €/mq. 40,00): **€.960,00**
- Fornitura e posa degli zoccolini a corpo: **€ 1.000,00**
- completamento dell'impianto idraulico generale dell'appartamento: fornitura e posa dei sanitari mancanti, della rubinetteria e dei caloriferi (compresi accessori, raccordi e tubazioni varie per l'allaccio di tutti i sanitari); fornitura e posa di sportelli mancanti, valvole di zona o altro non presente (a corpo): **€ 4.000,00**
- fornitura e posa di frutti e placche: a corpo **€ 800,00.**
- fornitura e posa di porte interne a battente in laminatino colore bianco e maniglie in acciaio satinato (fornitura base da capitolato): n.5 x €/cad. 400 = **€ 2.000,00.**
- Ritinteggiatura della superficie interna del parapetto del terrazzo al piano sottotetto (a corpo): **€ 500,00.**

Totale lavorazioni: €12.160,00

Lo scrivente ritiene inoltre, al fine di considerare la possibilità futura di recuperare il sottotetto rendendolo abitabile, di incrementare di € 7.500,00 il valore totale stimato, ovvero di circa il 5%.La cifra indicata trova giustificazione con il seguente ragionamento: il sottotetto, una volta reso abitabile, incrementerà il proprio valore commerciale di circa €. 35.000,00 (raddoppio del valore attuale). A questo è però necessario detrarre tutti quei costi che il proprietario dovrà sostenere, e cioè, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le spese professionali per la pratica edilizia, gli oneri comunali e il costo dei lavori di completamento delle finiture e degli impianti mancanti nel sottotetto.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|---------------------|
| Appartamento | 68,00 | € 1.600,00 | € 108.800,00 |
| Balconi e terrazzi | 6,50 | € 1.600,00 | € 10.400,00 |
| Sottotetto | 24,50 | € 1.600,00 | € 39.200,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 158.400,00 |
| Incremento per possibile futuro recupero del volume del sottotetto: | | | € 7.500,00 |
| Costi per il completamento di impianti e finiture mancanti: | | | € -12.160,00 |
| Valore corpo arrotondato | | | € 153.700,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 153.700,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 153.700,00 |

- **Boxes mapp.486 - subb. 848-858.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$$16.000,00 \text{ €} / 17,00 \text{ mq} = 940,00 \text{ €/mq.}$$

$$16.000,00 \text{ €} / 16,00 \text{ mq} = 1.000,00 \text{ €/mq.}$$

Facendo la media tra il valore unitario appena calcolato indicato dalla rivista consultata

e il valore unitario dell'Agenzia del Territorio si ottiene:

$$(940,00 \text{ €/mq} + 900,00 \text{ €/mq.}) = 920,00 \text{ €/mq,}$$

$$(1.000,00 \text{ €/mq} + 900,00 \text{ €/mq.}) = 950,00 \text{ €/mq.}$$

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, le attuali difficoltà del mercato immobiliare e l'eventuale necessità di chiedere il rinnovo del CPI (onere comunque dell'amministratore);
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'autorimessa, e le dimensioni interne.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| autorimessa sub. 848 | 17,00 | € 920,00 | € 15.640,00 |
| autorimessa sub. 858 | 16,00 | € 950,00 | € 15.200,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 30.840,00 |
| arrotondamento detrazione di € 340,00 | | | € -340,00 |
| Valore corpo | | | € 30.500,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 30.500,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 30.500,00 |

- Cantina mapp.486 - sub. 919

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due (si precisa che si utilizza il valore massimo per gli appartamenti, in quanto la superficie della cantina è ragguagliata utilizzando il coefficiente commerciale 0,25):

$$(1.600,00 \text{ €/mq} + 1.625,00 \text{ €/mq})/2 = 1.612,50 \text{ €/mq, arrotondato ad €/mq. 1.600,00.}$$

Tale valore verrà moltiplicato per la superficie delle cantine, che sono state ragguagliate al proprio coefficiente commerciale (0,25).

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'edificio in cui si trovano le cantine.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| cantina sub. 919 | 1,50 | € 1.600,00 | € 2.400,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 2.400,00 |
| arrotondamento aumento di € 100,00 | | | € 100,00 |
| Valore corpo | | | € 2.500,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 2.500,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 2.500,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Appartamento mapp. 486 - sub.808 | Abitazione di tipo economico [A3] | 99,00 | € 154.100,00 | € 153.700,00 |
| Boxes mapp.486 - subb. 848-858 | autorimesse [C6] | 33,00 | € 30.500,00 | € 30.500,00 |
| Cantina mapp.486 - subb. 919 | Cantina [CN] | 1,50 | € 2.500,00 | € 2.500,00 |

10.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|------------|
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 3.890,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |

Giudizio di comoda divisibilità: appartamento non divisibile.

10.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|---------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 182.810,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": | € 137.100,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 182.800,00 |

LOTTO: 015 - Comparto 2: mapp. 486 - sub. 809 (app.) + 853-856 (box) + 920 (cantina)**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- **Identificativo corpo: Appartamento mapp. 486 - sub.809.**

Abitazione di tipo economico [A3]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**)

Foglio 5, particella 486, subalterno 809, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano 2-3, comune Cisliano, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie mq. 104, rendita € 371,85

Derivante da:Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 15,17/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 6,892/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: piano secondo - partendo da Nord in senso orario: altre unità immobiliari al piano terra sub. 759 e 760 su due lati, altra unità immobiliare sub. 810, pianerottolo comune sub. 746, altra unità immobiliare al sub. 808. Piano sottotetto - partendo da Nord in senso orario: altre unità immobiliari al piano terra sub. 759 e 760 su due lati, altra unità immobiliare sub. 810, altra unità immobiliare al sub. 808.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale dell'appartamento è conforme allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale**

- **Identificativo corpo: Boxes mapp.486 - subb. 853-856.**

autorimesse [C6]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (SUB.853):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**).

Foglio 5, particella 486, subalterno 853, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano S1, comune Cisliano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 22, superficie mq. 24, rendita € 56,81.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 1,50/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,683/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: autorimessa al subb. 854, corsello comune sub.746 su due lati, autorimessa al sub 852,.

Identificato al catasto Fabbricati (SUB.856):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili

nella visura **allegato D0**),

foglio 5, particella 486, subalterno 856, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano S1, comune Cisliano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 22, superficie mq. 24, rendita € 56,81.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 1,44/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,656/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: autorimessa al sub. 857, corsello comune sub.746, autorimessa al sub. 855, autorimessa al sub.851.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: le planimetrie catastali dei boxes sono conformi allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale.**

- **Identificativo corpo: Cantina mapp.486 - subb. 920.**

Cantine [CN]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (sub.920):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**)

Foglio 5, particella 486, subalterno 920, indirizzo via Karol Wojtyla 3, piano S1, comune Cisliano, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 3, superficie mq. 4, rendita € 4,34.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 0,14/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,066/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: cortile comune al sub. 746, parti comuni di cui al sub.746 su due lati, cantina di cui al sub. 919.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale della cantina è conforme allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale.**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'edificio a C di cui fanno parte le unità immobiliari è sito all'interno del complesso immobiliare di nuova costruzione di via Karol Wojtyla 3 a Cisliano, paese dell'Hinterland milanese situato nella periferia sud-ovest di Milano, da cui dista circa 20 chilometri. Il paese fa parte del Parco Agricolo Sud Milano. Il complesso immobiliare è così costituito: l'ingresso è delimitato da una sbarra elettrica a fianco alla quale è posta la portineria; procedendo verso l'interno si trovano alcune villette a schiera sulla sinistra che fanno parte del comparto I, un edificio a C di tre piani oltre sottotetto posto di fronte denominato comparto II, e sulla destra otto palazzine (di cui cinque completate e 3 da finire) e 6 villette (di cui tre completate e tre da finire) che fanno parte del comparto III. Gli edifici sono collegati da una rete interna di strade lungo le quali sono presenti parcheggi privati. Il quartiere circostante è residenziale e di fronte all'ingresso del complesso immobiliare è situata la scuola primaria di via Wojtyla. Il centro di Cisliano dista circa 500 metri.

3. STATO DI POSSESSO:

- **Identificativo corpo: Appartamento mapp. 486 - sub.809**

Stato occupativo: libero.

Note: al sopralluogo, effettuata in data 07.02.2017, l'unità immobiliare è risultata libera. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (cfr. **allegato G**).

- **Identificativo corpo: Boxes mapp.486 - subb. 853-856**

Stato occupativo: libero il sub. 853, non accessibile il sub. 856

Note: al sopralluogo il box sub.853 è risultato libero, mentre non è stato possibile accedere al sub.856 in quanto la serratura è stata sostituita da terzi. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (**cfr. all. G**).

Per tale motivo, qualsiasi occupazione dovesse essere rilevata al momento della vendita, deve ritenersi effettuata senza titolo regolare, e si dovrà procedere alla liberazione dell'autorimessa.

- **Identificativo corpo: Cantina mapp.486 - sub. 920**

Stato occupativo: libera.

Note: al sopralluogo la cantina è risultata libera. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (**cfr. all. G**)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Dati successivi relativi a tutti i corpi:

- Descrizione onere: Servitù rogito del notaio dott.ssa _____ in data 06/11/2009 ai nn. 7719/2270; Registrato a Milano 2-Atti privati in data 16/11/2009 ai nn. 27894; Iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pavia in data 24/11/2009 ai nn. 14430/23864;

Servitù di elettrodotto a favore di _____ sul mappale 473, subalterno 1 ed a carico del mappale 486; con detto atto si è altresì costituita una servitù di passaggio dei tecnici _____ sempre a favore del mappale 473 ed a carico del mappale 486.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

Vedasi paragrafo 4.2.3 altre trascrizioni/annotazioni.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuno.

4.2.3 *Altre trascrizioni/annotazioni:*

Dati successivi relativi a tutti i corpi (vedasi allegato 15-4):

1) Annotazione ad iscrizione.

A rogito di dott. _____ in data 23/12/2010 ai nn. 179726/64606; Iscritto/trascritto a Direzione Provinciale di Pavia in data 04/02/2011 ai nn. 1856/381; Annotazione all'iscrizione di ipoteca R.P. 4634 del 20.07.2007, per frazionamen-

to in quota del mutuo fondiario di cui all'ipoteca indicata, a favore della
e contro SGT3 S.R.L.

Alla presente annotazione sono seguite le successive seguenti:

2) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 12/05/2011 Repertorio 181314/65457, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 20-06-2011, Registro Generale 11207 e Registro Particolare 2099.

3) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 29/11/2011 Repertorio 183515/66528, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 10-01-2012, Registro Generale 367 e Registro Particolare 38.

4) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 03/12/2013 Repertorio 191375/70564, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 31/12/2013, Registro Generale 17831 e Registro Particolare 2475.

5) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 28/02/2014 Repertorio 192238/70916, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 27/03/2014, Registro Generale 4045 e Registro Particolare 505.

4.3 Misure Penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

- **Identificativo corpo: Appartamento mapp. 486 - sub.809**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €1.750,00 circa.

Spese condominiali scadute ed insolute: € 6.830,72.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio comparto 2 (**cf. allegato J**). Dallo stesso emergono i dati su riportati. La cifra inserita per le spese annue è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 15,17/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 6,892/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - l'appartamento è posto al piano secondo dello stabile ed è presente un ascensore che permette l'accessibilità all'appartamento di soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda ai regolamenti di condominio (condominio comparto 2 **all. B2**) e di supercondominio (**all.B1**) inviati dall'amministratore. Il regolamento di supercondominio disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni e servizi comuni a tutti i Condomini facenti parte del complesso immobiliare "Le Stelle" (primo, secondo e terzo comparto). Si precisa che oltre a quanto stabilito dall'articolo 1117 del Codice Civile, sono parti comuni del SECONDO COMPARTO le aree, i corselli, le scale, e quant'altro distinto con il subalterno 746. Sono inoltre parti comuni dell'intero supercondominio le strade distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486, e con subalterno 701 del mappale 516, le zone rifiuti distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486 ed il fabbricato mappale 473 costituito dalla portineria e dalla cabina Enel.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente.

Indice di prestazione energetica: B (EP_h = kWh/mq_a 55,17).

Note Indice di prestazione energetica: l'edificio è provvisto della certificazione energetica 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 e s.m.i. redatta dall'arch.Ivan Barreca e allegata alla presente con il n. 15-6.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato.

- **Identificativo corpo: Boxes mapp.486 - subb. 853-856**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €1.150,00 circa per ciascuna autorimessa.

Spese condominiali scadute ed insolute: €1.130,62 totali.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 sia del condominio comparto 2 che del supercondominio (cfr. allegato J). Dallo stesso emergono i dati su riportati. La cifra inserita per le spese annue è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà:

Box sub. 853: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui all'allegato C2, sono pari a 1,50/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui all'allegato C1, sono pari a 0,683/1000.

Box sub. 856: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui all'allegato C2, sono pari a 1,44/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui all'allegato C1, sono pari a 0,656/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: vedasi quanto già indicato nel relativo paragrafo dell'appartamento.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: per le autorimesse non riscaldate la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

- **Identificativo corpo: Cantina mapp.486 - subb. 920**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €1.150,00 circa.

Spese condominiali scadute ed insolute: €66,83.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio comparto 2 (cfr. allegato J). Dallo stesso emergono i dati su riportati. La cifra inserita per le spese annue è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà:

Cantina sub. 920: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui all'allegato C2, sono pari a 0,14/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui all'allegato C1, sono pari a 0,066/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda a quanto già descritto ed indicato per i box e per l'appartamento di cui al presente lotto di vendita.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: per le cantine non riscaldate la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

6. PRATICHE EDILIZIE:**Dati successivi comuni a tutti i corpi costituenti il lotto di vendita:****Numero pratica: DIA 4999/2007 del 09.10.2007.**

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Nuova costruzione 2° comparto - N. 1 edificio condominiale con appartamenti, box e cantine.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 09/10/2007 al n. di prot. 4999.

Abitabilità/agibilità in data 03/10/2010 al n. di prot. 5656.

NOTE: Per le pratiche edilizie, per la fine lavori e per la richiesta di agibilità si veda **l'allegato F2**.**Numero pratica: SCIA n.4765/2010 del 08-10-2010**

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera.

Per lavori: varianti alla pratica originaria.

Oggetto: variante.

Presentazione in data 08/10/2010 al n. di prot. 4765.

Abitabilità/agibilità in data 03/10/2010 al n. di prot. 5656.

NOTE: Variante alla pratica 4999/2007 presentata prima della fine dei lavori del 29.10.2010 (deposito del 03.11.2010 prot.5149), a cui è seguita la domanda di rilascio del certificato di agibilità in data 03.10.2010. Non essendo state reperite dallo scrivente comunicazioni di diniego al rilascio del suddetto certificato, si ritiene che l'agibilità sia attestata per silenzio assenso, essendo trascorsi i termini di legge.**7.1 Conformità edilizia:**

- **Dati successivi relativi al corpo:** Appartamento mapp. 486 - sub.809

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato per l'appartamento è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 15-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi **si dichiara la conformità edilizia dell'appartamento**.

- **Dati successivi relativi al corpo:** Boxes mapp.486 - subb. 853-856

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato per entrambe le autorimesse è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 15-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi **si dichiara la conformità edilizia di entrambi i box**.

- **Dati successivi relativi al corpo:** Cantina mapp.486 - subb. 920

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato della cantina è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 15-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi si **dichiara la conformità edilizia della cantina**.

7.2 Conformità urbanistica:**Dati successivi comuni a tutti i corpi costituenti il lotto di vendita:**

| | |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Deliberazione n. 4 del 14 aprile 2014 |

| | |
|---|--|
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se sì, di che tipo? | Convenzione di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) |
| Estremi delle convenzioni: | Atto del notaio dott.ssa stipulato in data 02 aprile 2004 rep.40831/2502, registrato a Milano il 22 aprile 2004 al n. 2546 serie 2 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri |
| Obblighi derivanti: | Gli obblighi della convenzione sono descritti nell'atto citato e riguardavano, tra gli altri, le opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione del PL. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | SI, per l'appartamento (vedi successivamente) |
| Se sì, quanto: | dalla fine di ottobre 2015 (e cioè trascorsi 5 anni dalla data di fine lavori di costruzione) è possibile recuperare la superficie del sottotetto rendendolo abitabile. |
| Altro: | per poter recuperare il sottotetto dell'appartamento è necessario affidare ad un tecnico abilitato il compito di presentare una pratica edilizia seguendo le leggi vigenti al momento della presentazione; sarà inoltre necessario pagare gli oneri al comune (che andranno calcolati sulla base delle tabelle in quel momento vigenti) ed eseguire i lavori di adeguamento e completamento eventualmente necessari. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

il complesso immobiliare e l'edificio a C del comparto II sono stati costruiti con regolari pratiche edilizie, alle quali è seguita la comunicazione di fine lavori con contestuale domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi si dichiara la conformità urbanistica di tutti i corpi del lotto di vendita.

7. DESCRIZIONE: Appartamento mapp. 486 - sub.809

L'unità immobiliare facente parte del lotto di vendita 15 è un bilocale con mansarda agibile posto al piano secondo e sottotetto dell'edificio con forma a C costituente il comparto II del supercondominio di via Karol Wojtyła a Cislano.

L'accesso avviene dal pianerottolo comune al piano secondo della scala E. L'appartamento è composto al piano principale da soggiorno, cucina, disimpegno, una camera da letto e un bagno. La cucina e il soggiorno sono dotati di balcone privato. Al piano sottotetto, raggiungibile per mezzo di una scala interna, è presente un unico locale.

Lo stato di conservazione/manutenzione è buono, (cfr. fotografie allegate), ma, sebbene i lavori di nuova costruzione dello stabile siano stati terminati nell'ottobre 2010, è necessario completare

alcuni lavori di finitura: la fornitura e la posa di pavimenti, rivestimenti, zoccolini e porte interne. Dal punto di vista impiantistico, invece, è necessario: completare l'impianto idraulico (es. installare tutti i sanitari, la rubinetteria e i relativi accessori e fornire e posare i caloriferi), completare l'impianto elettrico (mancano frutti e placche).

Il piano sottotetto invece, essendo attualmente solo agibile e non abitabile, non può essere finito come gli altri locali motivo per cui è privo di pavimenti, rivestimenti, porte, tavolati interni e impianti. Il costruttore ha però predisposto il piano per poter posare successivamente tutti gli impianti e completare le finiture del piano una volta trasformato in abitabile a seguito della presentazione della relativa pratica di recupero del sottotetto.

Le finiture completate sono le seguenti: pareti e i soffitti sono intonacati a gesso, il pavimento dei balconi/terrazzi è in gres, il portoncino d'ingresso è blindato, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera isolante e il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in pvc. La copertura del piano sottotetto è in legno a vista.

L'impianto idrico sanitario, costituito dalla rete di adduzione dell'acqua calda e fredda sanitaria, fornisce acqua al lavello della cucina e ai sanitari del bagno. Il riscaldamento, così come l'acqua calda sanitaria, sono centralizzati con contabilizzazione dei consumi autonoma e sono prodotti dalla caldaia a condensazione a metano posta all'interno della centrale termica dell'edificio; i terminali scaldanti sono costituiti da termosifoni sebbene come detto non siano stati forniti e posati ed è possibile regolare la temperatura interna dell'alloggio per mezzo di un termostato ambiente.

L'impianto del gas dell'appartamento, realizzato con tubazione sottotraccia, ha uno stacco lungo la parete della cucina, per l'alimentazione futura dei fornelli.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale, con distribuzione sottotraccia.

L'impianto citofonico ha la funzione video.

Tutti gli impianti interni sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativo allegato).

Al piano sottotetto è stato realizzata la predisposizione per l'impianto di riscaldamento e di adduzione dell'acqua sanitaria.

Superficie complessiva di circa mq **132,20**.

E' posto al piano: secondo e terzo.

L'edificio è stato costruito nel 2007, con fine lavori ad ottobre 2010.

L'unità immobiliare è identificata con il numero E.2.3 e il piano principale ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70, mentre il piano sottotetto un'altezza variabile da una massimo di m. 3,60 ad un minimo inferiore a m. 1,80, come indicato nella planimetria **allegato 15-1**.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale dell'edificio: discreto.

Condizioni generali dell'edificio: lo stato di manutenzione delle facciate, la cui finitura esterna è costituita da intonaco civile tintecciato ai silicati, è discreto; stesso dicasi per lo stato di manutenzione del vano scala, dei pianerottoli e del corsello box.

In entrambi i casi non si prevede quindi alcun intervento di tinteggiatura nel breve periodo. Lo scrivente non può esprimersi ulteriormente circa eventuali problematiche delle parti comuni, in quanto non è stato segnalato nulla dall'amministratore e visivamente non si è riscontrato nulla di rilevante.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento | Sup. lorda di pavimento | 70,00 | 1,00 | 70,00 |
| Balconi e terrazzi | Sup. lorda di pavimento | 6,20 | 0,33 | 2,50 |
| Sottotetto | Sup. lorda di pavimento | 56,00 | 0,50 | 28,00 |
| | | 132,20 | | 100,50 |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 2010

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: l'impianto elettrico dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta _____ ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita. Si precisa che è necessario completare l'impianto con placche e frutti.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: caldaia a condensazione a gas Metano.

Stato impianto: centralizzato con contabilizzazione e regolazione autonoma.

Potenza nominale: kW. 330,90 come indicato nell'Attestato di Certificazione Energetica.

Epoca di realizzazione/adequamento: 2010.

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Note: l'impianto di riscaldamento dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta _____ ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: l'appartamento è provvisto della sola predisposizione dell'impianto di condizionamento con tipologia multisplit. La dichiarazione di conformità, redatta dalla ditta _____ è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita.

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Note impianto antincendio: è stato presentato regolare progetto ai VV.F. ed esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto (cfr. **allegato E1** pagina 22), ma l'amministratore non ha comunicato se il C.P.I. è stato rinnovato.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori.

Note ascensori: l'edificio è dotato di ascensore ma allo scrivente non è stato consegnato alcun documento che provi la regolarità e la conformità dell'impianto.

8. DESCRIZIONE: Boxes mapp.486 - subb. 853-856

Trattasi di due autorimesse situate all'interno del condominio Comparto 2. Si trovano al piano interrato tra la scala F e la scala G dell'edificio. L'accesso al piano interrato avviene dal cancello carraio posto al piano terra dell'edificio.

Sono dotate di basculante in lamiera zincata; il pavimento è in battuto di cemento. Le pareti sono realizzate con blocchetti di cemento e il plafone è in lastre predalles.

E' presente l'impianto elettrico, con luce a parete e presa di corrente, realizzato con tubazioni fuori traccia. Lo stato di manutenzione generale è discreto.

Superficie complessiva di circa mq **49,00**.

Sono posti al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2010

Le unità immobiliari sono identificate rispettivamente con il numero box 73 e box 70 e hanno un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto.

Condizioni generali dell'edificio: lo stato di manutenzione delle facciate, la cui finitura esterna è costituita da intonaco civile tinteggiato ai silicati, è discreto; stesso dicasi per lo stato di manutenzione del vano scala, dei pianerottoli e del corsello box.

In entrambi i casi non si prevede quindi alcun intervento di tinteggiatura nel breve periodo. Lo scrivente non può esprimersi circa eventuali problematiche del corsello e delle relative parti comuni, in quanto non è stato segnalato nulla dagli occupanti l'immobile e visivamente non si è riscontrata alcuna problematica.

Si precisa che, relativamente al certificato di prevenzione incendi dell'autorimessa, come visibile nella richiesta di abitabilità di cui **all'allegato F2, pagina 14 punto 9**, è stata presentata la domanda di parere di conformità al comando dei Vigili del Fuoco di Milano con ricevuta di avvenuta presentazione n.358668 in data 08.08.2008 che costituisce autorizzazione provvisoria ai fini antincendio. Lo scrivente ha interrogato l'amministratore circa l'eventuale rinnovo del C.P.I. ma lo stesso nonostante i solleciti non si è espresso.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| autorimessa sub. 853 | sup lorda di pavimento | 25,00 | 1,00 | 25,00 |
| autorimessa sub. 856 | sup lorda di pavimento | 24,00 | 1,00 | 25,00 |
| | | 49,00 | | 49,00 |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2010

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: gli impianti elettrici delle unità immobiliari e delle parti comuni, quindi compreso quello delle autorimesse, sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativi allegati).

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Note impianto antincendio: è stato presentato regolare progetto ai VV.F. ed esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto (cfr. **allegato E1** pagina 22), ma l'amministratore non ha comunicato se il C.P.I. è stato rinnovato.

Ascensori:

L'immobile dispone di ascensori.

Note ascensori: l'edificio è provvisto di impianto ascensore ma non è stata consegnata allo scrivente alcuna dichiarazione di conformità.

9. DESCRIZIONE: Cantina mapp.486 - sub. 920

Trattasi di una cantina situata al piano interrato dell'edificio che costituisce il condominio Comparto 2 e si trova in corrispondenza della scala D. Per raggiungerla è necessario accedere al relativo vano scala del condominio Comparto 2 e percorrere la scala e il corridoio comune fino alla "zona cantine".

E' dotata di porta in lamiera zincata; il pavimento è in battuto di cemento e il plafone è in lastre predalles. E' presente l'impianto elettrico, con luce a parete e presa di corrente, realizzato con tubazioni fuori traccia.

Lo stato di manutenzione è discreto.

Superficie complessiva di circa mq **4,00**

Sono poste al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero **cantina 23** e ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'edificio: vedasi quanto già descritto nel relativo paragrafo dell'appartamento e dei boxes.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| cantina sub. 920 | sup lorda di pavimento | 4,00 | 0,25 | 1,00 |
| | | 4,00 | | 1,00 |
| | | | | |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2010

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: gli impianti elettrici delle unità immobiliari e delle parti comuni, quindi compreso quello delle cantine, sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativi allegati).

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Note impianto antincendio: è stato presentato regolare progetto ai VV.F. ed esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto (cfr. allegato E1 pagina 22), ma l'amministratore non ha comunicato se il C.P.I. è stato rinnovato.

Ascensori:

L'immobile dispone di ascensori.

Note ascensori: l'edificio è provvisto di impianto ascensore ma non è stata consegnata allo scrivente alcuna dichiarazione di conformità.

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

10.1 Criterio di stima:

La stima del valore degli immobili seguirà il criterio della stima del valore di mercato più probabile (sintetico-comparativa parametrica), che si attua rapportando il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

10.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari: Agenzia del Territorio di Milano, rilevazioni primo semestre 2016;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: pubblicazione dal titolo "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" edito da TeMA "Territori Mercati Ambiente" in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e di Monza e Brianza (n. 48 di Marzo 2016) e consultazione delle principali agenzie immobiliari della zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): la rivista ipotizza per la tipologia "Appartamenti nuovi (classe energetica A-B)", considerando una zona a metà tra il centro e la periferia del paese, un valore variabile da €/mq. 1.550,00 ad €/mq. 1.700,00 (valori utilizzabili per valutare anche la cantina considerando il relativo coefficiente commerciale pari al 25%), mentre per la tipologia "Box" valori variabili da €. 11.000,00 ad €. 16.000,00, specificando che gli stessi possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile. Tali valori sono concordi con quelli indicati dalle agenzie consultate.

10.3 Valutazione corpi:

- **Appartamento mapp. 486 - sub.809.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia

del Territorio e il valore unitario indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$$(1.600,00 \text{ €/mq} + 1.625,00 \text{ €/mq})/2 = 1.612,50 \text{ €/mq, arrotondato ad €./mq. 1.600,00.}$$

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, la necessità di dover completare i lavori di finitura e le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'appartamento e la tranquillità del quartiere unita alla vicinanza con il centro del paese.

E' però necessario considerare i costi che la parte acquirente dovrà sostenere per poter completare le finiture e gli impianti mancanti al piano principale dell'appartamento, così come descritte in precedenza. Tali costi sono così riassumibili:

- fornitura e posa dei pavimenti mancanti (mq.60,00 x €/mq.50,00): **€ 3.000,00** arrotondato.
- fornitura e posa del rivestimento del bagno e della cucina (mq.38,00 x €/mq.40,00): **€.1.520,00**
- Fornitura e posa degli zoccolini a corpo: **€ 1.000,00**
- completamento dell'impianto idraulico generale dell'appartamento: fornitura e posa dei sanitari mancanti, della rubinetteria e dei caloriferi (compresi accessori, raccordi e tubazioni varie per l'allaccio di tutti i sanitari); fornitura e posa di sportelli mancanti, valvole di zona o altro non presente (a corpo): **€ 4.000,00**
- fornitura e posa di frutti e placche: a corpo **€ 800,00.**
- fornitura e posa di porte interne a battente in laminatino colore bianco e maniglie in acciaio satinato (fornitura base da capitolato): n.4 x €/cad. 400 = **€ 1.600,00.**

Totale lavorazioni: € 11.920,00

Lo scrivente ritiene inoltre, al fine di considerare la possibilità futura di recuperare il sottotetto rendendolo abitabile, di incrementare di €. 8.000,00 il valore totale stimato, ovvero di circa il 5%.La cifra indicata trova giustificazione con il seguente ragionamento: il sottotetto, una volta reso abitabile, incrementerà il proprio valore commerciale di circa €. 35.000,00 (raddoppio del valore attuale). A questo è però necessario detrarre tutti quei costi che il proprietario dovrà sostenere, e cioè, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le spese professionali per la pratica edilizia, gli oneri comunali e il costo dei lavori di completamento delle finiture e degli impianti mancanti nel sottotetto.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|---------------------|
| Appartamento | 70,00 | € 1.600,00 | € 112.000,00 |
| Balconi e terrazzi | 2,50 | € 1.600,00 | € 4.000,00 |
| Sottotetto | 28,00 | € 1.600,00 | € 44.800,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 160.800,00 |
| Incremento per possibile futuro recupero del volume del sottotetto: | | | € 8.000,00 |
| Costi per il completamento di impianti e finiture mancanti: | | | € -11.920,00 |
| Valore corpo arrotondato | | | € 156.800,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 156.800,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 156.800,00 |

- **Boxes mapp.486 - subb. 853-856.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$$16.000,00 \text{ €} / 25,00 \text{ mq} = 640,00 \text{ €/mq.}$$

$$16.000,00 \text{ €} / 24,00 \text{ mq} = 670,00 \text{ €/mq}$$

Facendo la media tra il valore unitario appena calcolato indicato dalla rivista consultata e il valore unitario dell'Agenzia del Territorio si ottiene:

$$(640,00 \text{ €/mq} + 900,00 \text{ €/mq.}) = 770,00 \text{ €/mq,}$$

$$(670,00 \text{ €/mq} + 900,00 \text{ €/mq.}) = 785,00 \text{ €/mq. arrotondato ad €/mq. 780,00.}$$

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, le attuali difficoltà del mercato immobiliare e l'eventuale necessità di chiedere il rinnovo del CPI (onere comunque dell'amministratore);
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'autorimessa, e le dimensioni interne.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| autorimessa sub. 853 | 25,00 | € 770,00 | € 19.250,00 |
| autorimessa sub. 856 | 24,00 | € 780,00 | € 18.720,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 37.970,00 |
| arrotondamento detrazione di € 470,00 | | | € -470,00 |
| Valore corpo | | | € 37.500,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 37.500,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 37.500,00 |

- **Cantina mapp. 486 - sub. 920**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due (si precisa che si utilizza il valore massimo per gli appartamenti, in quanto la superficie della cantina è ragguagliata utilizzando il coefficiente commerciale 0,25):

$(1.600,00 \text{ €/mq} + 1.625,00 \text{ €/mq})/2 = 1.612,50 \text{ €/mq}$, **arrotondato ad €/mq. 1.600,00.**

Tale valore verrà moltiplicato per la superficie della cantina, che è stata ragguagliata al proprio coefficiente commerciale (0,25).

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'edificio in cui si trova la cantina.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| cantina sub. 920 | 1,00 | € 1.600,00 | € 1.600,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 1.600,00 |
| arrotondamento aumento di € 400,00 | | | € 400,00 |
| Valore corpo | | | € 2.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 2.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 2.000,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Appartamento mapp. 486 - sub.809 | Abitazione di tipo economico [A3] | 100,40 | € 156.800,00 | € 156.800,00 |
| Boxes mapp.486 - subb. 853-856 | autorimesse [C6] | 49,00 | € 37.500,00 | € 37.500,00 |
| Cantine mapp.486 - subb. 920 | Cantina [CN] | 1,00 | € 2.000,00 | € 2.000,00 |

10.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 3.830,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: appartamento non divisibile.

10.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€192.470,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€144.400,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€192.500,00

LOTTO: 016 - Comparto 2: mapp. 486 - sub. 810 (app.) + 859-860 (box) + 926-928 (cantine)**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****- Identificativo corpo: Appartamento mapp. 486 - sub.810.**

Abitazione di tipo economico [A3]

Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**)**Foglio 5, particella 486, subalterno 810, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano 2-3, comune Cisliano, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie mq. 104, rendita € 371,85**Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 15,17/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 6,892/1000.Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: piano secondo - partendo da Nord in senso orario: altra unità immobiliare al sub. 809, altre unità immobiliari al piano terra subb. 760 e 761, altra unità immobiliare al sub. 811, pianerottolo comune al sub. 746. Piano sottotetto - partendo da Nord in senso orario: altra unità immobiliare al sub. 809, altra unità immobiliare al piano terra sub. 760, altra unità immobiliare al sub. 811, altra unità immobiliare al sub.808.**Conformità catastale:**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stato demolito il tavolato che separa il soggiorno dalla cucina e ricostruito da altra parte.Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastaleDescrizione delle opere da sanare: E' necessario affidare ad un tecnico abilitato l'incarico di aggiornare la planimetria catastale con le modifiche rilevate. L'aggiornamento non potrà prescindere dalla preventiva presentazione di una pratica di sanatoria per modifica effettuata senza titolo abilitativo (il cui costo verrà indicato in seguito)

Oneri professionali: € 500,00

Contributo cassa previdenziale (es. Inarcassa 4%): € 20,00

I.V.A. (22%) su €. 520,00: € 114,40

Oneri per presentazione variazione catastale: € 50,00

Oneri Totali: € 684,00Note sulla conformità catastale: Per i motivi su esposti **NON è possibile dichiarare la conformità catastale** finché non verrà effettuato l'aggiornamento descritto.**- Identificativo corpo: Boxes mapp.486 - subb. 859-860.**

autorimesse [C6]

Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (SUB.859):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**).

Foglio 5, particella 486, subalterno 859, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano S1, comune Cisliano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 15, superficie mq. 17, rendita € 38,73.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 1,02/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,465/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: autorimessa al sub. 860, corsello comune sub.746, autorimesse ai subb. 858 e 848.

Identificato al catasto Fabbricati (SUB.860):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**),

foglio 5, particella 486, subalterno 860, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano S1, comune Cisliano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 15, superficie mq. 17, rendita € 38,73.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 1,02/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,465/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: autorimessa al sub. 861, corsello comune sub.746, autorimessa al sub. 859 e vano scala comune al sub.746.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: le planimetrie catastali dei boxes sono conformi allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale.**

- **Identificativo corpo: Cantine mapp.486 - subb. 926-928.**

Cantine [CN]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (sub.926):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**)

Foglio 5, particella 486, subalterno 926, indirizzo via Karol Wojtyla 3, piano S1, comune Cisliano, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 3, superficie mq. 4, rendita € 4,34

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 0,14/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,066/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: cortile comune al sub 746, cantina al sub 927, parti comuni di cui al sub.746 su due lati.

Identificato al catasto Fabbricati (sub.928):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**)

Foglio 5, particella 486, subalterno 928, indirizzo via Karol Wojtyla 3, piano S1, comune Cisliano, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 5, superficie mq. 6, rendita € 7,23.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 0,22/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,098/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: cortile comune al sub 746, cantina al sub 929, parti comuni di cui al sub.746, cantina al sub. 927.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale di entrambe le cantine è conforme allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale.**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'edificio a C di cui fanno parte le unità immobiliari è sito all'interno del complesso immobiliare di nuova costruzione di via Karol Wojtyła 3 a Cisliano, paese dell'Hinterland milanese situato nella periferia sud-ovest di Milano, da cui dista circa 20 chilometri. Il paese fa parte del Parco Agricolo Sud Milano. Il complesso immobiliare è così costituito: l'ingresso è delimitato da una sbarra elettrica a fianco alla quale è posta la portineria; procedendo verso l'interno si trovano alcune villette a schiera sulla sinistra che fanno parte del comparto I, un edificio a C di tre piani oltre sottotetto posto di fronte denominato comparto II, e sulla destra otto palazzine (di cui cinque completate e 3 da finire) e 6 villette (di cui tre completate e tre da finire) che fanno parte del comparto III. Gli edifici sono collegati da una rete interna di strade lungo le quali sono presenti parcheggi privati. Il quartiere circostante è residenziale e di fronte all'ingresso del complesso immobiliare è situata la scuola primaria di via Wojtyła. Il centro di Cisliano dista circa 500 metri.

3. STATO DI POSSESSO:

- Identificativo corpo: Appartamento mapp. 486 - sub.810

Stato occupativo: libero.

Note: al sopralluogo, effettuata in data 07.02.2017, l'unità immobiliare è risultata libera. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (cfr. **allegato G**).

- Identificativo corpo: Boxes mapp.486 - subb. 859-860

Stato occupativo: non accessibile il sub.859, occupato senza titolo il sub.860.

Note: al sopralluogo non è stato possibile accedere al box sub.859 in quanto è stata sostituita da terzi la serratura; il box sub.860, invece, è risultato occupato da scatoloni di proprietà di terzi. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (**cfr. all. G**).

Per tale motivo, qualsiasi occupazione dovesse essere rilevata al momento della vendita, deve ritenersi effettuata senza titolo regolare, e si dovrà procedere alla liberazione dell'autorimessa.

- Identificativo corpo: Cantine mapp.486 - subb. 926-928

Stato occupativo: libere.

Note: al sopralluogo le cantine sono risultate libere. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (**cfr. all. G**)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Dati successivi relativi a tutti i corpi:

- Descrizione onere: Servitù a rogito del notaio dott.ssa in data 06/11/2009 ai nn. 7719/2270; Registrato a Milano 2-Atti privati in data 16/11/2009 ai nn. 27894; Iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pavia in data 24/11/2009 ai nn. 14430/23864;

Servitù di elettrodotto a favore di sul mappale 473, subalterno 1 ed a carico del mappale 486; con detto atto si è altresì costituita una servitù di passaggio dei tecnici sempre a favore del mappale 473 ed a carico del mappale 486.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

Vedasi paragrafo 4.2.3 altre trascrizioni/annotazioni.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuno.

4.2.3 *Altre trascrizioni/annotazioni:*

Dati successivi relativi a tutti i corpi (vedasi allegato 16-4):

1) Annotazione ad iscrizione.

A rogito di dott. in data 23/12/2010 ai nn. 179726/64606; Iscritto/trascritto a Direzione Provinciale di Pavia in data 04/02/2011 ai nn. 1856/381; Annotazione all'iscrizione di ipoteca R.P. 4634 del 20.07.2007, per frazionamento in quota del mutuo fondiario di cui all'ipoteca indicata, a favore della e contro SGT3 S.R.L.

Alla presente annotazione sono seguite le successive seguenti:

2) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. , atto del 12/05/2011 Repertorio 181314/65457, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 20-06-2011, Registro Generale 11207 e Registro Particolare 2099.

3) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. , atto del 29/11/2011 Repertorio 183515/66528, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 10-01-2012, Registro Generale 367 e Registro Particolare 38.

4) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. , atto del 03/12/2013 Repertorio 191375/70564, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 31/12/2013, Registro Generale 17831 e Registro Particolare 2475.

5) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. , atto del 28/02/2014 Repertorio 192238/70916, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 27/03/2014, Registro Generale 4045 e Registro Particolare 505.

4.3 Misure Penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

- **Identificativo corpo: Appartamento mapp. 486 - sub.810**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 1.750,00 circa.

Spese condominiali scadute ed insolute: €. 5.450,51.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio comparto 2 (**cf. allegato J**). Dallo stesso emergono i dati su riportati. La cifra inserita per le spese annue è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 15,17/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 6,892/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - l'appartamento è posto al piano secondo dello stabile ed è presente un ascensore che permette l'accessibilità all'appartamento di soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda ai regolamenti di condominio (condominio comparto 2 **all. B2**) e di supercondominio (**all.B1**) inviati dall'amministratore. Il regolamento di supercondominio disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni e servizi comuni a tutti i Condomini facenti parte del complesso immobiliare "Le Stelle" (primo, secondo e terzo comparto). Si precisa che oltre a quanto stabilito dall'articolo 1117 del Codice Civile, sono parti comuni del SECONDO COMPARTO le aree, i corselli, le scale, e quant'altro distinto con il subalterno 746. Sono inoltre parti comuni dell'intero supercondominio le strade distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486, e con subalterno 701 del mappale 516, le zone rifiuti distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486 ed il fabbricato mappale 473 costituito dalla portineria e dalla cabina Enel.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente.

Indice di prestazione energetica: B (EPH = kWh/mqa 55,17).

Note Indice di prestazione energetica: l'edificio è provvisto della certificazione energetica 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 e s.m.i. redatta dall'arch. Ivan Barreca e allegata alla presente **con il n. 16-6**.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato.

- **Identificativo corpo: Boxes mapp.486 - subb. 859-860**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 110,00 per ciascuna autorimessa.

Spese condominiali scadute ed insolute: € 856,86 totali.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio comparto 2 (**cf. allegato J**). Dallo stesso emergono i dati su riportati. La cifra inserita per le spese annue è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà: per entrambe le autorimesse i millesimi sono i seguenti: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 1,02/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,465/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: vedasi quanto già indicato nel relativo paragrafo dell'appartamento.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: per le autorimesse non riscaldate la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

- **Identificativo corpo: Cantine mapp.486 - subb. 926-928**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 15,00 il sub. 926, € 25,00 il sub.928.

Spese condominiali scadute ed insolute: € 171,84 totali.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio comparto 2 (**cf. allegato J**). Dallo stesso emergono i dati su riportati. La cifra inserita per le spese annue è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà:

Cantina sub. 926: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 0,14/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,066/1000.

Cantina sub. 928: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 0,22/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,098/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda a quanto già descritto ed indicato per i box e per l'appartamento di cui al presente lotto di vendita.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: per le cantine non riscaldate la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

6. PRATICHE EDILIZIE:

Dati successivi comuni a tutti i corpi costituenti il lotto di vendita:

Numero pratica: DIA 4999/2007 del 09.10.2007.

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Nuova costruzione 2° comparto - N. 1 edificio condominiale con appartamenti, box e cantine.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 09/10/2007 al n. di prot. 4999.

Abitabilità/agibilità in data 03/10/2010 al n. di prot. 5656.

NOTE: Per le pratiche edilizie, per la fine lavori e per la richiesta di agibilità si veda **l'allegato F2**.

Numero pratica: SCIA n.4765/2010 del 08-10-2010

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera.

Per lavori: varianti alla pratica originaria.

Oggetto: variante.

Presentazione in data 08/10/2010 al n. di prot. 4765.

Abitabilità/agibilità in data 03/10/2010 al n. di prot. 5656.

NOTE: Variante alla pratica 4999/2007 presentata prima della fine dei lavori del 29.10.2010 (deposito del 03.11.2010 prot.5149), a cui è seguita la domanda di rilascio del certificato di agibilità in data 03.10.2010. Non essendo state reperite dallo scrivente comunicazioni di diniego al rilascio del suddetto certificato, si ritiene che l'agibilità sia attestata per silenzio assenso, essendo trascorsi i termini di legge.

7.1 Conformità edilizia:

- **Dati successivi relativi al corpo:** Appartamento mapp. 486 - sub.810

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato per l'appartamento è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 16-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune.

Per tali motivi **si dichiara la conformità edilizia**

- **Dati successivi relativi al corpo:** Boxes mapp.486 - subb. 859-860

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato per entrambe le autorimesse è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 16-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi **si dichiara la conformità edilizia di entrambi i box**.

- **Dati successivi relativi al corpo:** Cantine mapp.486 - subb. 926-928

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato delle cantine è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 16-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune.

Per tali motivi si **dichiara la conformità edilizia di entrambe le cantine**.

7.2 Conformità urbanistica:

Dati successivi comuni a tutti i corpi costituenti il lotto di vendita:

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Deliberazione n. 4 del 14 aprile 2014 |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se si, di che tipo? | Convenzione di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) |
| Estremi delle convenzioni: | Atto del notaio dott.ssa stipulato in data 02 aprile 2004 rep.40831/2502, registrato a Milano 2 il 22 aprile 2004 al n. 2546 serie 2 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri |
| Obblighi derivanti: | Gli obblighi della convenzione sono descritti nell'atto citato e riguardavano, tra gli altri, le opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione del PL. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | SI, per l'appartamento (vedi successivamente) |
| Se si, quanto: | dalla fine di ottobre 2015 (e cioè trascorsi 5 anni dalla data di fine lavori di costruzione) è possibile recuperare la superficie del sottotetto rendendolo abitabile. |
| Altro: | per poter recuperare il sottotetto dell'appartamento è necessario affidare ad un tecnico abilitato il compito di presentare una pratica edilizia seguendo le leggi vigenti al momento della presentazione; sarà inoltre necessario pagare gli oneri al comune (che |

| | |
|---|---|
| | andranno calcolati sulla base delle tabelle in quel momento vigenti) ed eseguire i lavori di adeguamento e completamento eventualmente necessari. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

il complesso immobiliare e l'edificio a C del comparto II sono stati costruiti con regolari pratiche edilizie, alle quali è seguita la comunicazione di fine lavori con contestuale domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi si dichiara la conformità urbanistica di tutti i corpi del lotto di vendita.

7. DESCRIZIONE: Appartamento mapp. 486 - sub.810

L'unità immobiliare facente parte del lotto di vendita 16 è un bilocale con mansarda agibile posto al piano secondo e sottotetto dell'edificio con forma a C costituente il comparto II del supercondominio di via Karol Wojtyła a Cislano.

L'accesso avviene dal pianerottolo comune al piano secondo della scala E. L'appartamento è composto al piano principale da un ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera da letto e un bagno. La camera da letto e il soggiorno sono dotati di balcone privato. Al piano sottotetto, raggiungibile per mezzo di una scala interna, è presente un unico locale dal quale è possibile raggiungere un terrazzo.

Lo stato di conservazione/manutenzione è buono, (cfr. fotografie allegate), ma, sebbene i lavori di nuova costruzione dello stabile siano stati terminati nell'ottobre 2010, è necessario completare alcuni lavori di finitura: la fornitura e la posa di pavimenti, rivestimenti, zoccolini e porte interne. Dal punto di vista impiantistico, invece, è necessario: completare l'impianto idraulico (es. installare tutti i sanitari, la rubinetteria e i relativi accessori e fornire e posare i caloriferi), completare l'impianto elettrico (mancano frutti e placche).

Il piano sottotetto invece, essendo attualmente solo agibile e non abitabile, non può essere finito come gli altri locali motivo per cui è privo di pavimenti, rivestimenti, porte, tavolati interni e impianti. Il costruttore ha però predisposto il piano per poter posare successivamente tutti gli impianti e completare le finiture del piano una volta trasformato in abitabile a seguito della presentazione della relativa pratica di recupero del sottotetto.

Le finiture completate sono le seguenti: pareti e i soffitti sono intonacati a gesso, il pavimento dei balconi/terrazzi è in gres, il portoncino d'ingresso è blindato, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera isolante e il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in pvc. La copertura del piano sottotetto è in legno a vista.

L'impianto idrico sanitario, costituito dalla rete di adduzione dell'acqua calda e fredda sanitaria, fornisce acqua al lavello della cucina e ai sanitari del bagno. Il riscaldamento, così come l'acqua calda sanitaria, sono centralizzati con contabilizzazione dei consumi autonoma e sono prodotti dalla caldaia a condensazione a metano posta all'interno della centrale termica dell'edificio; i terminali scaldanti sono costituiti da termosifoni sebbene come detto non siano stati forniti e posati ed è possibile regolare la temperatura interna dell'alloggio per mezzo di un termostato ambiente.

L'impianto del gas dell'appartamento, realizzato con tubazione sottotraccia, ha uno stacco lungo la parete della cucina, per l'alimentazione futura dei fornelli.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale, con distribuzione sottotraccia.

L'impianto citofonico ha la funzione video.

Tutti gli impianti interni sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativo allegato).

Al piano sottotetto è stata realizzata la predisposizione per l'impianto di riscaldamento e di adduzione dell'acqua sanitaria.

Superficie complessiva di circa mq **132,60**.

E' posto al piano: secondo e terzo.

L'edificio è stato costruito nel 2007, con fine lavori ad ottobre 2010.

L'unità immobiliare è identificata con il numero **E.2.2** e il piano principale ha un'altezza utile in-

terna di circa m. 2,70, mentre il piano sottotetto un'altezza variabile da una massimo di m. 3,60 ad un minimo inferiore a m. 1,80, come indicato nella planimetria **allegato 16-1**.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale dell'edificio: discreto.

Condizioni generali dell'edificio: lo stato di manutenzione delle facciate, la cui finitura esterna è costituita da intonaco civile tintecciato ai silicati, è discreto; stesso dicasi per lo stato di manutenzione del vano scala, dei pianerottoli e del corsello box.

In entrambi i casi non si prevede quindi alcun intervento di tinteggiatura nel breve periodo. Lo scrivente non può esprimersi ulteriormente circa eventuali problematiche delle parti comuni, in quanto non è stato segnalato nulla dall'amministratore e visivamente non si è riscontrato nulla di rilevante.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento | Sup. lorda di pavimento | 69,00 | 1,00 | 69,00 |
| Balconi e terrazzi | Sup. lorda di pavimento | 16,60 | 0,33 | 6,00 |
| Sottotetto | Sup. lorda di pavimento | 47,00 | 0,50 | 23,50 |
| | | 132,60 | | 98,50 |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 2010

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: l'impianto elettrico dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta _____ ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita. Si precisa che è necessario completare l'impianto con placche e frutti.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: caldaia a condensazione a gas Metano.

Stato impianto: centralizzato con contabilizzazione e regolazione autonoma.

Potenza nominale: kW. 330,90 come indicato nell'Attestato di Certificazione Energetica.

Epoca di realizzazione/adequamento: 2010.

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Note: l'impianto di riscaldamento dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta _____ ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: l'appartamento è provvisto della sola predisposizione dell'impianto di condizionamento con tipologia multisplit. La dichiarazione di conformità, redatta dalla ditta _____, è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita.

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Note impianto antincendio: è stato presentato regolare progetto ai VV.F. ed esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto (cfr. **allegato E1** pagina 22), ma l'amministratore non ha comunicato se il C.P.I. è stato rinnovato.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori.

Note ascensori: l'edificio è dotato di ascensore ma allo scrivente non è stato consegnato alcun documento che provi la regolarità e la conformità dell'impianto.

8. DESCRIZIONE: Boxes mapp.486 - subb. 859-860

Trattasi di due autorimesse situate all'interno del condominio Comparto 2. Si trovano al piano interrato tra la scala E e la scala F dell'edificio e sono posti uno a fianco all'altro. L'accesso al piano interrato avviene dal cancello carraio posto al piano terra dell'edificio.

Sono dotate di basculante in lamiera zincata; il pavimento è in battuto di cemento. Le pareti sono realizzate con blocchetti di cemento e il plafone è in lastre predalles.

E' presente l'impianto elettrico, con luce a parete e presa di corrente, realizzato con tubazioni fuori traccia. Lo stato di manutenzione generale è discreto.

Superficie complessiva di circa mq **34,00**.

Sono posti al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2010

Le unità immobiliari sono identificate rispettivamente con il numero box 67 e box 66 e hanno un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto.

Condizioni generali dell'edificio: lo stato di manutenzione delle facciate, la cui finitura esterna è costituita da intonaco civile tinteggiato ai silicati, è discreto; stesso dicasi per lo stato di manutenzione del vano scala, dei pianerottoli e del corsetto box.

In entrambi i casi non si prevede quindi alcun intervento di tinteggiatura nel breve periodo. Lo scrivente non può esprimersi circa eventuali problematiche del corsetto e delle relative parti comuni, in quanto non è stato segnalato nulla dagli occupanti l'immobile e visivamente non si è riscontrata alcuna problematica.

Si precisa che, relativamente al certificato di prevenzione incendi dell'autorimessa, come visibile nella richiesta di abitabilità di cui **all'allegato F2, pagina 14 punto 9**, è stata presentata la domanda di parere di conformità al comando dei Vigili del Fuoco di Milano con ricevuta di avvenuta presentazione n.358668 in data 08.08.2008 che costituisce autorizzazione provvisoria ai fini antincendio. Lo scrivente ha interrogato l'amministratore circa l'eventuale rinnovo del C.P.I. ma lo stesso nonostante i solleciti non si è espresso.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| autorimessa sub. 859 | sup lorda di pavimento | 17,00 | 1,00 | 17,00 |
| autorimessa sub. 860 | sup lorda di pavimento | 17,00 | 1,00 | 17,00 |
| | | 34,00 | | 34,00 |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 2010

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: gli impianti elettrici delle unità immobiliari e delle parti comuni, quindi compreso quello delle autorimesse, sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativi allegati).

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Note impianto antincendio: è stato presentato regolare progetto ai VV.F. ed esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto (cfr. **allegato E1** pagina 22), ma l'amministratore non ha comunicato se il C.P.I. è stato rinnovato.

Ascensori:

L'immobile dispone di ascensori.

Note ascensori: l'edificio è provvisto di impianto ascensore ma non è stata consegnata allo scrivente alcuna dichiarazione di conformità.

9. DESCRIZIONE: Cantine mapp.486 - subb. 926-928

Trattasi di due cantine situate al piano interrato dell'edificio che costituisce il condominio Comparto 2 e si trovano in corrispondenza della scala D. Per raggiungerle è necessario accedere al relativo vano scala del condominio Comparto 2 e percorrere la scala e il corridoio comune fino alla "zona cantine".

Sono dotate di porta in lamiera zincata; il pavimento è in battuto di cemento e il plafone è in lastre predalles. E' presente l'impianto elettrico, con luce a parete e presa di corrente, realizzato con tubazioni fuori traccia.

Lo stato di manutenzione è discreto.

Superficie complessiva di circa mq **10,00**.

Sono poste al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2010

Le unità immobiliari sono identificate con il numero **cantina 34** (sub.926) e **cantina 32** (sub. 928) e hanno un'altezza utile interna di circa m. 2,40.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'edificio: vedasi quanto già descritto nel relativo paragrafo dell'appartamento e dei boxes.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| cantina sub. 926 | sup lorda di pavimento | 4,00 | 0,25 | 1,00 |
| cantina sub. 928 | sup lorda di pavimento | 6,00 | 0,25 | 1,50 |
| | | 10,00 | | 2,50 |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2010

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: gli impianti elettrici delle unità immobiliari e delle parti comuni, quindi compreso quello delle cantine, sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativi allegati).

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Note impianto antincendio: è stato presentato regolare progetto ai VV.F. ed esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto (cfr. allegato E1 pagina 22), ma l'amministratore non ha comunicato se il C.P.I. è stato rinnovato.

Ascensori:

L'immobile dispone di ascensori.

Note ascensori: l'edificio è provvisto di impianto ascensore ma non è stata consegnata allo scrivente alcuna dichiarazione di conformità.

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**10.1 Criterio di stima:**

La stima del valore degli immobili seguirà il criterio della stima del valore di mercato più probabile (sintetico-comparativa parametrica), che si attua rapportando il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

10.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari: Agenzia del Territorio di Milano, rilevazioni primo semestre 2016;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: pubblicazione dal titolo "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" edito da TeMA "Territori Mercati Ambiente" in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e di Monza e Brianza (n. 48 di Marzo 2016) e consultazione delle principali agenzie immobiliari della zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): la rivista ipotizza per la tipologia "Appartamenti nuovi (classe energetica A-B)", considerando una zona a metà tra il centro e la periferia del paese, un valore variabile da €/mq. 1.550,00 ad €/mq. 1.700,00 (valori utilizzabili per valutare anche la cantina considerando il relativo coefficiente commerciale pari al 25%), mentre per la tipologia "Box" valori variabili da €. 11.000,00 ad €. 16.000,00, specificando che gli stessi possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile. Tali valori sono concordi con quelli indicati dalle agenzie consultate.

10.3 Valutazione corpi:- **Appartamento mapp. 486 - sub.810.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore unitario indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$$(1.600,00 \text{ €/mq} + 1.625,00 \text{ €/mq})/2 = 1.612,50 \text{ €/mq, arrotondato ad €/mq. 1.600,00.}$$

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, la necessità di dover completare i lavori di finitura e le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'appartamento e la tranquillità del quartiere unita alla vicinanza con il centro del paese.

E' però necessario considerare i costi che la parte acquirente dovrà sostenere per poter completare le finiture e gli impianti mancanti al piano principale dell'appartamento, così come descritte in precedenza. Tali costi sono così riassumibili:

- fornitura e posa dei pavimenti mancanti (mq.59,00 x €/mq.50,00): **€ 2.950,00**
- fornitura e posa del rivestimento del bagno e della cucina (mq.21,00 x €/mq.40,00): **€ 840,00**
- Fornitura e posa degli zoccolini a corpo: **€ 1.000,00**
- completamento dell'impianto idraulico generale dell'appartamento: fornitura e posa dei sanitari mancanti, della rubinetteria e dei caloriferi (compresi accessori, raccordi e tubazioni varie per l'allaccio di tutti i sanitari); fornitura e posa di sportelli mancanti, valvole di zona o altro non presente (a corpo): **€ 4.000,00**
- fornitura e posa di frutti e placche: a corpo **€ 800,00.**
- fornitura e posa di porte interne a battente in laminatino colore bianco e maniglie in acciaio satinato (fornitura base da capitolato): n.3 x €/cad. 400 = **€ 1.200,00.**

Totale lavorazioni: € 10.790,00

Lo scrivente ritiene inoltre, al fine di considerare la possibilità futura di recuperare il sottotetto rendendolo abitabile, di incrementare di €. 7.500,00 il valore totale stimato, ovvero di circa il 5%. La cifra indicata trova giustificazione con il seguente ragionamento: il sottotetto, una volta reso abitabile, incrementerà il proprio valore commerciale di circa €. 35.000,00 (raddoppio del valore attuale). A questo è però necessario detrarre tutti quei costi che il proprietario dovrà sostenere, e cioè, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le spese professionali per la pratica edilizia, gli oneri comunali e il costo dei lavori di completamento delle finiture e degli impianti mancanti nel sottotetto.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento | 69,00 | € 1.600,00 | € 110.400,00 |
| Balconi e terrazzi | 6,00 | € 1.600,00 | € 9.600,00 |
| Sottotetto | 23,50 | € 1.600,00 | € 37.600,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 157.600,00 |
| Incremento per possibile futuro recupero del volume del sottotetto: | | | € 7.500,00 |
| Costi per il completamento di impianti e finiture mancanti: | | | € -10.790,00 |
| Valore corpo arrotondato | | | € 154.300,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 154.300,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 154.300,00 |

- **Boxes mapp.486 - subb. 859-860.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$$16.000,00 \text{ €} / 17,00 \text{ mq} = 940,00 \text{ €./mq.}$$

Facendo la media tra il valore unitario appena calcolato indicato dalla rivista consultata e il valore unitario dell'Agenzia del Territorio si ottiene:

$$(940,00 \text{ €./mq} + 900,00 \text{ €./mq.}) = 920,00 \text{ €./mq.}$$

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, le attuali difficoltà del mercato immobiliare e l'eventuale necessità di chiedere il rinnovo del CPI (onere comunque dell'amministratore);
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'autorimessa, e le dimensioni interne.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| autorimessa sub. 859 | 17,00 | € 920,00 | € 15.640,00 |
| autorimessa sub. 860 | 17,00 | € 920,00 | € 15.640,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 31.280,00 |
| arrotondamento detrazione di € 280,00 | | | € -280,00 |
| Valore corpo | | | € 31.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 31.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 31.000,00 |

- **Cantine mapp.486 - subb. 926-928**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due (si precisa che si utilizza il valore massimo per gli appartamenti, in quanto la superficie della cantina è ragguagliata utilizzando il coefficiente commerciale 0,25):

$(1.600,00 \text{ €/mq} + 1.625,00 \text{ €/mq})/2 = 1.612,50 \text{ €/mq}$, arrotondato ad **€/mq. 1.600,00**.

Tale valore verrà moltiplicato per la superficie delle cantine, che sono state ragguagliate al proprio coefficiente commerciale (0,25).

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'edificio in cui si trovano le cantine.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| cantina sub. 926 | 1,00 | € 1.600,00 | € 1.600,00 |
| cantina sub. 928 | 1,50 | € 1.600,00 | € 2.400,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 4.000,00 |
| arrotondamento aumento di € 00.00 | | | € 00,00 |
| Valore corpo | | | € 4.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 4.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 4.000,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Appartamento mapp. 486 - sub.810 | Abitazione di tipo economico [A3] | 98,50 | € 154.300,00 | € 154.300,00 |
| Boxes mapp.486 - subb. 859-860 | autorimesse [C6] | 34,00 | € 31.000,00 | € 31.000,00 |
| Cantine mapp.486 - subb. 926-928 | Cantina [CN] | 2,50 | € 4.000,00 | € 4.000,00 |

10.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 4.020,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 684,40

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: appartamento non divisibile.

10.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 184.595,60

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€138.400,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€184.600,00

LOTTO: 017 - Comparto 2: mapp. 486 - sub. 811 (app.) + 861-862 (box)**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- **Identificativo corpo: Appartamento mapp. 486 - sub.811.**

Abitazione di tipo economico [A3]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**)

Foglio 5, particella 486, subalterno 811, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano 2-3-S1, comune Cisliano, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie mq. 113, rendita € 413,17

Derivante da:Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 15,52/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 7,051/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: piano secondo - partendo da Nord in senso orario: altra unità immobiliare al sub. 810, altra unità immobiliare al piano terra sub. 761, altra unità immobiliare sub. 812, cortile comune al piano terra sub. 746, pianerottolo comune sub. 746.

Piano sottotetto - partendo da Nord in senso orario: altra unità immobiliare al sub. 810, altra unità immobiliare al piano terra sub. 761, altra unità immobiliare sub. 812, cortile comune al piano terra sub. 746.

Cantina - partendo da Nord in senso orario: cantina al sub. 812, box al sub. 862, cantina al sub. 784, parti comuni al sub. 746

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale dell'appartamento è conforme allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale.**

- **Identificativo corpo: Boxes mapp.486 - subb. 861-862.**

autorimesse [C6]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (SUB.861):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**).

Foglio 5, particella 486, subalterno 861, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano S1, comune Cisliano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 15, superficie mq. 16, rendita € 37,73.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 0,96/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,437/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: autorimessa al

subb. 862, corsello comune al sub.746, autorimessa al sub 860, cantine ai subb. 785 e 784.

Identificato al catasto Fabbricati (SUB.862):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**),

foglio 5, particella 486, subalterno 862, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano S1, comune Cislano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 15, superficie mq. 16, rendita € 37,73.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 0,96/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,437/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: autorimessa al subb. 863, corsello comune al sub.746, autorimessa al sub 861, cantine ai subb. 784 e 811.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: le planimetrie catastali dei boxes sono conformi allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale.**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'edificio a C di cui fanno parte le unità immobiliari è sito all'interno del complesso immobiliare di nuova costruzione di via Karol Wojtyla 3 a Cislano, paese dell'Hinterland milanese situato nella periferia sud-ovest di Milano, da cui dista circa 20 chilometri. Il paese fa parte del Parco Agricolo Sud Milano. Il complesso immobiliare è così costituito: l'ingresso è delimitato da una sbarra elettrica a fianco alla quale è posta la portineria; procedendo verso l'interno si trovano alcune villette a schiera sulla sinistra che fanno parte del comparto I, un edificio a C di tre piani oltre sottotetto posto di fronte denominato comparto II, e sulla destra otto palazzine (di cui cinque completate e 3 da finire) e 6 villette (di cui tre completate e tre da finire) che fanno parte del comparto III. Gli edifici sono collegati da una rete interna di strade lungo le quali sono presenti parcheggi privati. Il quartiere circostante è residenziale e di fronte all'ingresso del complesso immobiliare è situata la scuola primaria di via Wojtyla. Il centro di Cislano dista circa 500 metri.

3. STATO DI POSSESSO:

- **Identificativo corpo: Appartamento mapp. 486 - sub.811**

Stato occupativo: libero.

Note: al sopralluogo, effettuata in data 07.02.2017, l'unità immobiliare è risultata libera. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (cfr. **allegato G**).

- **Identificativo corpo: Boxes mapp.486 - subb. 861-862**

Stato occupativo: occupato senza titolo il sub.861, non accessibile il sub.862.

Note: al sopralluogo il box sub.861 è risultato occupato senza titolo (all'interno era presente anche uno scooter) mentre non è stato possibile accedere al box sub. 862 in quanto è stata sostituita la serratura da terzi. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (**cfr. all. G**).

Per tale motivo, qualsiasi occupazione dovesse essere rilevata al momento della vendita, deve ritenersi effettuata senza titolo regolare, e si dovrà procedere alla liberazione dell'autorimessa.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:***Dati successivi relativi a tutti i corpi:**

- Descrizione onere: Servitù a rogito del notaio dott.ssa _____ in data 06/11/2009 ai nn. 7719/2270; Registrato a Milano 2-Atti privati in data 16/11/2009 ai nn. 27894; Iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pavia in data 24/11/2009 ai nn. 14430/23864;

Servitù di elettrodotto a favore di _____ sul mappale 473, subalterno 1 ed a carico del mappale 486; con detto atto si è altresì costituita una servitù di passaggio dei tecnici _____ sempre a favore del mappale 473 ed a carico del mappale 486.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:4.2.1 *Iscrizioni:*

Vedasi paragrafo 4.2.3 altre trascrizioni/annotazioni.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuno.

4.2.3 *Altre trascrizioni/annotazioni:***Dati successivi relativi a tutti i corpi (vedasi allegato 17-4):**1) Annotazione ad iscrizione.

A rogito di dott. _____ in data 23/12/2010 ai nn. 179726/64606; Iscritto/trascritto a Direzione Provinciale di Pavia in data 04/02/2011 ai nn. 1856/381; Annotazione all'iscrizione di ipoteca R.P. 4634 del 20.07.2007, per frazionamento in quota del mutuo fondiario di cui all'ipoteca indicata, a favore della _____ e contro SGT3 S.R.L.

Alla presente annotazione sono seguite le successive seguenti:

2) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 12/05/2011 Repertorio 181314/65457, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 20-06-2011, Registro Generale 11207 e Registro Particolare 2099.

3) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 29/11/2011 Repertorio 183515/66528, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 10-01-2012, Registro Generale 367 e Registro Particolare 38.

4) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 03/12/2013 Repertorio 191375/70564, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 31/12/2013, Registro Generale 17831 e Registro Particolare 2475.

5) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 28/02/2014 Repertorio 192238/70916, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 27/03/2014, Registro Generale 4045 e Registro Particolare 505.

4.3 Misure Penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

- **Identificativo corpo: Appartamento mapp. 486 - sub.811**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €1.800,00 circa.

Spese condominiali scadute ed insolute: € 3.892,52

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio comparto 2 (**cf. allegato J**). Dallo stesso emergono i dati su riportati. La cifra inserita per le spese annue è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 15,52/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 7,051/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - l'appartamento è posto al piano secondo dello stabile ed è presente un ascensore che permette l'accessibilità all'appartamento di soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda ai regolamenti di condominio (condominio comparto 2 **all. B2**) e di supercondominio (**all.B1**) inviati dall'amministratore. Il regolamento di supercondominio disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni e servizi comuni a tutti i Condomini facenti parte del complesso immobiliare "Le Stelle" (primo, secondo e terzo comparto). Si precisa che oltre a quanto stabilito dall'articolo 1117 del Codice Civile, sono parti comuni del SECONDO COMPARTO le aree, i corselli, le scale, e quant'altro distinto con il subalterno 746. Sono inoltre parti comuni dell'intero supercondominio le strade distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486, e con subalterno 701 del mappale 516, le zone rifiuti distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486 ed il fabbricato mappale 473 costituito dalla portineria e dalla cabina Enel.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente.

Indice di prestazione energetica: B (EPH = kWh/mqa 55,17).

Note Indice di prestazione energetica: l'edificio è provvisto della certificazione energetica 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 e s.m.i. redatta dall'arch. Ivan Barreca e allegata alla presente **con il n. 17-6**.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato.

- **Identificativo corpo: Boxes mapp.486 - subb. 861-862**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:€110,00 circa per ciascuna autorimessa.

Spese condominiali scadute ed insolute: € 819,18

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio comparto 2 (**cf. allegato J**). Dallo stesso emergono i dati su riportati. La cifra inserita per le spese annue è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà: per entrambe le autorimesse i millesimi sono i seguenti: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 0,96/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,437/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: vedasi quanto già indicato nel relativo paragrafo dell'appartamento.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: per le autorimesse non riscaldate la certificazione energetica 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 e s.m.i.

non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

6. PRATICHE EDILIZIE:

Dati successivi comuni a tutti i corpi costituenti il lotto di vendita:

Numero pratica: DIA 4999/2007 del 09.10.2007.

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Nuova costruzione 2° comparto - N. 1 edificio condominiale con appartamenti, box e cantine.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 09/10/2007 al n. di prot. 4999.

Abitabilità/agibilità in data 03/10/2010 al n. di prot. 5656.

NOTE: Per le pratiche edilizie, per la fine lavori e per la richiesta di agibilità si veda l'**allegato F2**.

Numero pratica: SCIA n.4765/2010 del 08-10-2010

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera.

Per lavori: varianti alla pratica originaria.

Oggetto: variante.

Presentazione in data 08/10/2010 al n. di prot. 4765.

Abitabilità/agibilità in data 03/10/2010 al n. di prot. 5656.

NOTE: Variante alla pratica 4999/2007 presentata prima della fine dei lavori del 29.10.2010 (deposito del 03.11.2010 prot.5149), a cui è seguita la domanda di rilascio del certificato di agibilità in data 03.10.2010. Non essendo state reperite dallo scrivente comunicazioni di diniego al rilascio del suddetto certificato, si ritiene che l'agibilità sia attestata per silenzio assenso, essendo trascorsi i termini di legge.

7.1 Conformità edilizia:

- **Dati successivi relativi al corpo:** Appartamento mapp. 486 - sub.811

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato dell'appartamento e della cantina è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 17-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune.

Per tali motivi si **dichiara la conformità edilizia di entrambe le unità**.

- **Dati successivi relativi al corpo:** Boxes mapp.486 - subb. 861-862

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato per entrambe le autorimesse è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 17-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune.

Per tali motivi **si dichiara la conformità edilizia di entrambi i box**.

7.2 Conformità urbanistica:

Dati successivi comuni a tutti i corpi costituenti il lotto di vendita:

| | |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Deliberazione n. 4 del 14 aprile 2014 |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se sì, di che tipo? | Convenzione di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) |
| Estremi delle convenzioni: | Atto del notaio dott.ssa sti- pulato in data 02 aprile 2004 rep.40831/2502, registrato a Milano il 22 aprile 2004 al n. 2546 |

| | |
|---|--|
| | serie 2 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri |
| Obblighi derivanti: | Gli obblighi della convenzione sono descritti nell'atto citato e riguardavano, tra gli altri, le opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione del PL. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | SI, per l'appartamento (vedi successivamente) |
| Se sì, quanto: | dalla fine di ottobre 2015 (e cioè trascorsi 5 anni dalla data di fine lavori di costruzione) è possibile recuperare la superficie del sottotetto rendendolo abitabile. |
| Altro: | per poter recuperare il sottotetto dell'appartamento è necessario affidare ad un tecnico abilitato il compito di presentare una pratica edilizia seguendo le leggi vigenti al momento della presentazione; sarà inoltre necessario pagare gli oneri al comune (che andranno calcolati sulla base delle tabelle in quel momento vigenti) ed eseguire i lavori di adeguamento e completamento eventualmente necessari. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

il complesso immobiliare e l'edificio a C del comparto II sono stati costruiti con regolari pratiche edilizie, alle quali è seguita la comunicazione di fine lavori con contestuale domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi si dichiara la conformità urbanistica di tutti i corpi del lotto di vendita.

7. DESCRIZIONE: Appartamento mapp. 486 - sub.811

L'unità immobiliare facente parte del lotto di vendita 17 è un bilocale con mansarda agibile posto al piano secondo, sottotetto e cantina pertinenziale al piano interrato dell'edificio con forma a C costituente il comparto II del supercondominio di via Karol Wojtyła a Cislano.

L'accesso avviene dal pianerottolo comune al piano secondo della scala E. L'appartamento è composto al piano principale da un ampio soggiorno al quale è stata annessa anche la cucina, un disimpegno, una cabina armadio, una camera da letto e bagno. La camera da letto e il soggiorno sono dotati di balcone privato. Al piano sottotetto, raggiungibile per mezzo di una scala interna, è presente un unico locale.

Lo stato di conservazione/manutenzione è buono, (cfr. fotografie allegate), ma, sebbene i lavori di nuova costruzione dello stabile siano stati terminati nell'ottobre 2010, è necessario completare alcuni lavori di finitura: la fornitura e la posa di pavimenti, rivestimenti, zoccolini e porte interne. Dal punto di vista impiantistico, invece, è necessario: completare l'impianto idraulico (es. installare tutti i sanitari, la rubinetteria e i relativi accessori e fornire e posare i caloriferi), completare l'impianto elettrico (mancano frutti e placche).

Il piano sottotetto invece, essendo attualmente solo agibile e non abitabile, non può essere finito come gli altri locali motivo per cui è privo di pavimenti, rivestimenti, porte, tavolati interni e

impianti. Il costruttore ha però predisposto il piano per poter posare successivamente tutti gli impianti e completare le finiture del piano una volta trasformato in abitabile a seguito della presentazione della relativa pratica di recupero del sottotetto.

Le finiture completate sono le seguenti: pareti e i soffitti sono intonacati a gesso, il pavimento dei balconi/terrazzi è in gres, il portoncino d'ingresso è blindato, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera isolante e il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in pvc. La copertura del piano sottotetto è in legno a vista.

L'impianto idrico sanitario, costituito dalla rete di adduzione dell'acqua calda e fredda sanitaria, fornisce acqua al lavello della cucina e ai sanitari del bagno. Il riscaldamento, così come l'acqua calda sanitaria, sono centralizzati con contabilizzazione dei consumi autonoma e sono prodotti dalla caldaia a condensazione a metano posta all'interno della centrale termica dell'edificio; i terminali scaldanti sono costituiti da termosifoni sebbene come detto non siano stati forniti e posati ed è possibile regolare la temperatura interna dell'alloggio per mezzo di un termostato ambiente.

L'impianto del gas dell'appartamento, realizzato con tubazione sottotraccia, ha uno stacco lungo la parete della cucina, per l'alimentazione futura dei fornelli.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale, con distribuzione sottotraccia.

L'impianto citofonico ha la funzione video.

Tutti gli impianti interni sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativo allegato).

Al piano sottotetto è stata realizzata la predisposizione per l'impianto di riscaldamento e di adduzione dell'acqua sanitaria.

La cantina si trova al piano interrato in corrispondenza della scala E. Per raggiungerla è necessario accedere al relativo vano scala del condominio Comparto 2 e percorrere la scala e il corridoio comune fino alla "zona cantine".

E' dotata di porta in lamiera zincata; il pavimento è in battuto di cemento e il plafone è in lastre pedales. E' presente l'impianto elettrico, con luce a parete e presa di corrente, realizzato con tubazioni fuori traccia.

Lo stato di manutenzione è discreto.

Superficie complessiva di circa mq **146,90**.

E' posto al piano: secondo e terzo, la cantina al piano interrato.

L'edificio è stato costruito nel 2007, con fine lavori ad ottobre 2010.

L'unità immobiliare è identificata con il numero E.2.1 e il piano principale ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70, mentre il piano sottotetto un'altezza variabile da una massimo di m. 3,60 ad un minimo inferiore a m. 1,80, come indicato nella planimetria **allegato 17-1**.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale dell'edificio: discreto.

Condizioni generali dell'edificio: lo stato di manutenzione delle facciate, la cui finitura esterna è costituita da intonaco civile tinteggiato ai silicati, è discreto; stesso dicasi per lo stato di manutenzione del vano scala, dei pianerottoli e del corsello box.

In entrambi i casi non si prevede quindi alcun intervento di tinteggiatura nel breve periodo. Lo scrivente non può esprimersi ulteriormente circa eventuali problematiche delle parti comuni, in quanto non è stato segnalato nulla dall'amministratore e visivamente non si è riscontrato nulla di rilevante.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento | Sup. lorda di pavimento | 76,00 | 1,00 | 76,00 |
| Balconi e terrazzi | Sup. lorda di pavimento | 10,90 | 0,33 | 4,00 |
| Sottotetto | Sup. lorda di pavimento | 55,00 | 0,50 | 27,50 |
| Cantina | Sup. lorda di pavimento | 5,00 | 0,25 | 1,25 |
| | | 146,90 | | 108,75 |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 2010

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: l'impianto elettrico dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta _____ ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita. Si precisa che è necessario completare l'impianto con placche e frutti.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: caldaia a condensazione a gas Metano.

Stato impianto: centralizzato con contabilizzazione e regolazione autonoma.

Potenza nominale: kW. 330,90 come indicato nell'Attestato di Certificazione Energetica.

Epoca di realizzazione/adequamento: 2010.

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Note: l'impianto di riscaldamento dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta _____ ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: l'appartamento è provvisto della sola predisposizione dell'impianto di condizionamento con tipologia multisplit. La dichiarazione di conformità, redatta dalla ditta _____, è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita.

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Note impianto antincendio: è stato presentato regolare progetto ai VV.F. ed esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto (cfr. **allegato E1** pagina 22), ma l'amministratore non ha comunicato se il C.P.I. è stato rinnovato.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori.

Note ascensori: l'edificio è dotato di ascensore ma allo scrivente non è stato consegnato alcun documento che provi la regolarità e la conformità dell'impianto.

8. DESCRIZIONE: Boxes mapp.486 - subb. 861-862

Trattasi di due autorimesse situate all'interno del condominio Comparto 2. Si trovano al piano interrato in prossimità della scala E dell'edificio e sono poste una a fianco all'altra. L'accesso al piano interrato avviene dal cancello carraio posto al piano terra dell'edificio.

Sono dotate di basculante in lamiera zincata; il pavimento è in battuto di cemento. Le pareti sono realizzate con blocchetti di cemento e il plafone è in lastre predalles.

E' presente l'impianto elettrico, con luce a parete e presa di corrente, realizzato con tubazioni fuori traccia. Lo stato di manutenzione generale è discreto.

Superficie complessiva di circa mq **49,00**.

Sono posti al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2010

Le unità immobiliari sono identificate con il numero box 65 e box 64 e hanno un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto.

Condizioni generali dell'edificio: lo stato di manutenzione delle facciate, la cui finitura esterna è costituita da intonaco civile tinteggiato ai silicati, è discreto; stesso dicasi per lo stato di manutenzione del vano scala, dei pianerottoli e del corsello box.

In entrambi i casi non si prevede quindi alcun intervento di tinteggiatura nel breve periodo. Lo scrivente non può esprimersi circa eventuali problematiche del corsello e delle relative parti comuni, in quanto non è stato segnalato nulla dagli occupanti l'immobile e visivamente non si è riscontrata alcuna problematica.

Si precisa che, relativamente al certificato di prevenzione incendi dell'autorimessa, come visibile nella richiesta di abitabilità di cui **all'allegato F2, pagina 14 punto 9**, è stata presentata la domanda di parere di conformità al comando dei Vigili del Fuoco di Milano con ricevuta di avvenuta presentazione n.358668 in data 08.08.2008 che costituisce autorizzazione provvisoria ai fini antincendio. Lo scrivente ha interrogato l'amministratore circa l'eventuale rinnovo del C.P.I. ma lo stesso nonostante i solleciti non si è espresso.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| autorimessa sub. 861 | sup lorda di pavimento | 25,00 | 1,00 | 25,00 |
| autorimessa sub. 862 | sup lorda di pavimento | 24,00 | 1,00 | 24,00 |
| | | 49,00 | | 49,00 |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 2010

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: gli impianti elettrici delle unità immobiliari e delle parti comuni, quindi compreso quello delle autorimesse, sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativi allegati).

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Note impianto antincendio: è stato presentato regolare progetto ai VV.F. ed esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto (cfr. **allegato E1** pagina 22), ma l'amministratore non ha comunicato se il C.P.I. è stato rinnovato.

Ascensori:

L'immobile dispone di ascensori.

Note ascensori: l'edificio è provvisto di impianto ascensore ma non è stata consegnata allo scrivente alcuna dichiarazione di conformità.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

10.1 Criterio di stima:

La stima del valore degli immobili seguirà il criterio della stima del valore di mercato più probabile (sintetico-comparativa parametrica), che si attua rapportando il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

10.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari: Agenzia del Territorio di Milano, rilevazioni primo semestre 2016;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: pubblicazione dal titolo "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" edito da TeMA "Territori Mercati Ambiente" in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e di Monza e Brianza (n. 48 di Marzo 2016) e consultazione delle principali agenzie immobiliari della zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): la rivista ipotizza per la tipologia "Appartamenti nuovi (classe energetica A-B)", considerando una zona a metà tra il centro e la periferia del paese, un valore variabile da €/mq. 1.550,00 ad €/mq. 1.700,00

(valori utilizzabili per valutare anche la cantina considerando il relativo coefficiente commerciale pari al 25%), mentre per la tipologia "Box" valori variabili da €. 11.000,00 ad €. 16.000,00, specificando che gli stessi possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile. Tali valori sono concordi con quelli indicati dalle agenzie consultate.

10.3 Valutazione corpi:

- Appartamento mapp. 486 - sub.811.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore unitario indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$$(1.600,00 \text{ €/mq} + 1.625,00 \text{ €/mq})/2 = 1.612,50 \text{ €/mq, arrotondato ad €./mq. 1.600,00.}$$

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, la necessità di dover completare i lavori di finitura e le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'appartamento e la tranquillità del quartiere unita alla vicinanza con il centro del paese.

E' però necessario considerare i costi che la parte acquirente dovrà sostenere per poter completare le finiture e gli impianti mancanti al piano principale dell'appartamento, così come descritte in precedenza. Tali costi sono così riassumibili:

- fornitura e posa dei pavimenti mancanti (mq.65,00 x €/mq.50,00): **€ 3.250,00** arrotondato.
- fornitura e posa del rivestimento del bagno e della cucina (mq.25,00 x €/mq. 40,00): **€.1.000,00**
- Fornitura e posa degli zoccolini a corpo: **€ 1.000,00**
- completamento dell'impianto idraulico generale dell'appartamento: fornitura e posa dei sanitari mancanti, della rubinetteria e dei caloriferi (compresi accessori, raccordi e tubazioni varie per l'allaccio di tutti i sanitari); fornitura e posa di sportelli mancanti, valvole di zona o altro non presente (a corpo): **€ 4.000,00**
- fornitura e posa di frutti e placche: a corpo **€ 800,00.**
- fornitura e posa di porte interne a battente in laminatino colore bianco e maniglie in acciaio satinato (fornitura base da capitolato): n.4 x €/cad. 400 = **€ 1.600,00.**

Totale lavorazioni: €11.650,00

Lo scrivente ritiene inoltre, al fine di considerare la possibilità futura di recuperare il sottotetto rendendolo abitabile, di incrementare di €. 8.500,00 il valore totale stimato, ovvero di circa il 5%.La cifra indicata trova giustificazione con il seguente ragionamento: il sottotetto, una volta reso abitabile, incrementerà il proprio valore commerciale di circa €. 35.000,00 (raddoppio del valore attuale). A questo è però necessario detrarre tutti quei costi che il proprietario dovrà sostenere, e cioè, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le spese professionali per la pratica edilizia, gli oneri comunali e il costo dei lavori di completamento delle finiture e degli impianti mancanti nel sottotetto.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|---------------------|
| Appartamento | 76,00 | € 1.600,00 | € 121.600,00 |
| Balconi e terrazzi | 4,00 | € 1.600,00 | € 6.400,00 |
| Sottotetto | 27,50 | € 1.600,00 | € 44.000,00 |
| Cantina | 1,25 | € 1.600,00 | € 2.000,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 174.000,00 |
| Incremento per possibile futuro recupero del volume del sottotetto: | | | € 8.500,00 |
| Costi per il completamento di impianti e finiture mancanti: | | | € -11.650,00 |
| Valore corpo arrotondato | | | € 170.800,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 170.800,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 170.800,00 |

- **Boxes mapp.486 - subb. 861-862.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$$16.000,00 \text{ €} / 25,00 \text{ mq} = 640,00 \text{ €./mq.}$$

$$16.000,00 \text{ €} / 24,00 \text{ mq} = 660,00 \text{ €./mq.}$$

Facendo la media tra il valore unitario appena calcolato indicato dalla rivista consultata e il valore unitario dell'Agenzia del Territorio si ottiene:

$$(640,00 \text{ €./mq} + 900,00 \text{ €./mq.}) = 770,00 \text{ €./mq.}$$

$$(660,00 \text{ €./mq} + 900,00 \text{ €./mq.}) = 780,00 \text{ €./mq}$$

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, le attuali difficoltà del mercato immobiliare e l'eventuale necessità di chiedere il rinnovo del CPI (onere comunque dell'amministratore);
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'autorimessa, e le dimensioni interne.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| autorimessa sub. 861 | 25,00 | € 770,00 | € 19.250,00 |
| autorimessa sub. 862 | 24,00 | € 780,00 | € 18.720,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 37.970,00 |
| arrotondamento detrazione di € 470,00 | | | € -470,00 |
| Valore corpo | | | € 37.500,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 37.500,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 37.500,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobilabile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Appartamento mapp. 486 - sub.811 | Abitazione di tipo economico [A3] | 108,75 | € 170.800,00 | € 170.800,00 |
| Boxes mapp.486 - subb. 861-862 | autorimesse [C6] | 49,00 | € 37.500,00 | € 37.500,00 |

10.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 4.040,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: appartamento non divisibile.

10.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 204.260,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 153.200,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 204.300,00

LOTTO: 018 - Comparto 2: mapp. 486 - sub. 816 (app.) + 867-878 (box) + 937 (cantina)**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- **Identificativo corpo: Appartamento mapp. 486 - sub.816.**

Abitazione di tipo economico [A3]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**)

Foglio 5, particella 486, subalterno 816, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano 2-3, comune Cisliano, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie mq. 84, rendita € 289,22.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 12,25/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 5,566/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: piano secondo - partendo da Nord in senso orario: altra unità immobiliare al sub. 947, altra unità immobiliare al piano terra sub. 765 su due lati, altra unità immobiliare sub. 790, pianerottolo comune sub. 746. Piano sottotetto - partendo da Nord in senso orario: altra unità immobiliare al sub 947, altra unità immobiliare al piano terra sub. 765 su due lati, altra unità immobiliare sub. 790, altra unità immobiliare sub. 817.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: la planimetria catastali dell'appartamento è conforme allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale.**

- **Identificativo corpo: Boxes mapp.486 - subb. 867-878.**

autorimesse [C6]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (SUB.867):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**).

Foglio 5, particella 486, subalterno 867, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano S1, comune Cisliano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 15, superficie mq. 17, rendita € 38,73.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 1,02/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,465/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: corsello comune al sub.746 su due lati, autorimessa al sub. 866, vano scala comune al sub. 746.

Identificato al catasto Fabbricati (SUB.878):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**),

foglio 5, particella 486, subalterno 878, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano S1, comune Cislano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 17, superficie mq. 19, rendita € 43,90.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 1,14/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,519/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: autorimessa al sub. 901, autorimessa al sub. 877, corsello comune al sub.746, autorimessa al sub. 879.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: le planimetrie catastali dei boxes sono conformi allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale.**

- **Identificativo corpo: Cantina mapp.486 - subb. 937.**

Cantine [CN]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (sub.937):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**)

Foglio 5, particella 486, subalterno 937, indirizzo via Karol Wojtyla 3, piano S1, comune Cislano, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 4, superficie mq. 5, rendita € 5,78

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 0,18/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,082/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: autorimessa al sub 870, cantina al sub. 936,parti comuni di cui al sub.746, cantina al sub. 788.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale di entrambe le cantine è conforme allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale.**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'edificio a C di cui fanno parte le unità immobiliari è sito all'interno del complesso immobiliare di nuova costruzione di via Karol Wojtyla 3 a Cislano, paese dell'Hinterland milanese situato nella periferia sud-ovest di Milano, da cui dista circa 20 chilometri. Il paese fa parte del Parco Agricolo Sud Milano. Il complesso immobiliare è così costituito: l'ingresso è delimitato da una sbarra elettrica a fianco alla quale è posta la portineria; procedendo verso l'interno si trovano alcune villette a schiera sulla sinistra che fanno parte del comparto I, un edificio a C di tre piani oltre sottotetto posto di fronte denominato comparto II, e sulla destra otto palazzine (di cui cinque completate e 3 da finire) e 6 villette (di cui tre completate e tre da finire) che fanno parte del comparto III. Gli edifici sono collegati da una rete interna di strade lungo le quali sono presenti parcheggi privati. Il quartiere circostante è residenziale e di fronte all'ingresso del complesso immobiliare è situata la scuola primaria di via Wojtyla. Il centro di Cislano dista circa 500 metri.

3. STATO DI POSSESSO:**- Identificativo corpo: Appartamento mapp. 486 - sub.816**

Stato occupativo: libero.

Note: al sopralluogo, effettuata in data 07.02.2017, l'unità immobiliare è risultata libera. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (cfr. **allegato G**).

- Identificativo corpo: Boxes mapp.486 - subb. 867-878

Stato occupativo: libero il sub. 867, non accessibile il sub.878.

Note: al sopralluogo il box sub.867 è risultato libero mentre non è stato possibile accedere al box sub.878 in quanto non è stata fornita dal custode del fallimento alcuna chiave che potesse aprirlo. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (**cfr. all. G**).

Si precisa quindi che qualsiasi occupazione dovesse essere rilevata al momento della vendita, deve ritenersi effettuata senza titolo regolare, e si dovrà procedere alla liberazione dell'autorimessa.

- Identificativo corpo: Cantina mapp.486 - subb. 937

Stato occupativo: libera.

Note: al sopralluogo la cantina è risultata libera. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (**cfr. all. G**)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**Dati successivi relativi a tutti i corpi:**

- Descrizione onere: Servitù rogito del notaio dott.ssa _____ in data 06/11/2009 ai nn. 7719/2270; Registrato a Milano 2-Atti privati in data 16/11/2009 ai nn. 27894; Iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pavia in data 24/11/2009 ai nn. 14430/23864;

Servitù di elettrodotto a favore di _____ sul mappale 473, subalterno 1 ed a carico del mappale 486; con detto atto si è altresì costituita una servitù di passaggio dei tecnici _____ sempre a favore del mappale 473 ed a carico del mappale 486.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

Vedasi paragrafo 4.2.3 altre trascrizioni/annotazioni.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno.

4.2.3 Altre trascrizioni/annotazioni:**Dati successivi relativi a tutti i corpi (vedasi allegato 18-4):**

1) Annotazione ad iscrizione.

A rogito di dott. _____ in data 23/12/2010 ai nn. 179726/64606; Iscritto/trascritto a Direzione Provinciale di Pavia in data 04/02/2011 ai nn. 1856/381;

Annotazione all'iscrizione di ipoteca R.P. 4634 del 20.07.2007, per frazionamento in quota del mutuo fondiario di cui all'ipoteca indicata, a favore della
e contro SGT3 S.R.L.

Alla presente annotazione sono seguite le successive seguenti:

2) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 12/05/2011 Repertorio 181314/65457, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 20-06-2011, Registro Generale 11207 e Registro Particolare 2099.

3) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 29/11/2011 Repertorio 183515/66528, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 10-01-2012, Registro Generale 367 e Registro Particolare 38.

4) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 03/12/2013 Repertorio 191375/70564, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 31/12/2013, Registro Generale 17831 e Registro Particolare 2475.

5) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 28/02/2014 Repertorio 192238/70916, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 27/03/2014, Registro Generale 4045 e Registro Particolare 505.

4.3 Misure Penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

- **Identificativo corpo: Appartamento mapp. 486 - sub.816**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.400,00 circa.

Spese condominiali scadute ed insolute: € 6.595,52

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio comparto 2 (**cf. allegato J**). Dallo stesso emergono i dati su riportati. La cifra inserita per le spese annue è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 12,25/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 5,566/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - l'appartamento è posto al piano secondo dello stabile ed è presente un ascensore che permette l'accessibilità all'appartamento di soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda ai regolamenti di condominio (condominio comparto 2 **all. B2**) e di supercondominio (**all.B1**) inviati dall'amministratore. Il regolamento di supercondominio disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni e servizi comuni a tutti i Condomini facenti parte del complesso immobiliare "Le Stelle" (primo, secondo e terzo comparto). Si precisa che oltre a quanto stabilito dall'articolo 1117 del Codice Civile, sono parti comuni del SECONDO COMPARTO le aree, i corselli, le scale, e quant'altro distinto con il subalterno 746. Sono inoltre parti comuni dell'intero supercondominio le strade distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486, e con subalterno 701 del mappale 516, le zone rifiuti distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486 ed il fabbricato mappale 473 costituito dalla portineria e dalla cabina Enel.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente.

Indice di prestazione energetica: B (EP_h = kWh/mq_a 55,17).

Note Indice di prestazione energetica: l'edificio è provvisto della certificazione energetica 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 e s.m.i. redatta dall'arch. Ivan Barreca e allegata alla presente con il n. 18-6.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato.

- **Identificativo corpo: Boxes mapp.486 - subb. 867-878**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.110,00 il sub. 867, €. 120,00 il sub.878.

Spese condominiali scadute ed insolute: €. 786,63 totali.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio comparto 2 (cfr. allegato J). Dallo stesso emergono i dati su riportati. La cifra inserita per le spese annue è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà:

Box sub 867: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui all'allegato C2, sono pari a 1,02/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui all'allegato C1, sono pari a 0,465/1000

Box sub 878: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui all'allegato C2, sono pari a 1,14/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui all'allegato C1, sono pari a 0,519/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: vedasi quanto già indicato nel relativo paragrafo dell'appartamento.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: per le autorimesse non riscaldate la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

- **Identificativo corpo: Cantina mapp.486 - sub. 937**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.20,00 circa.

Spese condominiali scadute ed insolute: €.85,92.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio comparto 2 (cfr. allegato J). Dallo stesso emergono i dati su riportati. La cifra inserita per le spese annue è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui all'allegato C2, sono pari a 0,18/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui all'allegato C1, sono pari a 0,082/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda a quanto già descritto ed indicato per i box e per l'appartamento di cui al presente lotto di vendita.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: per le cantine non riscaldate la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

6. PRATICHE EDILIZIE:**Dati successivi comuni a tutti i corpi costituenti il lotto di vendita:****Numero pratica: DIA 4999/2007 del 09.10.2007.**

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Nuova costruzione 2° comparto - N. 1 edificio condominiale con appartamenti, box e cantine.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 09/10/2007 al n. di prot. 4999.

Abitabilità/agibilità in data 03/10/2010 al n. di prot. 5656.

NOTE: Per le pratiche edilizie, per la fine lavori e per la richiesta di agibilità si veda **l'allegato F2**.**Numero pratica: SCIA n.4765/2010 del 08-10-2010**

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera.

Per lavori: varianti alla pratica originaria.

Oggetto: variante.

Presentazione in data 08/10/2010 al n. di prot. 4765.

Abitabilità/agibilità in data 03/10/2010 al n. di prot. 5656.

NOTE: Variante alla pratica 4999/2007 presentata prima della fine dei lavori del 29.10.2010 (deposito del 03.11.2010 prot.5149), a cui è seguita la domanda di rilascio del certificato di agibilità in data 03.10.2010. Non essendo state reperite dallo scrivente comunicazioni di diniego al rilascio del suddetto certificato, si ritiene che l'agibilità sia attestata per silenzio assenso, essendo trascorsi i termini di legge.**7.1 Conformità edilizia:**

- **Dati successivi relativi al corpo:** Appartamento mapp. 486 - sub.816

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato l'appartamento è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 18-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi **si dichiara la conformità edilizia dell'appartamento**.

- **Dati successivi relativi al corpo:** Boxes mapp.486 - subb. 867-878

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato per entrambe le autorimesse è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 18-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi **si dichiara la conformità edilizia di entrambi i box**.

- **Dati successivi relativi al corpo:** Cantina mapp.486 - sub. 937

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato della cantina è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 18-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi si **dichiara la conformità edilizia della cantina**.

7.2 Conformità urbanistica:**Dati successivi comuni a tutti i corpi costituenti il lotto di vendita:**

| | |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Deliberazione n. 4 del 14 aprile 2014 |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |

| | |
|---|--|
| Se sì, di che tipo? | Convenzione di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) |
| Estremi delle convenzioni: | Atto del notaio dott.ssa stipulato in data 02 aprile 2004 rep.40831/2502, registrato a Milano il 22 aprile 2004 al n. 2546 serie 2 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri |
| Obblighi derivanti: | Gli obblighi della convenzione sono descritti nell'atto citato e riguardavano, tra gli altri, le opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione del PL. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | SI, per l'appartamento (vedi successivamente) |
| Se sì, quanto: | dalla fine di ottobre 2015 (e cioè trascorsi 5 anni dalla data di fine lavori di costruzione) è possibile recuperare la superficie del sottotetto rendendolo abitabile. |
| Altro: | per poter recuperare il sottotetto dell'appartamento è necessario affidare ad un tecnico abilitato il compito di presentare una pratica edilizia seguendo le leggi vigenti al momento della presentazione; sarà inoltre necessario pagare gli oneri al comune (che andranno calcolati sulla base delle tabelle in quel momento vigenti) ed eseguire i lavori di adeguamento e completamento eventualmente necessari. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

il complesso immobiliare e l'edificio a C del comparto II sono stati costruiti con regolari pratiche edilizie, alle quali è seguita la comunicazione di fine lavori con contestuale domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi si dichiara la conformità urbanistica di tutti i corpi del lotto di vendita.

7. DESCRIZIONE: Appartamento mapp. 486 - sub.816

L'unità immobiliare facente parte del lotto di vendita 18 è un bilocale con mansarda agibile posto al piano secondo e sottotetto dell'edificio con forma a C costituente il comparto II del supercondominio di via Karol Wojtyła a Cisliano.

L'accesso avviene dal pianerottolo comune al piano secondo della scala G. L'appartamento è composto al piano principale da un ampio soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera da letto e un bagno. La camera da letto e il soggiorno sono dotati di balcone privato. Al piano sottotetto, raggiungibile per mezzo di una scala interna, è presente un unico locale.

Lo stato di conservazione/manutenzione è buono, (cfr. fotografie allegate), ma, sebbene i lavori di nuova costruzione dello stabile siano stati terminati nell'ottobre 2010, è necessario completare alcuni lavori di finitura: la fornitura e la posa di pavimenti, rivestimenti, zoccolini e porte interne. E' inoltre necessario rimuovere le macerie presenti nel locale soggiorno-cucina lasciate dall'impre-

sa a seguito della demolizione dei tavolati, e completare le opere murarie susseguenti alle citate demolizioni.

Dal punto di vista impiantistico, invece, è necessario: completare l'impianto idraulico (es. installare tutti i sanitari, la rubinetteria e i relativi accessori e fornire e posare i caloriferi), completare l'impianto elettrico (mancano frutti e placche).

Il piano sottotetto invece, essendo attualmente solo agibile e non abitabile, non può essere finito come gli altri locali motivo per cui è privo di pavimenti, rivestimenti, porte, tavolati interni e impianti. Il costruttore ha però predisposto il piano per poter posare successivamente tutti gli impianti e completare le finiture del piano una volta trasformato in abitabile a seguito della presentazione della relativa pratica di recupero del sottotetto.

Le finiture completate sono le seguenti: pareti e i soffitti sono intonacati a gesso, il pavimento dei balconi/terrazzi è in gres, il portoncino d'ingresso è blindato, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera isolante e il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in pvc. La copertura del piano sottotetto è in legno a vista.

L'impianto idrico sanitario, costituito dalla rete di adduzione dell'acqua calda e fredda sanitaria, fornisce acqua al lavello della cucina e ai sanitari del bagno. Il riscaldamento, così come l'acqua calda sanitaria, sono centralizzati con contabilizzazione dei consumi autonoma e sono prodotti dalla caldaia a condensazione a metano posta all'interno della centrale termica dell'edificio; i terminali scaldanti sono costituiti da termosifoni sebbene come detto non siano stati forniti e posati ed è possibile regolare la temperatura interna dell'alloggio per mezzo di un termostato ambiente.

L'impianto del gas dell'appartamento, realizzato con tubazione sottotraccia, ha uno stacco lungo la parete della cucina, per l'alimentazione futura dei fornelli.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale, con distribuzione sottotraccia.

L'impianto citofonico ha la funzione video.

Tutti gli impianti interni sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativo allegato).

Al piano sottotetto è stata realizzata la predisposizione per l'impianto di riscaldamento e di adduzione dell'acqua sanitaria.

Superficie complessiva di circa mq **111,90**.

E' posto al piano: secondo e terzo.

L'edificio è stato costruito nel 2007, con fine lavori ad ottobre 2010.

L'unità immobiliare è identificata con il numero **G.2.3** e il piano principale ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70, mentre il piano sottotetto un'altezza variabile da una massimo di m. 3,60 ad un minimo inferiore a m. 1,80, come indicato nella planimetria **allegato 18-1**.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale dell'edificio: discreto.

Condizioni generali dell'edificio: lo stato di manutenzione delle facciate, la cui finitura esterna è costituita da intonaco civile tinteggiato ai silicati, è discreto; stesso dicasi per lo stato di manutenzione del vano scala, dei pianerottoli e del corsello box.

In entrambi i casi non si prevede quindi alcun intervento di tinteggiatura nel breve periodo. Lo scrivente non può esprimersi ulteriormente circa eventuali problematiche delle parti comuni, in quanto non è stato segnalato nulla dall'amministratore e visivamente non si è riscontrato nulla di rilevante.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento | Sup. lorda di pavimento | 57,00 | 1,00 | 57,00 |
| Balconi e terrazzi | Sup. lorda di pavimento | 8,90 | 0,33 | 3,00 |
| Sottotetto | Sup. lorda di pavimento | 46,00 | 0,50 | 23,00 |
| | | 111,90 | | 83,00 |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 2010

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: l'impianto elettrico dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta _____ ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita. Si precisa che è necessario completare l'impianto con placche e frutti.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: caldaia a condensazione a gas Metano.

Stato impianto: centralizzato con contabilizzazione e regolazione autonoma.

Potenza nominale: kW. 330,90 come indicato nell'Attestato di Certificazione Energetica.

Epoca di realizzazione/adequamento: 2010.

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Note: l'impianto di riscaldamento dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta _____ ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: l'appartamento è provvisto della sola predisposizione dell'impianto di condizionamento con tipologia multisplit. La dichiarazione di conformità, redatta dalla ditta _____, è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita.

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Note impianto antincendio: è stato presentato regolare progetto ai VV.F. ed esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto (cfr. **allegato E1** pagina 22), ma l'amministratore non ha comunicato se il C.P.I. è stato rinnovato.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori.

Note ascensori: l'edificio è dotato di ascensore ma allo scrivente non è stato consegnato alcun documento che provi la regolarità e la conformità dell'impianto.

8. DESCRIZIONE: Boxes mapp.486 - subb. 867-878

Trattasi di due autorimesse situate all'interno del condominio Comparto 2. Si trovano al piano interrato tra la scala F e la scala G dell'edificio. L'accesso al piano interrato avviene dal cancello carraio posto al piano terra dell'edificio.

Sono dotate di basculante in lamiera zincata; il pavimento è in battuto di cemento. Le pareti sono realizzate con blocchetti di cemento e il plafone è in lastre predalles.

E' presente l'impianto elettrico, con luce a parete e presa di corrente, realizzato con tubazioni fuori traccia. Lo stato di manutenzione generale è discreto.

Superficie complessiva di circa mq **36,00**.

Sono posti al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2010

Le unità immobiliari sono identificate con il **numero box 82 (sub.867) e box 55 (sub.878)** e hanno un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto.

Condizioni generali dell'edificio: lo stato di manutenzione delle facciate, la cui finitura esterna è costituita da intonaco civile tinteggiato ai silicati, è discreto; stesso dicasi per lo stato di manutenzione del vano scala, dei pianerottoli e del corsello box.

In entrambi i casi non si prevede quindi alcun intervento di tinteggiatura nel breve periodo. Lo scrivente non può esprimersi circa eventuali problematiche del cosello e delle relative parti comuni, in quanto non è stato segnalato nulla dagli occupanti l'immobile e visivamente non si è riscontrata alcuna problematica.

Si precisa che, relativamente al certificato di prevenzione incendi dell'autorimessa, come visibile nella richiesta di abitabilità di cui **all'allegato F2, pagina 14 punto 9**, è stata presentata la domanda di parere di conformità al comando dei Vigili del Fuoco di Milano con ricevuta di avvenuta presentazione n.358668 in data 08.08.2008 che costituisce autorizzazione provvisoria ai fini antincendio. Lo scrivente ha interrogato l'amministratore circa l'eventuale rinnovo del C.P.I. ma lo stesso nonostante i solleciti non si è espresso.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| autorimessa sub. 867 | sup lorda di pavimento | 17,00 | 1,00 | 17,00 |
| autorimessa sub. 878 | sup lorda di pavimento | 19,00 | 1,00 | 19,00 |
| | | 36,00 | | 36,00 |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2010

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: gli impianti elettrici delle unità immobiliari e delle parti comuni, quindi compreso quello delle autorimesse, sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativi allegati).

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Note impianto antincendio: è stato presentato regolare progetto ai VV.F. ed esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto (cfr. **allegato E1** pagina 22), ma l'amministratore non ha comunicato se il C.P.I. è stato rinnovato.

Ascensori:

L'immobile dispone di ascensori.

Note ascensori: l'edificio è provvisto di impianto ascensore ma non è stata consegnata allo scrivente alcuna dichiarazione di conformità.

9. DESCRIZIONE: Cantina mapp. 486 - sub. 937

Trattasi di una cantina situata al piano interrato dell'edificio che costituisce il condominio Comparto 2 in corrispondenza della scala G. Per raggiungerla è necessario accedere al relativo vano scala del condominio Comparto 2 e percorrere la scala e il corridoio comune fino alla "zona cantine". E' dotata di porta in lamiera zincata; il pavimento è in battuto di cemento e il plafone è in lastre predalles. E' presente l'impianto elettrico, con luce a parete e presa di corrente, realizzato con tubazioni fuori traccia.

Lo stato di manutenzione è discreto.

Superficie complessiva di circa mq **5,00**

E' posta al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero **cantina 57 e** ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'edificio: vedasi quanto già descritto nel relativo paragrafo dell'appartamento e dei boxes.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| cantina sub. 937 | sup lorda di pavimento | 5,00 | 0,25 | 1,25 |
| | | 5,00 | | 1,25 |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2010

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: gli impianti elettrici delle unità immobiliari e delle parti comuni, quindi compreso quello delle cantine, sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativi allegati).

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Note impianto antincendio: è stato presentato regolare progetto ai VV.F. ed esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto (cfr. allegato E1 pagina 22), ma l'amministratore non ha comunicato se il C.P.I. è stato rinnovato.

Ascensori:

L'immobile dispone di ascensori.

Note ascensori: l'edificio è provvisto di impianto ascensore ma non è stata consegnata allo scrivente alcuna dichiarazione di conformità.

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

10.1 Criterio di stima:

La stima del valore degli immobili seguirà il criterio della stima del valore di mercato più probabile (sintetico-comparativa parametrica), che si attua rapportando il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

10.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari: Agenzia del Territorio di Milano, rilevazioni primo semestre 2016;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: pubblicazione dal titolo "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" edito da TeMA "Territori Mercati Ambiente" in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e di Monza e Brianza (n. 48 di Marzo 2016) e consultazione delle principali agenzie immobiliari della zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): la rivista ipotizza per la tipologia "Appartamenti nuovi (classe energetica A-B)", considerando una zona a metà tra il centro e la periferia del paese, un valore variabile da €/mq. 1.550,00 ad €/mq. 1.700,00 (valori utilizzabili per valutare anche la cantina considerando il relativo coefficiente commerciale pari al 25%), mentre per la tipologia "Box" valori variabili da €. 11.000,00 ad €. 16.000,00, specificando che gli stessi possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile. Tali valori sono concordi con quelli indicati dalle agenzie consultate.

10.3 Valutazione corpi:

- **Appartamento mapp. 486 - sub.816.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore unitario indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti suc-

cessivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$(1.600,00 \text{ €/mq} + 1.625,00 \text{ €/mq})/2 = 1.612,50 \text{ €/mq}$, arrotondato **ad €/mq. 1.600,00.**

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, la necessità di dover completare i lavori di finitura e le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'appartamento e la tranquillità del quartiere unita alla vicinanza con il centro del paese.

E' però necessario considerare i costi che la parte acquirente dovrà sostenere per poter completare le finiture e gli impianti mancanti al piano principale dell'appartamento, così come descritte in precedenza. Tali costi sono così riassumibili:

- fornitura e posa dei pavimenti mancanti (mq.49,00 x €/mq.50,00): **€ 2.450,00** arrotondato.
- fornitura e posa del rivestimento del bagno e della cucina (mq.25,00 x €/mq.40,00): **€.1.000,00**
- Fornitura e posa degli zoccolini a corpo: **€ 1.000,00**
- completamento dell'impianto idraulico generale dell'appartamento: fornitura e posa dei sanitari mancanti, della rubinetteria e dei caloriferi (compresi accessori, raccordi e tubazioni varie per l'allaccio di tutti i sanitari); fornitura e posa di sportelli mancanti, valvole di zona o altro non presente (a corpo): **€ 4.000,00**
- fornitura e posa di frutti e placche: a corpo **€ 800,00.**
- fornitura e posa di porte interne a battente in laminatino colore bianco e maniglie in acciaio satinato (fornitura base da capitolato): n.3 x €/cad. 400 = **€ 1.200,00.**

Totale lavorazioni: € 10.450,00

Lo scrivente ritiene inoltre, al fine di considerare la possibilità futura di recuperare il sottotetto rendendolo abitabile, di incrementare di € 6.500,00 il valore totale stimato, ovvero di circa il 5%. La cifra indicata trova giustificazione con il seguente ragionamento: il sottotetto, una volta reso abitabile, incrementerà il proprio valore commerciale di circa € 35.000,00 (raddoppio del valore attuale). A questo è però necessario detrarre tutti quei costi che il proprietario dovrà sostenere, e cioè, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le spese professionali per la pratica edilizia, gli oneri comunali e il costo dei lavori di completamento delle finiture e degli impianti mancanti nel sottotetto.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|---------------------|
| Appartamento | 57,00 | € 1.600,00 | € 91.200,00 |
| Balconi e terrazzi | 3,00 | € 1.600,00 | € 4.800,00 |
| Sottotetto | 23,00 | € 1.600,00 | € 36.800,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 132.800,00 |
| Incremento per possibile futuro recupero del volume del sottotetto: | | | € 6.500,00 |
| Costi per il completamento di impianti e finiture mancanti: | | | € -10.450,00 |
| Valore corpo arrotondato | | | € 128.800,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 128.800,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 128.800,00 |

- **Boxes mapp.486 - subb. 867-878.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$$16.000,00 \text{ €} / 17,00 \text{ mq} = 941,00 \text{ €/mq.}$$

$$16.000,00 \text{ €} / 19,00 \text{ mq} = 842,00 \text{ €/mq.}$$

Facendo la media tra il valore unitario appena calcolato indicato dalla rivista consultata e il valore unitario dell'Agenzia del Territorio si ottiene:

$$(941,00 \text{ €/mq} + 900,00 \text{ €/mq.}) = 920,00 \text{ €/mq.}$$

$$(842,00 \text{ €/mq} + 900,00 \text{ €/mq.}) = 871,00 \text{ €/mq. Arrotondato a € 870,00}$$

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, le attuali difficoltà del mercato immobiliare e l'eventuale necessità di chiedere il rinnovo del CPI (onere comunque dell'amministratore);
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'autorimessa, e le dimensioni interne.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| autorimessa sub. 867 | 17,00 | € 920,00 | € 15.640,00 |
| autorimessa sub. 878 | 19,00 | € 870,00 | € 16.530,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 32.170,00 |
| arrotondamento detrazione di € 170,00 | | | € -170,00 |
| Valore corpo | | | € 32.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 32.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 32.000,00 |

- **Cantina mapp.486 - subb. 937**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due (si precisa che si utilizza il valore massimo per gli appartamenti, in quanto la superficie della cantina è ragguagliata utilizzando il coefficiente commerciale 0,25):

$$(1.600,00 \text{ €/mq} + 1.625,00 \text{ €/mq})/2 = 1.612,50 \text{ €/mq, arrotondato ad €/mq. 1.600,00.}$$

Tale valore verrà moltiplicato per la superficie della cantina, che è stata ragguagliata al proprio coefficiente commerciale (0,25).

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'edificio in cui si trovano le cantine.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| cantina sub. 937 | 1,25 | € 1.600,00 | € 2.000,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 2.000,00 |
| arrotondamento aumento di € 0,00 | | | € 0,00 |
| Valore corpo | | | € 2.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 2.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 2.000,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|-----------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| Appartamento mapp. 486 - sub.816 | Abitazione di tipo economico [A3] | 83,00 | € 128.800,00 | € 128.800,00 |
| Boxes mapp.486 - subb. 867-878 | autorimesse [C6] | 36,00 | € 32.000,00 | € 32.000,00 |
| Cantine mapp.486 - subb. 937 | Cantina [CN] | 1,25 | € 2.000,00 | € 2.000,00 |

10.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 3.300,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: appartamento non divisibile.

10.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€159.500,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€119.600,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€159.500,00

LOTTO: 019 - Comparto 2: mapp. 486 - sub. 817 (app.) + 869-871 (box) + 938-939 (cantine)**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****- Identificativo corpo: Appartamento mapp. 486 - sub.817.**

Abitazione di tipo economico [A3]

Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**)**Foglio 5, particella 486, subalterno 817, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano 2-3, comune Cisliano, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie mq. 110, rendita € 413,17**Derivante da:Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 16,04/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 7,289/1000.Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: piano secondo - partendo da Nord in senso orario: altra unità immobiliare al sub. 767, cortile comune al piano terra sub. 746, pianerotolo comune sub. 746, altra unità immobiliare sub. 790, altra unità immobiliare sub.767 su due lati. Piano sottotetto - partendo da Nord in senso orario: altra unità immobiliare al sub. 767, cortile comune al piano terra sub. 746, altra unità immobiliare sub. 947, altra unità immobiliare sub. 816, altra unità immobiliare sub. 790, altra unità immobiliare sub.767.**Conformità catastale:**Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale dell'appartamento è conforme allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale.****- Identificativo corpo: Boxes mapp.486 - subb. 869-871.**

autorimesse [C6]

Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati (SUB.869):**Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**).**Foglio 5, particella 486, subalterno 869, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano S1, comune Cisliano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 17, superficie mq. 18, rendita € 43,90.**Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 1,08/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,492/1000.Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: corsello comune sub.746, autorimessa al sub. 868, cantine ai subb. 935 e 936, autorimessa al sub 870.

Identificato al catasto Fabbricati (SUB.871):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**),

foglio 5, particella 486, subalterno 871, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano S1, comune Cislano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 19, superficie mq. 22, rendita € 49,06.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 1,32/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,601/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: corsello comune sub.746, autorimessa al sub. 870, cantine ai subb. 938, 939 e 940, corridoio comune al sub. 746.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: le planimetrie catastali dei boxes sono conformi allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale.**

- **Identificativo corpo: Cantine mapp.486 - subb. 938-939.**

Cantine [CN]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (sub.938):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**)

Foglio 5, particella 486, subalterno 938, indirizzo via Karol Wojtyla 3, piano S1, comune Cislano, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 5, superficie mq.6, rendita € 7,23

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 0,18/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,082/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: autorimessa sub 871, cantina sub. 788, parti comuni di cui al sub.746, cantina di cui al sub. 939.

Identificato al catasto Fabbricati (sub.939):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**)

Foglio 5, particella 486, subalterno 939, indirizzo via Karol Wojtyla 3, piano S1, comune Cislano, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 7, superficie mq.8, rendita € 10,12

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 0,29/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,131/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: autorimessa sub. 871, cantina sub. 938, parti comuni di cui al sub.746, cantina al sub. 940.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale di entrambe le cantine è conforme allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale.**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'edificio a C di cui fanno parte le unità immobiliari è sito all'interno del complesso immobiliare di nuova costruzione di via Karol Wojtyła 3 a Cisliano, paese dell'Hinterland milanese situato nella periferia sud-ovest di Milano, da cui dista circa 20 chilometri. Il paese fa parte del Parco Agricolo Sud Milano. Il complesso immobiliare è così costituito: l'ingresso è delimitato da una sbarra elettrica a fianco alla quale è posta la portineria; procedendo verso l'interno si trovano alcune villette a schiera sulla sinistra che fanno parte del comparto I, un edificio a C di tre piani oltre sottotetto posto di fronte denominato comparto II, e sulla destra otto palazzine (di cui cinque completate e 3 da finire) e 6 villette (di cui tre completate e tre da finire) che fanno parte del comparto III. Gli edifici sono collegati da una rete interna di strade lungo le quali sono presenti parcheggi privati. Il quartiere circostante è residenziale e di fronte all'ingresso del complesso immobiliare è situata la scuola primaria di via Wojtyła. Il centro di Cisliano dista circa 500 metri.

3. STATO DI POSSESSO:

- **Identificativo corpo: Appartamento mapp. 486 - sub. 817**

Stato occupativo: libero.

Note: al sopralluogo, effettuata in data 07.02.2017, l'unità immobiliare è risultata libera. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (cfr. **allegato G**).

- **Identificativo corpo: Boxes mapp.486 - subb. 869-871**

Stato occupativo: liberi ma da sgomberare.

Note: al sopralluogo i box sono risultati occupati da materiali di cantiere e andranno quindi sgomberati prima della vendita. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (**cfr. all. G**).

- **Identificativo corpo: Cantine mapp.486 - subb. 938-939**

Stato occupativo: libere.

Note: al sopralluogo le cantine sono risultate libere. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (**cfr. all. G**).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Dati successivi relativi a tutti i corpi:

- Descrizione onere: Servitù rogito del notaio dott.ssa _____ in data 06/11/2009 ai nn. 7719/2270; Registrato a Milano 2-Atti privati in data 16/11/2009 ai nn. 27894; Iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pavia in data 24/11/2009 ai nn. 14430/23864;

Servitù di elettrodotto a favore di _____ sul mappale 473, subalterno 1 ed a carico del mappale 486; con detto atto si è altresì costituita una servitù di passaggio dei tecnici _____ sempre a favore del mappale 473 ed a carico del mappale 486.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:4.2.1 *Iscrizioni:***Vedasi paragrafo 4.2.3 altre trascrizioni/annotazioni.**4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuno.

4.2.3 *Altre trascrizioni/annotazioni:***Dati successivi relativi a tutti i corpi (vedasi allegato 19-4):**1) Annotazione ad iscrizione.

A rogito di dott. _____ in data 23/12/2010 ai nn. 179726/64606; Iscritto/trascritto a Direzione Provinciale di Pavia in data 04/02/2011 ai nn. 1856/381; Annotazione all'iscrizione di ipoteca R.P. 4634 del 20.07.2007, per frazionamento in quota del mutuo fondiario di cui all'ipoteca indicata, a favore della _____ e contro SGT3 S.R.L.

Alla presente annotazione sono seguite le successive seguenti:

2) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 12/05/2011 Repertorio 181314/65457, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 20-06-2011, Registro Generale 11207 e Registro Particolare 2099.

3) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 29/11/2011 Repertorio 183515/66528, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 10-01-2012, Registro Generale 367 e Registro Particolare 38.

4) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 03/12/2013 Repertorio 191375/70564, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 31/12/2013, Registro Generale 17831 e Registro Particolare 2475.

5) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 28/02/2014 Repertorio 192238/70916, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 27/03/2014, Registro Generale 4045 e Registro Particolare 505.

4.3 Misure Penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**- **Identificativo corpo: Appartamento mapp. 486 - sub.817****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 1.850,00 circa.**Spese condominiali scadute ed insolute:** € 7.549,21

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio comparto 2 (**cf. allegato J**). Dallo stesso emergono i dati su riportati. La cifra inserita per le spese annue è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 16,04/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 7,289/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - l'appartamento è posto al piano secondo dello stabile ed è presente un ascensore che permette l'accessibilità all'appartamento di soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carat-

tere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda ai regolamenti di condominio (condominio comparto 2 **all. B2**) e di supercondominio (**all.B1**) inviati dall'amministratore. Il regolamento di supercondominio disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni e servizi comuni a tutti i Condomini facenti parte del complesso immobiliare "Le Stelle" (primo, secondo e terzo comparto). Si precisa che oltre a quanto stabilito dall'articolo 1117 del Codice Civile, sono parti comuni del SECONDO COMPARTO le aree, i corselli, le scale, e quant'altro distinto con il subalterno 746. Sono inoltre parti comuni dell'intero supercondominio le strade distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486, e con subalterno 701 del mappale 516, le zone rifiuti distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486 ed il fabbricato mappale 473 costituito dalla portineria e dalla cabina Enel.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente.

Indice di prestazione energetica: B (EPH = kWh/mqa 55,17).

Note Indice di prestazione energetica: l'edificio è provvisto della certificazione energetica 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 e s.m.i. redatta dall'arch. Ivan Barreca e allegata alla presente **con il n. 19-6**.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato.

- **Identificativo corpo: Boxes mapp.486 - subb. 869-871**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €115,00 circa il sub. 869 ed €. 135,00 circa il sub. 871.

Spese condominiali scadute ed insolute: €606,03 totali.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio comparto 2 (**cf. allegati J**). Dallo stesso emergono i dati su riportati. La cifra inserita per le spese annue è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà:

Box sub. 869: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 1,08/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,492/1000.

Box sub. 871: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 1,32/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,601/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: vedasi quanto già indicato nel relativo paragrafo dell'appartamento.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: per le autorimesse non riscaldate la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

- **Identificativo corpo: Cantine mapp.486 - subb. 938-939**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €20,00 circa il sub. 938, €. 30,00 circa il sub. 939.

Spese condominiali scadute ed insolute: €224,35 totali.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio comparto 2 (**cf. allegato J**). Dallo stesso emergono i dati su riportati. La cifra inserita per le spese annue è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà:

Cantina sub. 938: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allega-**

to C2, sono pari a 0,18/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui all'allegato C1, sono pari a 0,082/1000.

Cantina sub. 939: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui all'allegato C2, sono pari a 0,29/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui all'allegato C1, sono pari a 0,131/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda a quanto già descritto ed indicato per i box e per l'appartamento di cui al presente lotto di vendita.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: per le cantine non riscaldate la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

6. PRATICHE EDILIZIE:

Dati successivi comuni a tutti i corpi costituenti il lotto di vendita:

Numero pratica: DIA 4999/2007 del 09.10.2007.

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Nuova costruzione 2° comparto - N. 1 edificio condominiale con appartamenti, box e cantine.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 09/10/2007 al n. di prot. 4999.

Abitabilità/agibilità in data 03/10/2010 al n. di prot. 5656.

NOTE: Per le pratiche edilizie, per la fine lavori e per la richiesta di agibilità si veda l'allegato F2.

Numero pratica: SCIA n.4765/2010 del 08-10-2010

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera.

Per lavori: varianti alla pratica originaria.

Oggetto: variante.

Presentazione in data 08/10/2010 al n. di prot. 4765.

Abitabilità/agibilità in data 03/10/2010 al n. di prot. 5656.

NOTE: Variante alla pratica 4999/2007 presentata prima della fine dei lavori del 29.10.2010 (deposito del 03.11.2010 prot.5149), a cui è seguita la domanda di rilascio del certificato di agibilità in data 03.10.2010. Non essendo state reperite dallo scrivente comunicazioni di diniego al rilascio del suddetto certificato, si ritiene che l'agibilità sia attestata per silenzio assenso, essendo trascorsi i termini di legge.

7.1 Conformità edilizia:

- **Dati successivi relativi al corpo:** Appartamento mapp. 486 - sub.817

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato per l'appartamento è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile nell'allegato 19-5. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi **si dichiara la conformità edilizia dell'appartamento.**

- **Dati successivi relativi al corpo:** Boxes mapp.486 - subb. 869-871

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato per entrambe le autorimesse è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile nell'allegato 19-5. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi **si dichiara la conformità edilizia di entrambi i box.**

- **Dati successivi relativi al corpo:** Cantine mapp.486 - subb. 938-939

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato delle cantine è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 19-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune.

Per tali motivi si **dichiara la conformità edilizia di entrambe le cantine.**

7.2 Conformità urbanistica:

Dati successivi comuni a tutti i corpi costituenti il lotto di vendita:

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Deliberazione n. 4 del 14 aprile 2014 |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se sì, di che tipo? | Convenzione di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) |
| Estremi delle convenzioni: | Atto del notaio dott.ssa stipulato in data 02 aprile 2004 rep.40831/2502, registrato a Milano 2 il 22 aprile 2004 al n. 2546 serie 2 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri |
| Obblighi derivanti: | Gli obblighi della convenzione sono descritti nell'atto citato e riguardavano, tra gli altri, le opere da realizzare a scampo degli oneri di urbanizzazione del PL. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | SI, per l'appartamento (<u>vedi successivamente</u>) |
| Se sì, quanto: | dalla fine di ottobre 2015 (e cioè trascorsi 5 anni dalla data di fine lavori di costruzione) è possibile recuperare la superficie del sottotetto rendendolo abitabile. |
| Altro: | per poter recuperare il sottotetto dell'appartamento è necessario affidare ad un tecnico abilitato il compito di presentare una pratica edilizia seguendo le leggi vigenti al momento della presentazione; sarà inoltre necessario pagare gli oneri al comune (che andranno calcolati sulla base delle tabelle in quel momento vigenti) ed eseguire i lavori di adeguamento e completamento eventualmente necessari. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

il complesso immobiliare e l'edificio a C del comparto II sono stati costruiti con regolari pratiche edilizie, alle quali è seguita la comunicazione di fine lavori con contestuale domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza comunicazioni di

diniego da parte del Comune. Per tali motivi si dichiara la conformità urbanistica di tutti i corpi del lotto di vendita.

7. DESCRIZIONE: Appartamento mapp. 486 - sub.817

L'unità immobiliare facente parte del lotto di vendita 19 è un bilocale con mansarda agibile posto al piano secondo e sottotetto dell'edificio con forma a C costituente il comparto II del supercondominio di via Karol Wojtyła a Cisliano.

L'accesso avviene dal pianerottolo comune al piano secondo della scala G. L'appartamento è composto al piano principale da soggiorno, cucina, disimpegno, una camera da letto e un bagno con antibagno. La camera da letto e il soggiorno sono dotati di balcone privato. Al piano sottotetto, raggiungibile per mezzo di una scala interna, è presente un unico locale dal quale è possibile raggiungere un terrazzo.

Lo stato di conservazione/manutenzione è buono, (cfr. fotografie allegate), ma, sebbene i lavori di nuova costruzione dello stabile siano stati terminati nell'ottobre 2010, è necessario completare alcuni lavori di finitura: la fornitura e la posa di pavimenti, rivestimenti, zoccolini e porte interne. Dal punto di vista impiantistico, invece, è necessario: completare l'impianto idraulico (es. installare tutti i sanitari, la rubinetteria e i relativi accessori e fornire e posare i caloriferi), completare l'impianto elettrico (mancano frutti e placche).

Il piano sottotetto invece, essendo attualmente solo agibile e non abitabile, non può essere finito come gli altri locali motivo per cui è privo di pavimenti, rivestimenti, porte, tavolati interni e impianti. Il costruttore ha però predisposto il piano per poter posare successivamente tutti gli impianti e completare le finiture del piano una volta trasformato in abitabile a seguito della presentazione della relativa pratica di recupero del sottotetto.

Le finiture completate sono le seguenti: pareti e i soffitti sono intonacati a gesso, il pavimento dei balconi/terrazzi è in gres, il portoncino d'ingresso è blindato, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera isolante e il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in pvc. La copertura del piano sottotetto è in legno a vista.

L'impianto idrico sanitario, costituito dalla rete di adduzione dell'acqua calda e fredda sanitaria, fornisce acqua al lavello della cucina e ai sanitari del bagno. Il riscaldamento, così come l'acqua calda sanitaria, sono centralizzati con contabilizzazione dei consumi autonoma e sono prodotti dalla caldaia a condensazione a metano posta all'interno della centrale termica dell'edificio; i terminali scaldanti sono costituiti da termosifoni sebbene come detto non siano stati forniti e posati ed è possibile regolare la temperatura interna dell'alloggio per mezzo di un termostato ambiente.

L'impianto del gas dell'appartamento, realizzato con tubazione sottotraccia, ha uno stacco lungo la parete della cucina, per l'alimentazione futura dei fornelli.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale, con distribuzione sottotraccia.

L'impianto citofonico ha la funzione video.

Tutti gli impianti interni sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativo allegato).

Al piano sottotetto è stata realizzata la predisposizione per l'impianto di riscaldamento e di adduzione dell'acqua sanitaria.

Superficie complessiva di circa mq **136,60**.

E' posto al piano: secondo e terzo.

L'edificio è stato costruito nel 2007, con fine lavori ad ottobre 2010.

L'unità immobiliare è identificata con il numero **G.2.1** e il piano principale ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70, mentre il piano sottotetto un'altezza variabile da una massimo di m. 3,60 ad un minimo inferiore a m. 1,80, come indicato nella planimetria **allegato 19-1**.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n.

1

Stato di manutenzione generale dell'edificio: discreto.

Condizioni generali dell'edificio: lo stato di manutenzione delle facciate, la cui finitura esterna è costituita da intonaco civile tintecciato ai silicati, è discreto; stesso dicasi per lo stato di manutenzione del vano scala, dei pianerottoli e del corsello box.

In entrambi i casi non si prevede quindi alcun intervento di tinteggiatura nel breve periodo. Lo scrivente non può esprimersi ulteriormente circa eventuali problematiche delle parti comuni, in quanto non è stato segnalato nulla dall'amministratore e visivamente non si è riscontrato nulla di rilevante.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento | Sup. lorda di pavimento | 76,00 | 1,00 | 76,00 |
| Balconi e terrazzi | Sup. lorda di pavimento | 16,60 | 0,33 | 6,00 |
| Sottotetto | Sup. lorda di pavimento | 44,00 | 0,50 | 22,00 |
| | | 136,60 | | 104,00 |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 2010

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: l'impianto elettrico dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita. Si precisa che è necessario completare l'impianto con placche e frutti.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: caldaia a condensazione a gas Metano.

Stato impianto: centralizzato con contabilizzazione e regolazione autonoma.

Potenza nominale: kW. 330,90 come indicato nell'Attestato di Certificazione Energetica.

Epoca di realizzazione/adequamento: 2010.

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Note: l'impianto di riscaldamento dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: l'appartamento è provvisto della sola predisposizione dell'impianto di condizionamento con tipologia multisplit. La dichiarazione di conformità, redatta dalla ditta ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita.

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Note impianto antincendio: è stato presentato regolare progetto ai VV.F. ed esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto (cfr. **allegato E1** pagina 22), ma l'amministratore non ha comunicato se il C.P.I. è stato rinnovato.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori.

Note ascensori: l'edificio è dotato di ascensore ma allo scrivente non è stato consegnato alcun documento che provi la regolarità e la conformità dell'impianto.

8. DESCRIZIONE: Boxes mapp.486 - subb. 869-871

Trattasi di due autorimesse situate all'interno del condominio Comparto 2. Si trovano al piano interrato in prossimità della scala G dell'edificio. L'accesso al piano interrato avviene dal cancello carraio posto al piano terra dell'edificio.

Sono dotate di basculante in lamiera zincata; il pavimento è in battuto di cemento. Le pareti sono realizzate con blocchetti di cemento e il plafone è in lastre predalles.

E' presente l'impianto elettrico, con luce a parete e presa di corrente, realizzato con tubazioni fuori traccia. Lo stato di manutenzione generale è discreto.

Superficie complessiva di circa mq **40,00**.

Sono posti al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2010

Le unità immobiliari sono identificate con il numero box 84 e box 86 e hanno un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto.

Condizioni generali dell'edificio: lo stato di manutenzione delle facciate, la cui finitura esterna è costituita da intonaco civile tinteggiato ai silicati, è discreto; stesso dicasi per lo stato di manutenzione del vano scala, dei pianerottoli e del corsello box.

In entrambi i casi non si prevede quindi alcun intervento di tinteggiatura nel breve periodo. Lo scrivente non può esprimersi circa eventuali problematiche del corsello e delle relative parti comuni, in quanto non è stato segnalato nulla dagli occupanti l'immobile e visivamente non si è riscontrata alcuna problematica.

Si precisa che, relativamente al certificato di prevenzione incendi dell'autorimessa, come visibile nella richiesta di abitabilità di cui **all'allegato F2, pagina 14 punto 9**, è stata presentata la domanda di parere di conformità al comando dei Vigili del Fuoco di Milano con ricevuta di avvenuta presentazione n.358668 in data 08.08.2008 che costituisce autorizzazione provvisoria ai fini antincendio. Lo scrivente ha interrogato l'amministratore circa l'eventuale rinnovo del C.P.I. ma lo stesso nonostante i solleciti non si è espresso.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| autorimessa sub. 869 | sup lorda di pavimento | 18,00 | 1,00 | 18,00 |
| autorimessa sub. 871 | sup lorda di pavimento | 22,00 | 1,00 | 22,00 |
| | | 40,00 | | 40,00 |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2010

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: gli impianti elettrici delle unità immobiliari e delle parti comuni, quindi compreso quello delle autorimesse, sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativi allegati).

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Note impianto antincendio: è stato presentato regolare progetto ai VV.F. ed esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto (cfr. **allegato E1** pagina 22), ma l'amministratore non ha comunicato se il C.P.I. è stato rinnovato.

Ascensori:

L'immobile dispone di ascensori.

Note ascensori: l'edificio è provvisto di impianto ascensore ma non è stata consegnata allo scrivente alcuna dichiarazione di conformità.

9. DESCRIZIONE: Cantine mapp.486 - subb. 938-939

Trattasi di due cantine situate al piano interrato dell'edificio che costituisce il condominio Comparto 2 in corrispondenza della scala G. Per raggiungerle è necessario accedere al relativo vano sca-

la del condominio Comparto 2 e percorrere la scala e il corridoio comune fino alla "zona cantine". Sono dotate di porta in lamiera zincata; il pavimento è in battuto di cemento e il plafone è in lastre predalles. E' presente l'impianto elettrico, con luce a parete e presa di corrente, realizzato con tubazioni fuori traccia.

Lo stato di manutenzione è discreto.

Superficie complessiva di circa mq **14,00**

Sono poste al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2010

Le unità immobiliari sono identificate con il numero **cantina 59** e **cantina 60** e hanno un'altezza utile interna di circa m. 2,40.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'edificio: vedasi quanto già descritto nel relativo paragrafo dell'appartamento e dei boxes.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

vedasi quanto già indicato per l'appartamento.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| cantina sub. 938 | sup lorda di pavimento | 6,00 | 0,25 | 1,50 |
| cantina sub. 939 | sup lorda di pavimento | 8,00 | 0,25 | 2,00 |
| | | 14,00 | | 3,50 |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 2010

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: gli impianti elettrici delle unità immobiliari e delle parti comuni, quindi compreso quello delle cantine, sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativi allegati).

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Note impianto antincendio: è stato presentato regolare progetto ai VV.F. ed esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto (cfr. allegato E1 pagina 22), ma l'amministratore non ha comunicato se il C.P.I. è stato rinnovato.

Ascensori:

L'immobile dispone di ascensori.

Note ascensori: l'edificio è provvisto di impianto ascensore ma non è stata consegnata allo scrivente alcuna dichiarazione di conformità.

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

10.1 Criterio di stima:

La stima del valore degli immobili seguirà il criterio della stima del valore di mercato più probabile (sintetico-comparativa parametrica), che si attua rapportando il valore dell'immobile con quello di altri si-

mili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

10.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari: Agenzia del Territorio di Milano, rilevazioni primo semestre 2016;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: pubblicazione dal titolo "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" edito da TeMA "Territori Mercati Ambiente" in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e di Monza e Brianza (n. 48 di Marzo 2016) e consultazione delle principali agenzie immobiliari della zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): la rivista ipotizza per la tipologia "Appartamenti nuovi (classe energetica A-B)", considerando una zona a metà tra il centro e la periferia del paese, un valore variabile da €/mq. 1.550,00 ad €/mq. 1.700,00 (valori utilizzabili per valutare anche la cantina considerando il relativo coefficiente commerciale pari al 25%), mentre per la tipologia "Box" valori variabili da €. 11.000,00 ad €. 16.000,00, specificando che gli stessi possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile. Tali valori sono concordi con quelli indicati dalle agenzie consultate.

10.3 Valutazione corpi:

- Appartamento mapp. 486 - sub.817.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore unitario indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$(1.600,00 \text{ €/mq} + 1.625,00 \text{ €/mq})/2 = 1.612,50 \text{ €/mq}$, arrotondato **ad €/mq. 1.600,00.**

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, la necessità di dover completare i lavori di finitura e le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'appartamento e la tranquillità del quartiere unita alla vicinanza con il centro del paese.

E' però necessario considerare i costi che la parte acquirente dovrà sostenere per poter completare le finiture e gli impianti mancanti al piano principale dell'appartamento, così come descritte in precedenza. Tali costi sono così riassumibili:

- fornitura e posa dei pavimenti mancanti (mq.65,00 x €/mq.50,00): **€ 3.250,00** arrotondato.
- fornitura e posa del rivestimento del bagno e della cucina (mq.23,00 x €/mq. 40,00): **€ 920,00**
- Fornitura e posa degli zoccolini a corpo: **€ 1.000,00**
- completamento dell'impianto idraulico generale dell'appartamento: fornitura e posa dei sanitari mancanti, della rubinetteria e dei caloriferi (compresi accessori, raccordi e tubazioni varie per l'allaccio di tutti i sanitari); fornitura e posa di sportelli mancanti, valvole di zona o altro non presente (a corpo): **€ 4.000,00**
- fornitura e posa di frutti e placche: a corpo **€ 800,00.**
- fornitura e posa di porte interne a battente in laminato colore bianco e maniglie in acciaio satinato (fornitura base da capitolato): n.5 x €/cad. 400 = **€ 2.000,00.**

Totale lavorazioni: € 11.970,00

Lo scrivente ritiene inoltre, al fine di considerare la possibilità futura di recuperare il sottotetto rendendolo abitabile, di incrementare di €. 8.000,00 il valore totale stimato, ovvero di circa il 5%.La cifra indicata trova giustificazione con il seguente ragionamento: il sottotetto, una volta reso abitabile, incrementerà il proprio valore commerciale di circa €.

35.000,00 (raddoppio del valore attuale). A questo è però necessario detrarre tutti quei costi che il proprietario dovrà sostenere, e cioè, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le spese professionali per la pratica edilizia, gli oneri comunali e il costo dei lavori di completamento delle finiture e degli impianti mancanti nel sottotetto.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|---------------------|
| Appartamento | 76,00 | € 1.600,00 | € 121.600,00 |
| Balconi e terrazzi | 6,00 | € 1.600,00 | € 9.600,00 |
| Sottotetto | 22,00 | € 1.600,00 | € 35.200,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 166.400,00 |
| Incremento per possibile futuro recupero del volume del sottotetto: | | | € 8.000,00 |
| Costi per il completamento di impianti e finiture mancanti: | | | € -11.970,00 |
| Valore corpo arrotondato | | | € 162.400,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 162.400,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 162.400,00 |

- **Boxes mapp.486 - subb. 869-871.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$$16.000,00 \text{ €} / 18,00 \text{ mq} = 890,00 \text{ €./mq.}$$

$$16.000,00 \text{ €} / 22,00 \text{ mq} = 730,00 \text{ €./mq.}$$

Facendo la media tra il valore unitario appena calcolato indicato dalla rivista consultata e il valore unitario dell'Agenzia del Territorio si ottiene:

$$(890,00 \text{ €./mq} + 900,00 \text{ €./mq.}) = 895,00 \text{ €./mq, arrotondato a €.890,00}$$

$$(730,00 \text{ €./mq} + 900,00 \text{ €./mq.}) = 815,00 \text{ €./mq, arrotondato a €.810,00}$$

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, le attuali difficoltà del mercato immobiliare e l'eventuale necessità di chiedere il rinnovo del CPI (onere comunque dell'amministratore);
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'autorimessa, e le dimensioni interne.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| autorimessa sub. 869 | 18,00 | € 890,00 | € 16.020,00 |
| autorimessa sub. 871 | 22,00 | € 810,00 | € 17.820,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 33.840,00 |
| arrotondamento detrazione di € 340,00 | | | € -340,00 |
| Valore corpo | | | € 33.500,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 33.500,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 33.500,00 |

- **Cantine mapp.486 - subb. 938-939**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due (si precisa che si utilizza il valore massimo per gli appartamenti, in quanto la superficie della cantina è ragguagliata utilizzando il coefficiente commerciale 0,25):

$$(1.600,00 \text{ €./mq} + 1.625,00 \text{ €./mq})/2 = 1.612,50 \text{ €./mq, arrotondato ad €./mq. 1.600,00.}$$

Tale valore verrà moltiplicato per la superficie delle cantine, che sono state ragguagliate al proprio coefficiente commerciale (0,25).

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'edificio in cui si trovano le cantine.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| cantina sub. 938 | 1,50 | € 1.600,00 | € 2.400,00 |
| cantina sub. 939 | 2,00 | € 1.600,00 | € 3.200,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 5.600,00 |
| arrotondamento aumento di € 400.00 | | | € 400,00 |
| Valore corpo | | | € 6.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 6.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 6.000,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Appartamento mapp. 486 - sub.792 | Abitazione di tipo economico [A3] | 104,00 | € 162.400,00 | € 162.400,00 |
| Boxes mapp.486 - subb. 869-871 | autorimesse [C6] | 40,00 | € 33.500,00 | € 33.500,00 |
| Cantine mapp.486 - subb. 938-939 | Cantina [CN] | 3,50 | € 6.000,00 | € 6.000,00 |

10.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 4.300,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: appartamento non divisibile.

10.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 197.600,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 148.200,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 197.600,00

LOTTO: 020 - Comparto 2: mapp. 486 - sub. 947 (app.) + 902-903 (box) + 935 (cantina)**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- **Identificativo corpo: Appartamento mapp. 486 - sub.947.**

Abitazione di tipo economico [A3]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**)

Foglio 5, particella 486, subalterno 947, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano 2-3, comune Cisliano, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie mq. 102, rendita € 413,17

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 15,17/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 6,892/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: piano secondo - partendo da Nord in senso orario: altra unità immobiliare sub. 946, altra unità immobiliare sub. 764, altra unità immobiliare sub. 765, altra unità immobiliare sub. 816, pianerottolo comune sub. 746. piano sottotetto - partendo da Nord in senso orario: altra unità immobiliare sub. 946, altra unità immobiliare sub. 765, altra unità immobiliare sub. 816, cortile comune al piano terra sub. 746.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: le planimetrie catastali dell'appartamento è conforme allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale.**

- **Identificativo corpo: Boxes mapp.486 - subb. 902-903.**

autorimesse [C6]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (SUB.902):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**).

Foglio 5, particella 486, subalterno 902, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano S1, comune Cisliano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 17, superficie mq. 19, rendita € 43,90.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 1,14/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,519/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: autorimessa al sub. 903, corsello comune sub. 746, autorimessa al sub. 883, autorimessa al sub. 884, autorimessa al sub. 887.

Identificato al catasto Fabbricati (SUB.903):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**),

foglio 5, particella 486, subalterno 903, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano S1, comune Cisliano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 17, superficie mq. 19, rendita € 43,90.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 1,14/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,519/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: autorimesse al subb. 838, corsello comune sub. 746, autorimessa al sub. 902, autorimessa al sub. 888.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: le planimetrie catastali dei boxes sono conformi allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale.**

- **Identificativo corpo: Cantina mapp.486 - sub. 935.**

Cantine [CN]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (sub.935):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**)

Foglio 5, particella 486, subalterno 935, indirizzo via Karol Wojtyla 3, piano S1, comune Cisliano, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 4, superficie mq. 5, rendita € 5,78

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 0,18/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,082/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: autorimessa sub 869, cantina sub. 934, parti comuni di cui al sub.746, cantina di cui al sub. 936.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale della cantina è conforme allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale.**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'edificio a C di cui fanno parte le unità immobiliari è sito all'interno del complesso immobiliare di nuova costruzione di via Karol Wojtyla 3 a Cisliano, paese dell'Hinterland milanese situato nella periferia sud-ovest di Milano, da cui dista circa 20 chilometri. Il paese fa parte del Parco Agricolo Sud Milano. Il complesso immobiliare è così costituito: l'ingresso è delimitato da una sbarra elettrica a fianco alla quale è posta la portineria; procedendo verso l'interno si trovano alcune villette a schiera sulla sinistra che fanno parte del comparto I, un edificio a C di tre piani oltre sottotetto posto di fronte denominato comparto II, e sulla destra otto palazzine (di cui cinque completate e 3 da finire) e 6 villette (di cui tre completate e tre da finire) che fanno parte del comparto III. Gli edifici sono collegati da una rete interna di strade lungo le quali sono presenti parcheggi privati. Il quartiere circostante è residenziale e di fronte all'ingresso del complesso immobiliare è situata la scuola primaria di via Wojtyla. Il centro di Cisliano dista circa 500 metri.

3. STATO DI POSSESSO:

- **Identificativo corpo: Appartamento mapp. 486 - sub.947**

Stato occupativo: libero.

Note: al sopralluogo, effettuata in data 07.02.2017, l'unità immobiliare è risultata libera. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (cfr. **allegato G**).

- **Identificativo corpo: Boxes mapp.486 - subb. 902-903**

Stato occupativo: liberi.

Note: al sopralluogo il box sub. 802 è risultato libero, mentre il sub.903 è risultato occupato da materiali di cantiere e andrà quindi sgomberato prima della vendita. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (cfr. **all. G**).

- **Identificativo corpo: Cantina mapp.486 - subb. 935**

Stato occupativo: libera.

Note: al sopralluogo la cantina è risultata libera. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (cfr. **all. G**)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Dati successivi relativi a tutti i corpi:

- Descrizione onere: Servitù rogito del notaio dott.ssa _____ in data 06/11/2009 ai nn. 7719/2270; Registrato a Milano 2-Atti privati in data 16/11/2009 ai nn. 27894; Iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pavia in data 24/11/2009 ai nn. 14430/23864;

Servitù di elettrodotto a favore di _____ sul mappale 473, subalterno 1 ed a carico del mappale 486; con detto atto si è altresì costituita una servitù di passaggio dei tecnici _____ sempre a favore del mappale 473 ed a carico del mappale 486.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

Vedasi paragrafo 4.2.3 altre trascrizioni/annotazioni.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuno.

4.2.3 *Altre trascrizioni/annotazioni:*

Dati successivi relativi a tutti i corpi (vedasi allegato 20-4):

1) Annotazione ad iscrizione.

A rogito di dott. _____ in data 23/12/2010 ai nn. 179726/64606; Iscritto/trascritto a Direzione Provinciale di Pavia in data 04/02/2011 ai nn. 1856/381; Annotazione all'iscrizione di ipoteca R.P. 4634 del 20.07.2007, per frazionamento in quota del mutuo fondiario di cui all'ipoteca indicata, a favore della _____ e contro SGT3 S.R.L.

Alla presente annotazione sono seguite le successive seguenti:

2) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 12/05/2011 Repertorio 181314/65457, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 20-06-2011, Registro Generale 11207 e Registro Particolare 2099.

3) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 29/11/2011 Repertorio 183515/66528, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 10-01-2012, Registro Generale 367 e Registro Particolare 38.

4) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 03/12/2013 Repertorio 191375/70564, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 31/12/2013, Registro Generale 17831 e Registro Particolare 2475.

5) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 28/02/2014 Repertorio 192238/70916, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 27/03/2014, Registro Generale 4045 e Registro Particolare 505.

4.3 Misure Penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

- **Identificativo corpo: Appartamento mapp. 486 - sub.947**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.750,00 circa.

Spese condominiali scadute ed insolute: € 6.888,33.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio comparto 2 (**cf. allegato J**). Dallo stesso emergono i dati su riportati. La cifra inserita per le spese annue è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 15,17/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 6,892/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - l'appartamento è posto al piano secondo dello stabile ed è presente un ascensore che permette l'accessibilità all'appartamento di soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda ai regolamenti di condominio (condominio comparto 2 **all. B2**) e di supercondominio (**all.B1**) inviati dall'amministratore. Il regolamento di supercondominio disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni e servizi comuni a tutti i Condomini facenti parte del complesso immobiliare "Le Stelle" (primo, secondo e terzo comparto). Si precisa che oltre a quanto stabilito dall'articolo 1117 del Codice Civile, sono parti comuni del SECONDO COMPARTO le aree, i corselli, le scale, e quant'altro distinto con il subalterno 746. Sono inoltre parti comuni dell'intero supercondominio le strade distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486, e con subalterno 701 del mappale 516, le zone rifiuti distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486 ed il fabbricato mappale 473 costituito dalla portineria e dalla cabina Enel.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente.

Indice di prestazione energetica: B (EPH = kWh/mq a 55,17).

Note Indice di prestazione energetica: l'edificio è provvisto della certificazione energetica 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 e s.m.i. redatta dall'arch. Ivan Barreca e allegata alla presente **con il n. 20-6**.

Si precisa quanto segue: il subalterno 947 non compare tra quelli citati all'inizio del certificato in quanto lo stesso deriva da un frazionamento e fusione catastale tra i subalterni 815 e 816, effettuato successivamente alla redazione del certificato energetico. Come definito nella F.A.Q. n. 6.3.C. del sito del Cened della Regione Lombardia, se l'avvenuta modifica dei dati catastali non ha comportato "interventi che modifichino la prestazione energetica dell'unità immobiliare o nel caso di variazione della destinazione d'uso", il certificato mantiene la propria validità fino alla scadenza in esso riportata.

Le modifiche hanno infatti riguardato la sola superficie dei locali adibiti a sottotetto, che essendo agibili e non abitabili, sono da considerare non riscaldati: per tale motivo, poiché la superficie del sottotetto non rientra tra quelle di calcolo, la prestazione energetica dell'appartamento non è variata.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato.

- **Identificativo corpo: Boxes mapp.486 - subb. 902-903**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 130,00 circa il sub. 902; € 120,00 circa il sub.903.

Spese condominiali scadute ed insolute: la tabella riportante i dati dei subb.902 e 903 delle spese insolute di cui **all'allegato J**, pare contenere alcuni errori in quanto il sub. 902, identificato con il n.134 nella tabella, risulta di proprietà non di SGT3, mentre il sub.903, identificato con il n. 157, riporta invece i dati relativi al deposito di proprietà SGT3 di cui al sub.931 (cfr. millesimi). Per tale motivo non ci si può esprimere.

Millesimi di proprietà: per entrambe le autorimesse i millesimi sono i seguenti: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 1,14/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,519/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: vedasi quanto già indicato nel relativo paragrafo dell'appartamento.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: per le autorimesse non riscaldate la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

- **Identificativo corpo: Cantina mapp.486 - subb. 935**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 20,00 circa.

Spese condominiali scadute ed insolute: € 85,92.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio comparto 2 (**cfr. allegato J**). Dallo stesso emergono i dati su riportati. La cifra inserita per le spese annue è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 0,18/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,082/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda a quanto già descritto ed indicato per i box e per l'appartamento di cui al presente lotto di vendita.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: per le cantine non riscaldate la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

6. PRATICHE EDILIZIE:**Dati successivi comuni a tutti i corpi costituenti il lotto di vendita:****Numero pratica: DIA 4999/2007 del 09.10.2007.**

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Nuova costruzione 2° comparto - N. 1 edificio condominiale con appartamenti, box e cantine.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 09/10/2007 al n. di prot. 4999.

Abitabilità/agibilità in data 03/10/2010 al n. di prot. 5656.

NOTE: Per le pratiche edilizie, per la fine lavori e per la richiesta di agibilità si veda **l'allegato F2**.**Numero pratica: SCIA n.4765/2010 del 08-10-2010**

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera.

Per lavori: varianti alla pratica originaria.

Oggetto: variante.

Presentazione in data 08/10/2010 al n. di prot. 4765.

Abitabilità/agibilità in data 03/10/2010 al n. di prot. 5656.

NOTE: Variante alla pratica 4999/2007 presentata prima della fine dei lavori del 29.10.2010 (deposito del 03.11.2010 prot.5149), a cui è seguita la domanda di rilascio del certificato di agibilità in data 03.10.2010. Non essendo state reperite dallo scrivente comunicazioni di diniego al rilascio del suddetto certificato, si ritiene che l'agibilità sia attestata per silenzio assenso, essendo trascorsi i termini di legge.**Numero pratica: CIA n.007169/14 del 28-03-2014**

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Per l'unità oggetto della presente è stata presentata CIA di cui all'allegato 20-5a, che ha riguardato un frazionamento e fusione al piano sottotetto con un altro appartamento (sub 814).

7.1 Conformità edilizia:

- **Dati successivi relativi al corpo:** Appartamento mapp. 486 - sub.947

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato per l'appartamento conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 20-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi **si dichiara la conformità dell'appartamento**.

- **Dati successivi relativi al corpo:** Boxes mapp.486 - subb. 902-903

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato per entrambe le autorimesse è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 20-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi **si dichiara la conformità edilizia di entrambi i box**.

- **Dati successivi relativi al corpo:** Cantina mapp.486 - sub. 935

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato delle cantine è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 20-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi **si dichiara la conformità edilizia della cantina**.

7.2 Conformità urbanistica:**Dati successivi comuni a tutti i corpi costituenti il lotto di vendita:**

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Deliberazione n. 4 del 14 aprile 2014 |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se si, di che tipo? | Convenzione di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) |
| Estremi delle convenzioni: | Atto del notaio dott.ssa stipulato in data 02 aprile 2004 rep.40831/2502, registrato a Milano 2 il 22 aprile 2004 al n. 2546 serie 2 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri |
| Obblighi derivanti: | Gli obblighi della convenzione sono descritti nell'atto citato e riguardavano, tra gli altri, le opere da realizzare a scapito degli oneri di urbanizzazione del PL. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | SI, per l'appartamento (<u>vedi successivamente</u>) |
| Se si, quanto: | dalla fine di ottobre 2015 (e cioè trascorsi 5 anni dalla data di fine lavori di costruzione) è possibile recuperare la superficie del sottotetto rendendolo abitabile. |
| Altro: | per poter recuperare il sottotetto dell'appartamento è necessario affidare ad un tecnico abilitato il compito di presentare una pratica edilizia seguendo le leggi vigenti al momento della presentazione; sarà inoltre necessario pagare gli oneri al comune (che andranno calcolati sulla base delle tabelle in quel momento vigenti) ed eseguire i lavori di adeguamento e completamento eventualmente necessari. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

il complesso immobiliare e l'edificio a C del comparto II sono stati costruiti con regolari pratiche edilizie, alle quali è seguita la comunicazione di fine lavori con contestuale domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi si dichiara la conformità urbanistica di tutti i corpi del lotto di vendita.

7. DESCRIZIONE: Appartamentomapp. 486 - sub.947

L'unità immobiliare facente parte del lotto di vendita 20 è un bilocale con mansarda agibile posto al piano secondo e sottotetto dell'edificio con forma a C costituente il comparto II del supercondominio di via Karol Wojtyła a Cislano.

L'accesso avviene dal pianerottolo comune al piano secondo della scala G. L'appartamento è composto al piano principale da soggiorno, cucina, disimpegno, una camera da letto e un ba-

gno. La camera da letto, il soggiorno e la cucina sono dotati di balcone privato. Al piano sottotetto, raggiungibile per mezzo di una scala interna, è presente un unico locale.

Lo stato di conservazione/manutenzione è buono, (cfr. fotografie allegate), ma, sebbene i lavori di nuova costruzione dello stabile siano stati terminati nell'ottobre 2010, è necessario completare alcuni lavori di finitura: la fornitura e la posa di pavimenti, rivestimenti, zoccolini e porte interne. Dal punto di vista impiantistico, invece, è necessario: completare l'impianto idraulico (es. installare tutti i sanitari, la rubinetteria e i relativi accessori e fornire e posare i caloriferi), completare l'impianto elettrico (mancano frutti e placche).

Il piano sottotetto invece, essendo attualmente solo agibile e non abitabile, non può essere finito come gli altri locali motivo per cui è privo di pavimenti, rivestimenti, porte, tavolati interni e impianti. Il costruttore ha però predisposto il piano per poter posare successivamente tutti gli impianti e completare le finiture del piano una volta trasformato in abitabile a seguito della presentazione della relativa pratica di recupero del sottotetto.

Le finiture completate sono le seguenti: pareti e i soffitti sono intonacati a gesso, il pavimento dei balconi/terrazzi è in gres, il portoncino d'ingresso è blindato, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera isolante e il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in pvc. La copertura del piano sottotetto è in legno a vista.

L'impianto idrico sanitario, costituito dalla rete di adduzione dell'acqua calda e fredda sanitaria, fornisce acqua al lavello della cucina e ai sanitari del bagno. Il riscaldamento, così come l'acqua calda sanitaria, sono centralizzati con contabilizzazione dei consumi autonoma e sono prodotti dalla caldaia a condensazione a metano posta all'interno della centrale termica dell'edificio; i terminali scaldanti sono costituiti da termosifoni sebbene come detto non siano stati forniti e posati ed è possibile regolare la temperatura interna dell'alloggio per mezzo di un termostato ambiente.

L'impianto del gas dell'appartamento, realizzato con tubazione sottotraccia, ha uno stacco lungo la parete della cucina, per l'alimentazione futura dei fornelli.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale, con distribuzione sottotraccia.

L'impianto citofonico ha la funzione video.

Tutti gli impianti interni sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativo allegato).

Al piano sottotetto è stata realizzata la predisposizione per l'impianto di riscaldamento e di adduzione dell'acqua sanitaria.

Superficie complessiva di circa mq **98,00**.

E' posto al piano: secondo e terzo.

L'edificio è stato costruito nel 2007, con fine lavori ad ottobre 2010.

L'unità immobiliare è identificata con il numero **G.2.4** e il piano principale ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70, mentre il piano sottotetto un'altezza variabile da una massimo di m. 3,60 ad un minimo inferiore a m. 1,80, come indicato nella planimetria **allegato 20-1**.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale dell'edificio: discreto.

Condizioni generali dell'edificio: lo stato di manutenzione delle facciate, la cui finitura esterna è costituita da intonaco civile tinteggiato ai silicati, è discreto; stesso dicasi per lo stato di manutenzione del vano scala, dei pianerottoli e del corsello box.

In entrambi i casi non si prevede quindi alcun intervento di tinteggiatura nel breve periodo. Lo scrivente non può esprimersi ulteriormente circa eventuali problematiche delle parti comuni, in quanto non è stato segnalato nulla dall'amministratore e visivamente non si è riscontrato nulla di rilevante.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento | Sup. lorda di pavimento | 68,00 | 1,00 | 68,00 |
| Balconi e terrazzi | Sup. lorda di pavimento | 16,70 | 0,33 | 6,00 |
| Sottotetto | Sup. lorda di pavimento | 48,00 | 0,50 | 24,00 |
| | | 132,70 | | 98,00 |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 2010

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: l'impianto elettrico dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta _____ ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita. Si precisa che è necessario completare l'impianto con placche e frutti.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: caldaia a condensazione a gas Metano.

Stato impianto: centralizzato con contabilizzazione e regolazione autonoma.

Potenza nominale: kW. 330,90 come indicato nell'Attestato di Certificazione Energetica.

Epoca di realizzazione/adequamento: 2010.

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Note: l'impianto di riscaldamento dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta _____ ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: l'appartamento è provvisto della sola predisposizione dell'impianto di condizionamento con tipologia multisplit. La dichiarazione di conformità, redatta dalla ditta _____ è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita.

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Note impianto antincendio: è stato presentato regolare progetto ai VV.F. ed esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto (cfr. **allegato E1** pagina 22), ma l'amministratore non ha comunicato se il C.P.I. è stato rinnovato.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori.

Note ascensori: l'edificio è dotato di ascensore ma allo scrivente non è stato consegnato alcun documento che provi la regolarità e la conformità dell'impianto.

8. DESCRIZIONE: Boxes mapp.486 - subb. 902-903

Trattasi di due autorimesse situate all'interno del condominio Comparto 2. Si trovano al piano interrato in prossimità della scala G dell'edificio e sono posti uno a fianco all'altro. L'accesso al piano interrato avviene dal cancello carraio posto al piano terra dell'edificio.

Sono dotate di basculante in lamiera zincata; il pavimento è in battuto di cemento. Le pareti sono realizzate con blocchetti di cemento e il plafone è in lastre predalles.

E' presente l'impianto elettrico, con luce a parete e presa di corrente, realizzato con tubazioni fuori traccia. Lo stato di manutenzione generale è discreto.

Superficie complessiva di circa mq **38,00**.

Sono posti al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2010

Le unità immobiliari sono identificate rispettivamente con il numero box 40 e box 38 e hanno un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto.

Condizioni generali dell'edificio: lo stato di manutenzione delle facciate, la cui finitura esterna è costituita da intonaco civile tinteggiato ai silicati, è discreto; stesso dicasi per lo stato di manutenzione del vano scala, dei pianerottoli e del corsello box.

In entrambi i casi non si prevede quindi alcun intervento di tinteggiatura nel breve periodo. Lo scrivente non può esprimersi circa eventuali problematiche del corsello e delle relative parti comuni, in quanto non è stato segnalato nulla dagli occupanti l'immobile e visivamente non si è riscontrata alcuna problematica.

Si precisa che, relativamente al certificato di prevenzione incendi dell'autorimessa, come visibile nella richiesta di abitabilità di cui **all'allegato F2, pagina 14 punto 9**, è stata presentata la domanda di parere di conformità al comando dei Vigili del Fuoco di Milano con ricevuta di avvenuta presentazione n.358668 in data 08.08.2008 che costituisce autorizzazione provvisoria ai fini antincendio. Lo scrivente ha interrogato l'amministratore circa l'eventuale rinnovo del C.P.I. ma lo stesso nonostante i solleciti non si è espresso.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| autorimessa sub. 902 | sup lorda di pavimento | 19,00 | 1,00 | 19,00 |
| autorimessa sub. 903 | sup lorda di pavimento | 19,00 | 1,00 | 19,00 |
| | | 38,00 | | 38,00 |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 2010

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: gli impianti elettrici delle unità immobiliari e delle parti comuni, quindi compreso quello delle autorimesse, sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativi allegati).

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Note impianto antincendio: è stato presentato regolare progetto ai VV.F. ed esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto (cfr. **allegato E1** pagina 22), ma l'amministratore non ha comunicato se il C.P.I. è stato rinnovato.

Ascensori:

L'immobile dispone di ascensori.

Note ascensori: l'edificio è provvisto di impianto ascensore ma non è stata consegnata allo scrivente alcuna dichiarazione di conformità.

9. DESCRIZIONE: Cantina mapp.486 - sub. 935

Trattasi di cantina situata al piano interrato dell'edificio che costituisce il condominio Comparto 2 in corrispondenza della scala G. Per raggiungerla è necessario accedere al relativo vano scala del condominio Comparto 2 e percorrere la scala e il corridoio comune fino alla "zona cantine".

E' dotata di porta in lamiera zincata; il pavimento è in battuto di cemento e il plafone è in lastre predalles.E' presente l'impianto elettrico, con luce a parete e presa di corrente, realizzato con tubazioni fuori traccia.

Lo stato di manutenzione è discreto.

Superficie complessiva di circa mq **5,00**

Sono poste al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2010

L'unità immobiliare è con il numero **cantina 55** e ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'edificio: vedasi quanto già descritto nel relativo paragrafo dell'appartamento e dei boxes.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

vedasi quanto già indicato per l'appartamento.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| cantina sub. 935 | sup lorda di pavimento | 5,00 | 0,25 | 1,25 |
| | | 5,00 | | 1,25 |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2010

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: gli impianti elettrici delle unità immobiliari e delle parti comuni, quindi compreso quello delle cantine, sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativi allegati).

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Note impianto antincendio: è stato presentato regolare progetto ai VV.F. ed esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto (cfr. allegato E1 pagina 22), ma l'amministratore non ha comunicato se il C.P.I. è stato rinnovato.

Ascensori:

L'immobile dispone di ascensori.

Note ascensori: l'edificio è provvisto di impianto ascensore ma non è stata consegnata allo scrivente alcuna dichiarazione di conformità.

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

10.1 Criterio di stima:

La stima del valore degli immobili seguirà il criterio della stima del valore di mercato più probabile (sintetico-comparativa parametrica), che si attua rapportando il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

10.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari: Agenzia del Territorio di Milano, rilevazioni primo semestre 2016;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: pubblicazione dal titolo "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" edito da TeMA "Territori Mercati Ambiente" in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e di Monza e Brianza (n. 48 di Marzo 2016) e consultazione delle principali agenzie immobiliari della zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): la rivista ipotizza per la tipologia "Appartamenti nuovi (classe energetica A-B)", considerando una zona a metà tra il centro e la periferia del paese, un valore variabile da €/mq. 1.550,00 ad €/mq. 1.700,00 (valori utilizzabili per valutare anche la cantina considerando il relativo coefficiente commerciale pari al 25%), mentre per la tipologia "Box" valori variabili da €. 11.000,00 ad €. 16.000,00, specificando che gli stessi possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione

al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile. Tali valori sono concordi con quelli indicati dalle agenzie consultate.

10.3 Valutazione corpi:

- Appartamento mapp. 486 - sub.947.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore unitario indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$$(1.600,00 \text{ €/mq} + 1.625,00 \text{ €/mq})/2 = 1.612,50 \text{ €/mq, arrotondato ad €./mq. 1.600,00.}$$

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, la necessità di dover completare i lavori di finitura e le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'appartamento e la tranquillità del quartiere unita alla vicinanza con il centro del paese.

E' però necessario considerare i costi che la parte acquirente dovrà sostenere per poter completare le finiture e gli impianti mancanti al piano principale dell'appartamento, così come descritte in precedenza. Tali costi sono così riassumibili:

- fornitura e posa dei pavimenti mancanti (mq.58,00 x €/mq.50,00): **€ 2.900,00** arrotondato.
- fornitura e posa del rivestimento del bagno e della cucina (mq.21,00 x €/mq. 40,00): **€.840,00**
- Fornitura e posa degli zoccolini a corpo: **€ 1.000,00**
- completamento dell'impianto idraulico generale dell'appartamento: fornitura e posa dei sanitari mancanti, della rubinetteria e dei caloriferi (compresi accessori, raccordi e tubazioni varie per l'allaccio di tutti i sanitari); fornitura e posa di sportelli mancanti, valvole di zona o altro non presente (a corpo): **€ 4.000,00**
- fornitura e posa di frutti e placche: a corpo **€. 800,00.**
- fornitura e posa di porte interne a battente in laminatino colore bianco e maniglie in acciaio satinato (fornitura base da capitolato): n.4 x €/cad. 400 = **€. 1.600,00.**

Totale lavorazioni: €11.140,00

Lo scrivente ritiene inoltre, al fine di considerare la possibilità futura di recuperare il sottotetto rendendolo abitabile, di incrementare di €. 7.500,00 il valore totale stimato, ovvero di circa il 5%.La cifra indicata trova giustificazione con il seguente ragionamento: il sottotetto, una volta reso abitabile, incrementerà il proprio valore commerciale di circa €. 35.000,00 (raddoppio del valore attuale). A questo è però necessario detrarre tutti quei costi che il proprietario dovrà sostenere, e cioè, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le spese professionali per la pratica edilizia, gli oneri comunali e il costo dei lavori di completamento delle finiture e degli impianti mancanti nel sottotetto.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|---------------------|
| Appartamento | 68,00 | € 1.600,00 | € 108.800,00 |
| Balconi e terrazzi | 6,00 | € 1.600,00 | € 9.600,00 |
| Sottotetto | 24,00 | € 1.600,00 | € 38.400,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 156.800,00 |
| Incremento per possibile futuro recupero del volume del sottotetto: | | | € 7.500,00 |
| Costi per il completamento di impianti e finiture mancanti: | | | € -11.140,00 |
| Valore corpo arrotondato | | | € 153.100,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 153.100,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 153.100,00 |

- Boxes mapp.486 - subb. 902-903.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$$16.000,00 \text{ €} / 19,00 \text{ mq} = 842,00 \text{ €/mq.}$$

Facendo la media tra il valore unitario appena calcolato indicato dalla rivista consultata e il valore unitario dell'Agenzia del Territorio si ottiene:

$$(842,00 \text{ €/mq} + 900,00 \text{ €/mq.}) = 871,00 \text{ €/mq,}$$

arrotondato ad €/mq. 870,00.

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, le attuali difficoltà del mercato immobiliare e l'eventuale necessità di chiedere il rinnovo del CPI (onere comunque dell'amministratore);
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'autorimessa, e le dimensioni interne.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| autorimessa sub. 902 | 19,00 | € 870,00 | € 16.530,00 |
| autorimessa sub. 903 | 19,00 | € 870,00 | € 16.530,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 33.060,00 |
| arrotondamento detrazione di € 60,00 | | | € -60,00 |
| Valore corpo | | | € 33.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 33.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 33.000,00 |

- Cantina mapp.486 - sub. 935

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due (si precisa che si utilizza il valore massimo per gli appartamenti, in quanto la superficie della cantina è ragguagliata utilizzando il coefficiente commerciale 0,25):

$$(1.600,00 \text{ €/mq} + 1.625,00 \text{ €/mq})/2 = 1.612,50 \text{ €/mq, arrotondato ad €/mq. 1.600,00.}$$

Tale valore verrà moltiplicato per la superficie della cantina, che è stata ragguagliata al proprio coefficiente commerciale (0,25).

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'edificio in cui si trovano le cantine.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| cantina sub. 935 | 1,25 | € 1.600,00 | € 2.000,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 2.000,00 |
| arrotondamento aumento di € 0,00 | | | € 0,00 |
| Valore corpo | | | € 2.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 2.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 2.000,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Appartamento mapp. 486 - sub.947 | Abitazione di tipo economico [A3] | 98,00 | € 153.100,00 | € 153.100,00 |
| Boxes mapp.486 - subb. 902-903 | autorimesse [C6] | 38,00 | € 33.000,00 | € 33.000,00 |
| Cantine mapp.486 - subb. 935 | Cantina [CN] | 1,25 | € 2.000,00 | € 2.000,00 |

10.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 4.040,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: appartamento non divisibile.

10.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€184.060,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€138.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€184.100,00

LOTTO: 021 - Comparto 2: mapp. 486 - sub. 931 (deposito)**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- **Identificativo corpo: Deposito mapp.486 - sub. 931.**

Cantine [CN]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (sub.931):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**)

Foglio 5, particella 486, subalterno 931, indirizzo via Karol Wojtyla 3, piano S1, comune Cislano, categoria C/2, classe 4, consistenza mq.38, superficie mq.42, rendita € 76,54.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 3,03/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 1,376/1000.

Confini: I confini, riscontrabili sull'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni di cui **all'allegato D1**, sono i seguenti: partendo da Nord in senso orario: altra unità immobiliare al piano terra sub. 759, cantina sub. 783, parti comuni di cui al sub. 746, cantine subb. 782-759, autorimesse subb. 847-846, cantina sub. 757.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale è conforme allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale.**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'edificio a C di cui fanno parte le unità immobiliari è sito all'interno del complesso immobiliare di nuova costruzione di via Karol Wojtyla 3 a Cislano, paese dell'Hinterland milanese situato nella periferia sud-ovest di Milano, da cui dista circa 20 chilometri. Il paese fa parte del Parco Agricolo Sud Milano. Il complesso immobiliare è così costituito: l'ingresso è delimitato da una sbarra elettrica a fianco alla quale è posta la portineria; procedendo verso l'interno si trovano alcune villette a schiera sulla sinistra che fanno parte del comparto I, un edificio a C di tre piani oltre sottotetto posto di fronte denominato comparto II, e sulla destra otto palazzine (di cui cinque completate e 3 da finire) e 6 villette (di cui tre completate e tre da finire) che fanno parte del comparto III. Gli edifici sono collegati da una rete interna di strade lungo le quali sono presenti parcheggi privati. Il quartiere circostante è residenziale e di fronte all'ingresso del complesso immobiliare è situata la scuola primaria di via Wojtyla. Il centro di Cislano dista circa 500 metri.

3. STATO DI POSSESSO:

- **Identificativo corpo: Deposito mapp.486 - sub. 931**

Stato occupativo: libero.

Note: al sopralluogo il deposito è risultato libero. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (**cf. all. G**)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Dati successivi relativi a tutti i corpi:

- Descrizione onere: Servitù a rogito del notaio dott.ssa in data 06/11/2009 ai nn. 7719/2270; Registrato a Milano 2-Atti privati in data 16/11/2009 ai nn. 27894; Iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pavia in data 24/11/2009 ai nn. 14430/23864;

Servitù di elettrodotto a favore di sul mappale 473, subalterno 1 ed a carico del mappale 486; con detto atto si è altresì costituita una servitù di passaggio dei tecnici sempre a favore del mappale 473 ed a carico del mappale 486.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

Vedasi paragrafo 4.2.3 altre trascrizioni/annotazioni.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuno.

4.2.3 *Altre trascrizioni/annotazioni:*

Dati successivi relativi a tutti i corpi (vedasi allegato 21-4):

1) Annotazione ad iscrizione.

A rogito di dott. in data 23/12/2010 ai nn. 179726/64606; Iscritto/trascritto a Direzione Provinciale di Pavia in data 04/02/2011 ai nn. 1856/381; Annotazione all'iscrizione di ipoteca R.P. 4634 del 20.07.2007, per frazionamento in quota del mutuo fondiario di cui all'ipoteca indicata, a favore della e contro SGT3 S.R.L.

Alla presente annotazione sono seguite le successive seguenti:

2) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. , atto del 12/05/2011 Repertorio 181314/65457, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 20-06-2011, Registro Generale 11207 e Registro Particolare 2099.

3) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. , atto del 29/11/2011 Repertorio 183515/66528, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 10-01-2012, Registro Generale 367 e Registro Particolare 38.

4) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. , atto del 03/12/2013 Repertorio 191375/70564, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 31/12/2013, Registro Generale 17831 e Registro Particolare 2475.

5) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. , atto del 28/02/2014 Repertorio 192238/70916, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 27/03/2014, Registro Generale 4045 e Registro Particolare 505.

4.3 Misure Penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

- **Identificativo corpo: Deposito mapp.486 - sub. 931**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 270,00 circa.

Spese condominiali scadute ed insolte: € 1.100,45.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio comparto 2 (cfr. alle-

gato J). Dallo stesso emergono i dati su riportati. La cifra inserita per le spese annue è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 3,03/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 1,376/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda a quanto già descritto ed indicato per i box e per l'appartamento di cui al presente lotto di vendita.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: per le cantine/depositi non riscaldati la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

6. PRATICHE EDILIZIE:

Dati successivi comuni a tutti i corpi costituenti il lotto di vendita:

Numero pratica: DIA 4999/2007 del 09.10.2007.

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Nuova costruzione 2° comparto - N. 1 edificio condominiale con appartamenti, box e cantine.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 09/10/2007 al n. di prot. 4999.

Abitabilità/agibilità in data 03/10/2010 al n. di prot. 5656.

NOTE: Per le pratiche edilizie, per la fine lavori e per la richiesta di agibilità si veda **l'allegato F2**.

Numero pratica: SCIA n.4765/2010 del 08-10-2010

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera.

Per lavori: varianti alla pratica originaria.

Oggetto: variante.

Presentazione in data 08/10/2010 al n. di prot. 4765.

Abitabilità/agibilità in data 03/10/2010 al n. di prot. 5656.

NOTE: Variante alla pratica 4999/2007 presentata prima della fine dei lavori del 29.10.2010 (deposito del 03.11.2010 prot.5149), a cui è seguita la domanda di rilascio del certificato di agibilità in data 03.10.2010. Non essendo state reperite dallo scrivente comunicazioni di diniego al rilascio del suddetto certificato, si ritiene che l'agibilità sia attestata per silenzio assenso, essendo trascorsi i termini di legge.

7.1 Conformità edilizia:

- **Dati successivi relativi al corpo:** Deposito mapp.486 - sub. 931

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 21-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune.

Per tali motivi si **dichiara la conformità edilizia del deposito**.

7.2 Conformità urbanistica:

| | |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Deliberazione n. 4 del 14 aprile 2014 |

| | |
|---|--|
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se si, di che tipo? | Convenzione di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) |
| Estremi delle convenzioni: | Atto del notaio dott.ssa stipulato in data 02 aprile 2004 rep.40831/2502, registrato a Milano 2 il 22 aprile 2004 al n. 2546 serie 2 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri |
| Obblighi derivanti: | Gli obblighi della convenzione sono descritti nell'atto citato e riguardavano, tra gli altri, le opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione del PL. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Se si, quanto: | dalla fine di ottobre 2015 (e cioè trascorsi 5 anni dalla data di fine lavori di costruzione) è possibile recuperare la superficie del sottotetto rendendolo abitabile. |
| Altro: | per poter recuperare il sottotetto dell'appartamento è necessario affidare ad un tecnico abilitato il compito di presentare una pratica edilizia seguendo le leggi vigenti al momento della presentazione; sarà inoltre necessario pagare gli oneri al comune (che andranno calcolati sulla base delle tabelle in quel momento vigenti) ed eseguire i lavori di adeguamento e completamento eventualmente necessari. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

il complesso immobiliare e l'edificio a C del comparto II sono stati costruiti con regolari pratiche edilizie, alle quali è seguita la comunicazione di fine lavori con contestuale domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi si dichiara la conformità urbanistica di tutti i corpi del lotto di vendita.

7. DESCRIZIONE: Deposito mapp.486 - sub. 931

Trattasi di un deposito situato al piano interrato dell'edificio che costituisce il condominio Comparto 2 in corrispondenza della scala E. Per raggiungerlo è necessario accedere al relativo vano scala del condominio Comparto 2 e percorrere la scala e il corridoio comune fino alla "zona cantine".

E' dotato di porta in lamiera zincata; il pavimento è in battuto di cemento e il plafone è in lastre predalles. E' presente l'impianto elettrico, con luce a parete e presa di corrente, realizzato con tubazioni fuori traccia.

Lo stato di manutenzione è discreto.

Superficie complessiva di circa mq **42,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2010

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'edificio: lo stato di manutenzione delle facciate, la cui finitura esterna è costituita da intonaco civile tinteggiato ai silicati, è discreto; stesso dicasi per lo stato di manutenzione del vano scala, dei pianerottoli e del corsello box.

Non si prevede quindi alcun intervento di tinteggiatura nel breve periodo.

Lo scrivente non può esprimersi circa eventuali problematiche del corsello e delle relative parti comuni, in quanto non è stato segnalato nulla dagli occupanti l'immobile e visivamente non si è riscontrata alcuna problematica.

Si precisa che, relativamente al certificato di prevenzione incendi del deposito, come visibile nella richiesta di abitabilità di cui **all'allegato F2, pagina 14 punto 9**, è stata presentata la domanda di parere di conformità al comando dei Vigili del Fuoco di Milano con ricevuta di avvenuta presentazione n.358668 in data 08.08.2008 che costituisce autorizzazione provvisoria ai fini antincendio. Lo scrivente ha interrogato l'amministratore circa l'eventuale rinnovo del C.P.I. ma lo stesso nonostante i solleciti non si è espresso.

Calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| deposito sub. 931 | sup lorda di pavimento | 42,00 | 0,25 | 10,50 |
| | | 42,00 | | 10,50 |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 2010

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: gli impianti elettrici delle unità immobiliari e delle parti comuni, quindi compreso quello delle cantine, sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativi allegati).

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Note impianto antincendio: è stato presentato regolare progetto ai VV.F. ed esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto (cfr. allegato E1 pagina 22), ma l'amministratore non ha comunicato se il C.P.I. è stato rinnovato.

Ascensori:

L'immobile dispone di ascensori.

Note ascensori: l'edificio è provvisto di impianto ascensore ma non è stata consegnata allo scrivente alcuna dichiarazione di conformità.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima del valore degli immobili seguirà il criterio della stima del valore di mercato più probabile (sintetico-comparativa parametrica), che si attua rapportando il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

8.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari: Agenzia del Territorio di Milano, rilevazioni primo semestre 2016;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: pubblicazione dal titolo "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" edito da TeMA "Territori Mercati Ambiente" in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e di Monza e Brianza (n. 48 di Marzo 2016) e consultazione delle principali agenzie

immobiliari della zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): la rivista ipotizza per la tipologia "Appartamenti nuovi (classe energetica A-B)", considerando una zona a metà tra il centro e la periferia del paese, un valore variabile da €/mq. 1.550,00 ad €/mq. 1.700,00 (valori utilizzabili per valutare anche la cantina considerando il relativo coefficiente commerciale pari al 25%), mentre per la tipologia "Box" valori variabili da €. 11.000,00 ad €. 16.000,00, specificando che gli stessi possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile. Tali valori sono concordi con quelli indicati dalle agenzie consultate.

8.3 Valutazione corpi:

- Deposito mapp.486 - sub. 931

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due (si precisa che si utilizza il valore massimo per gli appartamenti, in quanto la superficie della cantina è ragguagliata utilizzando il coefficiente commerciale 0,25):

$(1.600,00 \text{ €/mq} + 1.625,00 \text{ €/mq})/2 = 1.612,50 \text{ €/mq}$, **arrotondato ad €/mq. 1.600,00.**

Tale valore verrà moltiplicato per la superficie del deposito, che è stata ragguagliata al proprio coefficiente commerciale (0,25).

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'edificio in cui si il deposito

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| deposito sub. 931 | 10,50 | € 1.600,00 | € 16.800,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 16.800,00 |
| arrotondamento aumento di € 0.00 | | | € 0,00 |
| Valore corpo | | | € 16.800,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 16.800,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 16.800,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|------------------------------|----------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| deposito mapp.486 - sub. 931 | Deposito | 10,50 | € 16.800,00 | € 16.800,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 540,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: appartamento non divisibile.

10.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€16.260,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€12.200,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€16.300,00

LOTTO: 022 - Comparto 3: mapp. 516 - sub. 721 (app.) + 749 (box) + 771 (posto auto)**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- **Identificativo corpo: app. mapp. 516 - sub. 721.**

Abitazione di tipo economico [A3]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**).

Foglio 5, particella 516, subalterno 721, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano 1-2, comune Cisliano, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie mq.111, rendita € 454,48.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C3**, sono pari a 169,43/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 7,356/1000.

Confini (cfr. **all. D2**): al piano primo, procedendo da Nord in senso orario: giardino al PT subalterno 717 di altrui proprietà, altra unità immobiliare sub. 722, vano scala comune, altra unità immobiliare sub. 720, giardino al PT subalterno 717 di altrui proprietà su due lati.

Al piano secondo, procedendo da Nord in senso orario: giardino al PT subalterno 717 di altrui proprietà, altra unità immobiliare sub. 722, altra unità immobiliare sub. 720, giardino al PT subalterno 717 di altrui proprietà.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'assetto distributivo del piano sottotetto è stato modificato: sono state realizzate, al rustico, alcune pareti interne che hanno suddiviso il locale sottotetto, accatastato come deposito, in più locali. Al piano primo l'assetto distributivo è invece conforme (cfr. **planimetria all. 22-1**).

Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale.

Descrizione delle opere da sanare: è necessario correggere la planimetria catastale affidando ad un tecnico abilitato il compito di presentare al catasto il relativo aggiornamento planimetrico.

Aggiornamento catastale: € 500,00

contributo cassa previdenziale (es. Inarcassa 4%): € 20,00

I.V.A. su € 520,00: € 114,40

Oneri per aggiornamento catastale: € 50,00

Oneri Totali: € 684,40

Note: l'aggiornamento catastale non può prescindere dalla presentazione presso gli uffici comunali di una pratica edilizia di sanatoria che regolarizzi le modifiche elencate in precedenza; si precisa che i locali non potranno però essere adibiti in ogni caso a locali con presenza continuativa di persone. Si veda per maggiore dettaglio quanto indicato nel capitolo della conformità edilizia.

Note sulla conformità catastale: visto quanto su descritto, **NON è possibile dichiarare la conformità catastale.**

- **Identificativo corpo: Box mapp.516 - sub. 749.**

autorimesse [C6]

Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**).**foglio 5, particella 516, subalterno 749, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano T, comune Cisliano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 16, superficie mq. 17, rendita € 41,32**Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C3**, sono pari a 12,04/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,523/1000.Confini (cfr. all. D2): partendo da Nord in senso orario: autorimessa sub.750, strada di PL di cui al sub. 701, autorimessa sub.748, altra unità immobiliare sub.719.Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale (cfr. **all. 22-1**) è conforme allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale del box.**- **Identificativo corpo: Posto auto mapp.516 - sub. 771.**

autorimesse [C6]

Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**).**Foglio 5, particella 516, subalterno 771, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano T, comune Cisliano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 13, superficie mq. 13, rendita € 33,57.**Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.Millesimi di proprietà di parti comuni: I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,12/1000.Confini (cfr. all. D2): partendo da Nord in senso orario: strada di PL di cui al sub. 701 su due lati, marciapiede comune di cui al sub. 701, posto auto altra proprietà di cui al sub. 770.Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale (cfr. **all. 22-1**) è conforme allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale del posto auto.****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

L'edificio A1 di cui fanno parte l'appartamento e l'autorimessa identificato con il civico 39, è sito all'interno del complesso immobiliare di nuova costruzione di via Karol Wojtyla 3 a Cisliano, paese dell'Hinterland milanese situato nella periferia sud-ovest di Milano, da cui dista circa 20 chilometri. Il paese fa parte del Parco Agricolo Sud Milano. Il complesso immobiliare è così costituito: l'ingresso è delimitato da una sbarra elettrica a fianco alla quale è posta la portineria; procedendo verso l'interno si trovano alcune villette a schiera sulla sinistra che fanno parte del comparto I, un edificio a C di tre piani oltre sottotetto posto di fronte, denominato comparto II, e sulla destra otto palazzine (di cui cinque completate e 3 da finire) e 6 villette (di cui tre completate e tre da finire) che fanno parte del comparto III. Gli edifici sono collegati da una rete interna di strade lungo le quali sono presenti parcheggi privati. Il quartiere circostante è residenziale e di fronte all'ingresso del complesso

immobiliare è situata la scuola primaria di via Wojtyla. Il centro di Cislano dista circa 500 metri.

3. **STATO DI POSSESSO:**

- **Identificativo corpo: app. mapp. 516 - sub. 721**

Stato occupativo: Libero.

Note: al sopralluogo l'appartamento è risultato libero. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (cfr. **all.G**)

- **Identificativo corpo: Box mapp.516 - sub. 749**

Stato occupativo: Libero.

Note: lo scrivente ha inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto, o di comodato registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono. Per tale motivo si ritiene che qualsiasi occupazione venga riscontrata al momento della vendita dell'immobile debba ritenersi effettuata senza alcun titolo, motivo per cui l'auto-rimessa andrà sgomberata da qualsiasi materiale.

- **Identificativo corpo: Posto auto mapp.516 - sub. 771**

Stato occupativo: Libero.

Note: lo scrivente ha inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto, o di comodato registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono. Per tale motivo si ritiene che qualsiasi occupazione venga riscontrata al momento della vendita dell'immobile debba ritenersi effettuata senza alcun titolo, motivo per cui il posto auto andrà liberato.

4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

4.1 **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Dati successivi relativi a tutti i corpi:

- Descrizione onere: Servitù a rogito del notaio dott.ssa in data 06/11/2009 ai nn. 7719/2270; Registrato a Milano 2-Atti privati in data 16/11/2009 ai nn. 27894; Iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pavia in data 24/11/2009 ai nn. 14430/23864;

Servitù di elettrodotto a favore di sul mappale 473, subalterno 1 ed a carico del mappale 486; con detto atto si è altresì costituita una servitù di passaggio dei tecnici sempre a favore del mappale 473 ed a carico del mappale 486.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

Vedasi paragrafo 4.2.3 altre trascrizioni/annotazioni.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuno.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Dati successivi relativi a tutti i corpi (vedasi allegato 22-4):

- Descrizione onere: **Annotazione ad iscrizione.**

A rogito del dott. in data 28/02/2014 ai nn. 192238/70916; Iscritta/trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 27/03/2014 ai

nn. 4045/505;
 Annotazione all'iscrizione di ipoteca RP 4634 del 20.07.2007, per frazionamento
 in quota del mutuo fondiario di cui all'ipoteca indicata, a favore della
 e contro SGT3 S.R.L. (vedasi **allega-**

to 22-4).

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- **Identificativo corpo: app. mapp. 516 - sub. 721**

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 750,00 € circa.

Spese condominiali scadute ed insolute: 2.324,88 €.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio (**cf. allegato K**). Dallo stesso emergono i dati su riportati per l'appartamento oggetto di valutazione. Si precisa che le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile indicate non comprendono le quote dei consumi (riscaldamento, acqua sanitaria ecc.) che verranno calcolate in base al relativo utilizzo per mezzo degli appositi contabilizzatori. La cifra inserita è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C3**, sono pari a 169,43/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 7,356/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - l'appartamento è posto al piano primo dello stabile e non è attualmente installato alcun montascale che permetta a persone diversamente abili di raggiungerlo, anche se il vano scala ha le caratteristiche minime di legge affinché sia possibile, per sopraggiunta necessità, l'installazione di tale macchinario.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda ai regolamenti di condominio (condominio comparto 3 **all. B3**) e di supercondominio (**all.B1**) inviati dall'amministratore. Si precisa che il condominio comparto 3 comprende le palazzine A1, A2, A3, A4 e le palazzine B1,B2,B3,B4, delle quali solo le palazzine A1,A3,B1,B2,B3 sono state completate, mentre le restanti sono in fase di ultimazione. Il regolamento del comparto 3 prevede, all'articolo 1, la possibilità per ogni palazzina di costituire un condominio autonomo. Il regolamento di supercondominio disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni e servizi comuni a tutti i Condomini facenti parte del complesso immobiliare "Le Stelle" (primo, secondo e terzo comparto). Si precisa che oltre a quanto stabilito dall'articolo 1117 del Codice Civile, sono parti comuni delle singole palazzine del TERZO COMPARTO le aree, le scale, i pianerottoli, le centrali termiche e quant'altro distinto con il subalterno 701. Sono inoltre parti comuni dell'intero supercondominio le strade distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486, e con subalterno 701 del mappale 516, le zone rifiuti distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486 ed il fabbricato mappale 473 costituito dalla portineria e dalla cabina Enel.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente.

Indice di prestazione energetica: B (EPgl = kWh/m²a 39,17) come da **allegato 22-6**.

Note Indice di prestazione energetica: l'edificio è provvisto della certificazione energetica 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 e s.m.i. redatta dall'arch.Ivan Barreca e allegata alla presente.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato.

- **Identificativo corpo: Box mapp.516 - sub. 749**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 20,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute: 54,00 €.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del singolo condominio (**cf. allegato J**). Dagli stessi emergono i dati su riportati per l'autorimessa oggetto di valutazione. La cifra inserita è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C3**, sono pari a 12,04/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,523/1000.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: si rimanda a quanto descritto nel relativo capitolo dell'appartamento di cui al presente lotto di vendita.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: per le autorimesse non riscaldate la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

- **Identificativo corpo: Posto auto mapp.516 - sub. 771**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non comunicato

Spese condominiali scadute ed insolute: dato non comunicato

Le spese condominiali del posto auto sono quelle relative al supercondominio. L'amministratore, però, non ha inviato con tempo il prospetto aggiornato sebbene richiestogli, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo

Millesimi di proprietà: I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,12/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda al regolamento di supercondominio (**all.B1**) inviato dall'amministratore. Il regolamento di supercondominio disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni e servizi comuni a tutti i Condomini facenti parte del complesso immobiliare "Le Stelle" (primo, secondo e terzo comparto). Si precisa che oltre a quanto stabilito dall'articolo 1117 del Codice Civile, sono parti comuni dell'intero supercondominio le strade distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486, e con subalterno 701 del mappale 516, le zone rifiuti distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486 ed il fabbricato mappale 473 costituito dalla portineria e dalla cabina Enel.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: per i posti auto la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

6. PRATICHE EDILIZIE:

Dati successivi relativi all'appartamento e al box:

Numero pratica: DIA 1188/2010 del 04.03.2010.

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico).

Per lavori: Nuova costruzione 3° comparto - N. 8 palazzine e n. 6 ville.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 04/03/2010 al n. di prot. 1188.

Abitabilità/agibilità in data 26/07/2013 al n. di prot. 4205.

NOTE: Per le pratiche edilizie, per la fine lavori e per la richiesta di agibilità si **veda l'allegato F3**.

Numero pratica: DIA n.4007/2013 del 18-07-2013

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera.

Per lavori: varianti alla pratica originaria.

Oggetto: variante.

Presentazione in data 18/07/2013 al n. di prot. 4007.

Abitabilità/agibilità in data 26/07/2013 al n. di prot. 4205.

NOTE: Variante alla pratica 1188/2010 presentata prima della fine dei lavori parziali del 05.07.2013 (deposito del 23.07.2013), a cui è seguita la domanda di rilascio del certificato di agibilità in data 26.07.2013. Non essendo state reperite dallo scrivente comunicazioni di diniego al rilascio del suddetto certificato, si ritiene che l'agibilità sia attestata per silenzio assenso, essendo trascorsi i termini di legge.

7.1 Conformità edilizia:**- Identificativo corpo: app. mapp. 516 - sub. 721**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo scrivente ha rilevato alcune modifiche effettuate al piano secondo sottotetto: il locale deposito è stato suddiviso in più locali con la realizzazione di tramezzature interne. Inoltre alcune finiture di entrambi i piani e alcune parti impiantistiche non sono state completate.

Regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: è necessario affidare ad un tecnico abilitato l'incarico di presentare una pratica di sanatoria per modifiche interne realizzate senza titolo abilitativo, pagando la relativa sanzione pecuniaria, ed è necessario completare i lavori mancanti.

Oneri professionali: € 2.000,00.

Contributo integrativo cassa previdenziale (es. Inarcassa 4%): : € 80,00.

I.V.A. (22%) su €2.080,00: : € 457,60.

Sanzione: € 1.000,00.

Diritti di segreteria e varie: € 100,00.

Oneri Totali: € 3.637,60

Note: i costi qui indicati non comprendono il costo per il completamento delle lavorazioni mancanti che verrà conteggiato successivamente. Alternativamente a quanto descritto è possibile procedere con la demolizione totale dei tavolati realizzati abusivamente al piano sottotetto, ripristinando di fatto lo stato autorizzato dal Comune e raffigurato sulla planimetria catastale.

Il costo totale per procedere alla demolizione e al trasporto e smaltimento dei materiali demoliti presso le discariche autorizzate è sicuramente uguale o inferiore a quello indicato.

Note sulla conformità edilizia: **NON è possibile dichiarare la conformità edilizia** dell'appartamento fino a che non sarà sanato l'abuso descritto o, in alternativa, saranno demoliti i tramezzi costruiti al piano sottotetto.

Note generali sulla conformità: si precisa che trascorsi cinque anni dalla data di fine lavori è possibile presentare una pratica di recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. La stessa deve essere affidata ad un tecnico abilitato il quale predisporrà un progetto, determinerà gli oneri da corrispondere al comune e stabilirà l'eventuale necessità di alcuni adeguamenti murari. Il costo della procedura descritta non è ad oggi stimabile con precisione. Lo scrivente terrà in ogni caso in debita considerazione tale opportunità, che garantirà un aumento di superficie abitabile dell'alloggio, e quindi un maggior valore futuro dello stesso, deducendo i costi ipotizzabili per la pratica e per eseguire i lavori di adeguamento.

- Identificativo corpo: Box mapp.516 - sub. 749

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 22-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune.

Per tali motivi si dichiara la conformità edilizia del box.

- **Identificativo corpo: Posto auto mapp.516 - sub. 771**

Note sulla conformità edilizia: il posto auto è stato realizzato a seguito della presentazione di un progetto relativo alle opere di urbanizzazione interne private del complesso immobiliare, di cui alla convenzione indicata nel capitolo della conformità urbanistica.

Per tali motivi si dichiara la conformità edilizia del posto auto.

7.2 Conformità urbanistica:**Dati successivi comuni a tutti i corpi costituenti il lotto di vendita:**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Deliberazione n. 4 del 14 aprile 2014 |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se sì, di che tipo? | Convenzione di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) |
| Estremi delle convenzioni: | Atto del notaio dott.ssa stipulato in data 02 aprile 2004 rep.40831/2502, registrato a Milano 2 il 22 aprile 2004 al n. 2546 serie 2 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri |
| Obblighi derivanti: | Gli obblighi della convenzione sono descritti nell'atto citato e riguardavano, tra gli altri, le opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione del PL. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | SI |
| Se sì, quanto: | Per l'appartamento, dal luglio 2018, sarà possibile recuperare la superficie del sottotetto, che potrà quindi divenire a tutti gli effetti abitabile. |
| Altro: | si precisa che, per poter recuperare il sottotetto, è necessario affidare ad un tecnico abilitato il compito di presentare una pratica edilizia applicando le leggi vigenti al momento della presentazione; sarà inoltre necessario pagare gli oneri al comune (che andranno calcolati sulla base delle tabelle in quel momento vigenti) ed eseguire i lavori di adeguamento eventualmente necessari. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

il complesso immobiliare e l'edificio sono stati costruiti con regolari pratiche edilizie, alle quali è seguita la comunicazione di fine lavori con contestuale domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi si dichiara la conformità urbanistica.

7. DESCRIZIONE: app. mapp. 516 - sub. 721

L'unità immobiliare facente parte del lotto di vendita 22 è posta al piano primo e secondo dell'edi-

ficio identificato con la lettera A1 del comparto III del supercondominio di via Karol Wojtyła a Cislano.

Trattasi di un bilocale con cucina abitabile oltre a mansarda agibile ma non abitabile raggiungibile da una scala in muratura posta all'interno dell'abitazione.

Al piano primo si trova il soggiorno, dal quale è possibile accedere ad un balcone, la cucina, la camera da letto e il bagno; al piano sottotetto, rispetto a quanto raffigurato sulla planimetria catastale, sono stati realizzati dei divisori interni che l'hanno suddiviso in più locali. Questi, una volta regolarizzato l'abuso già descritto in precedenza (vedasi capitoli della conformità edilizia e catastale), potranno essere adibiti solo a locali con presenza saltuaria di persone (quali deposito/ripostiglio, spazio giochi, stenditoio, sgombero ecc.).

Lo stato di conservazione/manutenzione è buono, (**cf. fotografie allegate**), ma, sebbene la costruzione dell'edificio sia stata terminata nel luglio 2013, è necessario completare alcuni lavori di finitura.

Al piano primo è necessario fornire e posare i pavimenti, i rivestimenti, gli zoccolini, il rivestimento della scala interna e le porte interne. E' inoltre necessario realizzare il sottofondo del pavimento del bagno una volta completato l'impianto idraulico.

Al piano sottotetto sono da eseguire gli intonaci a gesso delle pareti e i sottofondi dei pavimenti e sono da posare le porte interne. Non viene considerata la fornitura e posa di pavimenti e rivestimenti in quanto i locali, come già detto, sono solo agibili e non abitabili e vengono quindi valutati come venduti al cosiddetto "rustico avanzato", ovvero privi delle finiture di rivestimento. Si ricorda in ogni caso che una volta trascorsi cinque anni dalla fine dei lavori di costruzione dello stabile, sarà possibile presentare una pratica di recupero del sottotetto. In questo modo i locali, a seguito dell'esecuzione di eventuali lavori di adeguamento, potranno essere dichiarati effettivamente abitabili.

Dal punto di vista impiantistico è necessario: completare l'impianto idraulico (collegamento delle tubazioni del bagno, installazione di tutti i sanitari, della rubinetteria e dei relativi accessori, installazione di eventuali coperchi, valvole o altro materiale idraulico mancante), completare l'impianto elettrico con i frutti e le placche mancanti e realizzare completamente l'impianto elettrico di base del sottotetto (con una presa e un punto luce per locale).

Le finiture completate, invece, sono le seguenti: pareti e soffitti del piano primo sono intonacati a gesso, il pavimento dei balconi/terrazzi è in grès, il portoncino d'ingresso è blindato, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera isolante e il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in pvc. La copertura del piano sottotetto è in legno a vista.

L'impianto idrico sanitario, costituito dalla rete di adduzione dell'acqua calda e fredda sanitaria, fornisce acqua al lavello della cucina e ai sanitari del bagno. Il riscaldamento, così come l'acqua calda sanitaria, sono centralizzati con contabilizzazione dei consumi autonoma e sono prodotti dalla caldaia a condensazione a metano posta all'interno della centrale termica dell'edificio; i terminali scaldanti sono costituiti da termosifoni in alluminio ed è possibile regolare la temperatura interna dell'alloggio per mezzo di un termostato ambiente.

L'impianto del gas dell'appartamento, realizzato con tubazione sottotraccia, ha un attacco sulla parete della cucina per l'alimentazione futura dei fornelli.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale, con distribuzione sottotraccia.

L'impianto citofonico ha la funzione video.

Tutti gli impianti interni sono provvisti di dichiarazione di conformità (**vedasi relativo allegato**), sebbene le tubazioni del bagno siano ancora da murare.

Superficie complessiva di circa mq **153,50**.

E' posto al piano: primo e secondo sottotetto.

L'edificio è stato costruito nel 2010 con fine lavori nel 2013.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **A.1.5**; il piano primo ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70; il piano sottotetto ha un'altezza media attualmente pari a m.1,90.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'edificio: lo stato di manutenzione delle facciate, la cui finitura esterna è costituita da intonaco civile tinteggiato ai silicati, è sufficiente; stesso dicasi per lo stato di manutenzione del vano scala e dei pianerottoli.

In entrambi i casi non si prevede quindi alcun intervento di tinteggiatura nel breve-medio periodo.

Il manto di copertura e la relativa struttura in legno, che come l'intero edificio sono stati realizzati di recente, non presentano problematiche di tipo infiltrativo, non essendo stato denunciato alcunché allo scrivente dall'amministratore e non essendo visibili tracce di infiltrazione nel sottotetto visionato. E' però necessario eseguire una manutenzione delle travi in legno maggiormente esposte alle intemperie, tramite l'applicazione di opportuni prodotti protettivi. Si precisa che non è stato possibile indagare visivamente il manto di copertura.

Impianti (conformità e certificazioni):

Impianto elettrico:

| | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2013 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |
| Note | l'impianto elettrico dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita. Si precisa che nell'appartamento l'impianto deve essere completato (vedasi paragrafi precedenti). |

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|--|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | caldaia a condensazione a gas Metano |
| Stato impianto | centralizzato con contabilizzazione e regolazione autonoma |
| Potenza nominale | kW. 107,70 come indicato nell'Attestato di Certificazione Energetica. |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2013 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità | SI |
| Note | l'impianto di riscaldamento dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita. |

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|---|---|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO, sola predisposizione |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |
| Note | l'appartamento ha la sola predisposizione dell'impianto di condizionamento con tipologia multisplit. Tale predisposizione è dotata di dichia- |

| | |
|--|---|
| | razione di conformità redatta dalla ditta ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita. |
|--|---|

Impianto antincendio:

| | |
|-----------------------------|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
|-----------------------------|----|

Ascensori montacarichi e carri ponte:

| | |
|--|----|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
|--|----|

Scarichi:

| | |
|---|----|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
|---|----|

Calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento | sup lorda di pavimento | 88,00 | 1,00 | 88,00 |
| Balcone | sup lorda di pavimento | 13,50 | 0,33 | 4,50 |
| Sottotetto | sup lorda di pavimento | 52,00 | 0,50 | 26,00 |
| | | 153,50 | | 118,50 |

8. DESCRIZIONE: Box mapp.516 - sub. 749

Trattasi di autorimessa situata al piano terra dell'edificio identificato con A1 di cui al civico 39. Alla stessa si accede direttamente dalla strada privata interna del complesso immobiliare. E' dotata di basculante in lamiera zincata; il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono realizzate con blocchi cavi di calcestruzzo facciavista e il plafone è in lastre predalles. E' presente l'impianto elettrico realizzato con tubazioni fuori traccia. Lo stato di manutenzione è sufficiente (**cf. fotografie allegate**).

Superficie complessiva di circa mq **17,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel 2010 con fine lavori nel 2013.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **A1.B13**; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'edificio: per quanto riguarda le condizioni generali dell'edificio si rimanda a quanto descritto nel relativo capitolo dell'appartamento di cui al presente lotto di vendita.

lo stato di manutenzione delle facciate dell'edificio a C del comparto 2, la cui finitura esterna è costituita da intonaco civile tinteggiato ai silicati, è discreto; stesso dicasi per lo stato di manutenzione del vano scala, dei pianerottoli e del corsello box.

In entrambi i casi non si prevede quindi alcun intervento di tinteggiatura nel breve periodo. Lo scrivente non può esprimersi circa eventuali problematiche del corsello e delle relative parti comuni, in quanto non è stato segnalato nulla dagli occupanti l'immobile e visivamente non si è riscontrata alcuna problematica.

Si precisa che, relativamente al certificato di prevenzione incendi dell'autorimessa, come visibile

nella richiesta di abitabilità di cui **all'allegato F2, pagina 14 punto 9**, è stata presentata la domanda di parere di conformità al comando dei Vigili del Fuoco di Milano con ricevuta di avvenuta presentazione n.358668 in data 08.08.2008 che costituisce autorizzazione provvisoria ai fini antincendio. Lo scrivente ha interrogato l'amministratore circa l'eventuale rinnovo del C.P.I. ma lo stesso nonostante i solleciti non si è espresso.

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

| | |
|---|--|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2013 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |
| Note | gli impianti elettrici delle unità immobiliari e delle parti comuni, quindi compreso quello delle autorimesse, sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativi allegati). |

Calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| autorimessa | sup lorda di pavimento | 17,00 | 1,00 | 17,00 |
| | | 17,00 | | 17,00 |

9. DESCRIZIONE: Posto auto mapp.516 - sub. 771

Trattasi di posto auto scoperto delimitato da strisce segnaletiche bianche orizzontali e situato lungo la strada interna del complesso immobiliare, adiacente alla palazzina A1.

Attualmente il posto auto non è dotato di alcun dissuasore di sosta privato, ma lo stesso potrà essere installato successivamente all'acquisto, come effettuato dai proprietari degli altri posti auto del complesso immobiliare (**vedasi fotografie allegate**).

Superficie complessiva di circa mq **12,50**

E' posto al piano: terra.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **Z110**;

Condizioni generali dell'edificio: il posto auto fa parte del supercondominio e non contribuisce alle spese condominiali di alcun edificio. Lo stato della viabilità interna privata del supercondominio e delle relative urbanizzazioni è apparso buono.

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni):**

Il posto auto è privo di impianti.

Calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| posto auto | sup lorda di pavimento | 12,50 | 0,30 | 3,75 |
| | | 12,50 | | 3,75 |

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**10.1 Criterio di stima:**

La stima del valore degli immobili seguirà il criterio della stima del valore di mercato più probabile (sintetico-comparativa parametrica), che si attua rapportando il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

10.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari: Agenzia del Territorio di Milano, rilevazioni primo semestre 2016;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: pubblicazione dal titolo "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" edito da TeMA "Territori Mercati Ambiente" in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e di Monza e Brianza (n. 48 di Marzo 2016) e consultazione delle principali agenzie immobiliari della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): la rivista ipotizza per la tipologia "Appartamenti nuovi (classe energetica A-B)", considerando una zona a metà strada tra il centro e la periferia del paese, un valore variabile da €/mq. 1.550,00 ad €/mq. 1.700,00, mentre per la tipologia "Box" valori variabili da €. 11.000,00 ad €. 16.000,00, specificando che gli stessi possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile. Tali valori sono concordi con quelli indicati dalle agenzie consultate.

10.3 Valutazione corpi:

- **app. mapp. 516 - sub. 721.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore unitario indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$$(1.600,00 \text{ €/mq} + 1.625,00 \text{ €/mq})/2 = 1.612,50 \text{ €/mq, arrotondato ad €/mq. 1.600,00.}$$

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, la necessità di dover regolarizzare le difformità riscontrate, di dover completare le finiture dell'appartamento e le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'edificio e la tranquillità del quartiere unita alla vicinanza con il centro del paese.

E' però necessario considerare i costi che la parte acquirente dovrà sostenere per poter completare le finiture e gli impianti mancanti, così come descritte in precedenza. Tali costi sono così riassumibili:

- fornitura e posa dei pavimenti mancanti (mq.75,0 x €/mq.50,00): € 3.750,00.
- fornitura e posa del rivestimento dei bagni e della cucina (mq.27x€/mq. 40): €1.080,00
- Fornitura e posa degli zoccolini a corpo: € 1.000,00
- completamento dell'impianto idraulico: fornitura e posa dei sanitari mancanti, della rubinetteria (compresi accessori, raccordi e tubazioni varie per l'allaccio di tutti i sanitari); fornitura e posa di sportelli mancanti, valvole di zona o altro non presente (a corpo): € 4.000,00
- completamento dell'impianto elettrico del piano primo: a corpo € 800,00.
- completamento dell'impianto elettrico di base del piano sottotetto (n. un punto luce per locale e n. una presa elettrica per locale): a corpo €1.200,00.
- completamento del "rustico avanzato" al piano sottotetto (intonaci a gesso e sottofondi) e sottofondo del bagno: a corpo €6.000,00.
- fornitura e posa di porte interne a battente per il piano primo, in laminatino colore bianco e maniglie in acciaio satinato (fornitura base da capitolato): n.4 x €/cad. 400 = €. 1.600,00.
- fornitura e posa di porte interne a battente semplici in noce tanganka (fornitura base): n.4 x €/cad. 300 = €. 1.200,00.
- fornitura e posa del rivestimento in serizzo della scala: a corpo €800.

Totale lavorazioni: €21.430,00.

Lo scrivente ritiene inoltre, al fine di considerare la possibilità futura di recuperare il sottotetto, di incrementare di **€ 9.000,00** il valore stimato.

La cifra indicata trova giustificazione con il seguente ragionamento: il sottotetto, una volta reso abitabile a seguito della presentazione della pratica di recupero del sottotetto, incrementerà il proprio valore commerciale di circa € 41.600,00. A questo è però necessario detrarre tutti quei costi che il proprietario dovrà sostenere, e cioè, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le spese professionali per la pratica edilizia, gli oneri comunali e il costo di eventuali lavori di adeguamento che si renderanno necessari.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento | 88,00 | € 1.600,00 | € 140.800,00 |
| Balcone | 4,50 | € 1.600,00 | € 7.200,00 |
| Sottotetto | 26,00 | € 1.600,00 | € 41.600,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 189.600,00 |
| Incremento per possibile futuro recupero del volume del sottotetto | | | € 9.000,00 |
| Costi per il completamento di impianti e finiture mancanti | | | € -21.430,00 |
| Valore corpo arrotondato | | | € 177.170,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 177.170,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 177.170,00 |

- **Box mapp.516 - sub. 749.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$$16.000,00 \text{ €} / 17,00 \text{ mq} = 941,18 \text{ €./mq, arrotondato ad €./mq. 940,00.}$$

Facendo la media tra il valore unitario appena calcolato indicato dalla rivista consultata e il valore unitario dell'Agenzia del Territorio si ottiene:

$$(940,00 \text{ €./mq} + 900,00 \text{ €./mq.}) = 920,00 \text{ €./mq.}$$

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'autorimessa, le finiture e le dimensioni interne.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| autorimessa | 17,00 | € 920,00 | € 15.640,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 15.640,00 |
| arrotondamento | | | € -140,00 |
| Valore corpo | | | € 15.500,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 15.500,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 15.500,00 |

- **Posto auto mapp.516 - sub. 771.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due.

La superficie del posto auto è stata ragguagliata con un coefficiente pari a 0,30, in quanto i valori unitari di riferimento sono relativi ad autorimesse, quindi chiuse e coperte.

$$16.000,00 \text{ €} / 12,50 \text{ mq} = 1.280,00 \text{ €./mq.}$$

Facendo la media tra il valore unitario appena calcolato indicato dalla rivista consultata e il valore unitario dell'Agenzia del Territorio si ottiene:

$$(1.280,00 \text{ €/mq} + 900,00 \text{ €/mq.}) = 1.090,00 \text{ €/mq.}$$

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| posto auto | 3,75 | € 1.090,00 | € 4.087,50 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 4.087,50 |
| arrotondamento detrazione di € 87.50 | | | € -87,50 |
| Valore corpo | | | € 4.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 4.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 4.000,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie equivalente | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| app. mapp. 516 - sub. 721 | Abitazione di tipo economico [A3] | 118,50 | € 177.170,00 | € 177.170,00 |
| Box mapp.516 - sub. 749 | autorimesse [C6] | 17,00 | € 15.500,00 | € 15.500,00 |
| Posto auto mapp.516 - sub. 771 | autorimesse [C6] | 3,75 | € 4.000,00 | € 4.000,00 |

10.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 1.540,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.322,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: appartamento non divisibile

10.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 190.808,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": **€ 144.200,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 190.800,00**

**LOTTO: 023 - Comparto 3: mapp. 516 - sub. 717 (app.) + 770 (posto auto) + Comparto 2
mapp. 486 sub. 882 (box)****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- **Identificativo corpo: app. mapp. 516 - sub. 717.**

Abitazione di tipo economico [A3]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**).

Foglio 5, particella 516, subalterno 717, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano T, comune Cislano, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 7,5, superficie mq.143, rendita € 619,75.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C3**, sono pari a 202,52/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 8,792/1000.

Confini (cfr. all. D2): procedendo da Nord in senso orario: vano scala comune sub 701, altra unità immobiliare sub. 710, strada comune di PL sub. 1, cortile comune sub. 701.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: è stata rimossa la porta tra la cucina ed il soggiorno ed è stata allargata l'apertura.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale.

Descrizione delle opere da sanare: è necessario correggere la planimetria catastale affidando ad un tecnico abilitato il compito di presentare al catasto il relativo aggiornamento planimetrico.

Aggiornamento catastale: € 500,00

contributo cassa previdenziale (es. Inarcassa 4%): € 20,00

I.V.A. su €. 520,00: € 114,40

Oneri per aggiornamento catastale: € 50,00

Oneri Totali: € 684,40

Note sulla conformità catastale: visto quanto su descritto, **NON è possibile dichiarare la conformità catastale.**

- **Identificativo corpo: Box mapp.486 - sub. 882.**

autorimesse [C6]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**).

Foglio 5, particella 486, subalterno 882, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano S1, comune Cislano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 17, superficie mq. 19, rendita € 43,90

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 1,14/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,519/1000.

Confini (cfr. all. D1): partendo da Nord in senso orario: autorimesse sub.838, autorimessa sub.900, autorimessa sub.881, corsello comune sub.746.

Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale (cfr. all. 23-1) è conforme allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale del box.**

- **Identificativo corpo: Posto auto mapp.516 - sub. 770.**

autorimesse [C6]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**).

Foglio 5, particella 516, subalterno 770, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano T, comune Cislano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 13, superficie mq. 13, rendita € 33,57.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,12/1000.

Confini (cfr. all. D2): partendo da Nord in senso orario: strada di PL di cui al sub. 701, posto auto altra proprietà di cui al sub. 771 marciapiede comune di cui al sub. 701, strada di PL di cui al sub. 701.

Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale (cfr. all. 23-1) è conforme allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale del posto auto.**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'edificio A1, di cui fa parte l'appartamento identificato con il civico 39, è sito all'interno del complesso immobiliare di nuova costruzione di via Karol Wojtyla 3 a Cislano, paese dell'Hinterland milanese situato nella periferia sud-ovest di Milano, da cui dista circa 20 chilometri. Il paese fa parte del Parco Agricolo Sud Milano. Il complesso immobiliare è così costituito: l'ingresso è delimitato da una sbarra elettrica a fianco alla quale è posta la portineria; procedendo verso l'interno si trovano alcune villette a schiera sulla sinistra che fanno parte del comparto I, un edificio a C di tre piani oltre sottotetto posto di fronte, denominato comparto II, e sulla destra otto palazzine (di cui cinque completate e 3 da finire) e 6 villette (di cui tre completate e tre da finire) che fanno parte del comparto III. Gli edifici sono collegati da una rete interna di strade lungo le quali sono presenti parcheggi privati. Il quartiere circostante è residenziale e di fronte all'ingresso del complesso immobiliare è situata la scuola primaria di via Wojtyla. Il centro di Cislano dista circa 500 metri.

3. STATO DI POSSESSO:

- **Identificativo corpo: app. mapp. 516 - sub. 717**

Stato occupativo: Libero.

Note: al sopralluogo l'appartamento è risultato libero. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (cfr. **all.G**)

- **Identificativo corpo: Box mapp.486 - sub. 882**

Stato occupativo: non accessibile.

Note: lo scrivente al sopralluogo non ha potuto accedere all'autorimessa in quanto la serratura è stata sostituita e non è in possesso del Custode Giudiziario. Ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto, o di comodato registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono. Per tale motivo si ritiene che qualsiasi occupazione venga riscontrata al momento della vendita dell'immobile debba ritenersi effettuata senza alcun titolo, motivo per cui l'autorimessa andrà sgomberata da qualsiasi materiale.

- **Identificativo corpo: Posto auto mapp.516 - sub. 770**

Stato occupativo: Libero.

Note: lo scrivente ha inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto, o di comodato registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono. Per tale motivo si ritiene che qualsiasi occupazione venga riscontrata al momento della vendita dell'immobile debba ritenersi effettuata senza alcun titolo, motivo per cui il posto auto andrà liberato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Dati successivi relativi a tutti i corpi:

- Descrizione onere: Servitù rogito del notaio dott.ssa _____ in data 06/11/2009 ai nn. 7719/2270; Registrato a Milano 2-Atti privati in data 16/11/2009 ai nn. 27894; Iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pavia in data 24/11/2009 ai nn. 14430/23864;

Servitù di elettrodotto a favore di _____ sul mappale 473, subalterno 1 ed a carico del mappale 486; con detto atto si è altresì costituita una servitù di passaggio dei tecnici _____ sempre a favore del mappale 473 ed a carico del mappale 486.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Vedasi paragrafo 4.2.3 altre trascrizioni/annotazioni.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Dati successivi relativi ai corpi appartamento e posto auto (vedasi allegato 23-4):

- Descrizione onere: **Annotazione ad iscrizione.**

A rogito del dott. _____ in data 28/02/2014 ai nn. 192238/70916; Iscritta/trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 27/03/2014 ai nn. 4045/505;

Annotazione all'iscrizione di ipoteca RP 4634 del 20.07.2007, per frazionamento in quota del mutuo fondiario di cui all'ipoteca indicata, a favore della _____ e contro SGT3 S.R.L.

Dati successivi relativi al corpo box (vedasi allegato 23-4):

1) Annotazione ad iscrizione.

A rogito di dott. _____ in data 23/12/2010 ai nn. 179726/64606; Iscritto/trascritto a Direzione Provinciale di Pavia in data 04/02/2011 ai nn. 1856/381;

Annotazione all'iscrizione di ipoteca R.P. 4634 del 20.07.2007, per frazionamento in quota del mutuo fondiario di cui all'ipoteca indicata, a favore della e contro SGT3 S.R.L.

Alla presente annotazione sono seguite le successive seguenti:

2) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. , atto del 12/05/2011 Repertorio 181314/65457, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 20-06-2011, Registro Generale 11207 e Registro Particolare 2099.

3) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. , atto del 29/11/2011 Repertorio 183515/66528, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 10-01-2012, Registro Generale 367 e Registro Particolare 38.

4) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. , atto del 03/12/2013 Repertorio 191375/70564, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 31/12/2013, Registro Generale 17831 e Registro Particolare 2475.

5) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. , atto del 28/02/2014 Repertorio 192238/70916, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 27/03/2014, Registro Generale 4045 e Registro Particolare 505.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- **Identificativo corpo: app. mapp. 516 - sub. 717**

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.900,00 € circa.

Spese condominiali scadute ed insolute: 6.085,23€.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio (**cf. allegato K**). Dallo stesso emergono i dati su riportati per l'appartamento oggetto di valutazione. La cifra inserita è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C3**, sono pari a 202,52/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 8,792/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - l'appartamento è posto al piano terra dello stabile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda ai regolamenti di condominio (condominio comparto 3 **all. B3**) e di supercondominio (**all.B1**) inviati dall'amministratore. Si precisa che il condominio comparto 3 comprende le palazzine A1, A2, A3, A4 e le palazzine B1,B2,B3,B4, delle quali solo le palazzine A1,A3,B1,B2,B3 sono state completate, mentre le restanti sono in fase di ultimazione. Il regolamento del comparto 3 prevede, all'articolo 1, la possibilità per ogni palazzina di costituire un condominio autonomo. Il regolamento di supercondominio disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni e servizi comuni a tutti i Condomini facenti parte del complesso immobiliare "Le Stelle" (primo, secondo e terzo comparto). Si precisa che oltre a quanto stabilito dall'articolo 1117 del Codice Civile, sono parti comuni delle singole palazzine del TERZO COMPARTO le aree, le scale, i pianerottoli, le centrali termiche e quant'altro distinto con il subalterno 701. Sono inoltre parti comuni dell'intero supercondominio le strade distinte con il subalterno 1 e 744

del mappale 486, e con subalterno 701 del mappale 516, le zone rifiuti distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486 ed il fabbricato mappale 473 costituito dalla portineria e dalla cabina Enel.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente.

Indice di prestazione energetica: B (EPgl = kWh/m²a 39,17) come da **allegato 23-6**.

Note Indice di prestazione energetica: l'edificio è provvisto della certificazione energetica 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 e s.m.i. redatta dall'arch.Ivan Barreca e allegata alla presente.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato.

- **Identificativo corpo: Box mapp.486 - sub. 882**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 120,00 € circa.

Spese condominiali scadute ed insolute: 275,09€.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio (**cf. allegato J**). Dagli stessi emergono i dati su riportati per l'autorimessa oggetto di valutazione. La cifra inserita è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 1,14/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,519/1000.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: si rimanda a quanto descritto nel relativo capitolo dell'appartamento di cui al presente lotto di vendita.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: per le autorimesse non riscaldate la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

- **Identificativo corpo: Posto auto mapp.516 - sub. 770**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non comunicato

Spese condominiali scadute ed insolute: dato non comunicato

Le spese condominiali del posto auto sono quelle relative al supercondominio. L'amministratore, però, non ha inviato con tempo il prospetto aggiornato sebbene richiestogli, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo

Millesimi di proprietà: I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,12/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda al regolamento di supercondominio (**all.B1**) inviato dall'amministratore. Il regolamento di supercondominio disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni e servizi comuni a tutti i Condomini facenti parte del complesso immobiliare "Le Stelle" (primo, secondo e terzo comparto). Si precisa che oltre a quanto stabilito dall'articolo 1117 del Codice Civile, sono parti comuni dell'intero supercondominio le strade distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486, e con subalterno 701 del mappale 516, le zone rifiuti distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486 ed il fabbricato mappale 473 costituito dalla portineria e dalla cabina Enel.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: per i posti auto la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

6. PRATICHE EDILIZIE:**Dati successivi relativi all'appartamento:****Numero pratica: DIA 1188/2010 del 04.03.2010.**

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico).

Per lavori: Nuova costruzione 3° comparto - N. 8 palazzine e n. 6 ville.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 04/03/2010 al n. di prot. 1188.

Abitabilità/agibilità in data 26/07/2013 al n. di prot. 4205.

NOTE: Per le pratiche edilizie, per la fine lavori e per la richiesta di agibilità si **veda l'allegato F3.**

Numero pratica: DIA n.4007/2013 del 18-07-2013

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera.

Per lavori: varianti alla pratica originaria.

Oggetto: variante.

Presentazione in data 18/07/2013 al n. di prot. 4007.

Abitabilità/agibilità in data 26/07/2013 al n. di prot. 4205.

NOTE: Variante alla pratica 1188/2010 presentata prima della fine dei lavori parziali del 05.07.2013 (deposito del 23.07.2013), a cui è seguita la domanda di rilascio del certificato di agibilità in data 26.07.2013. Non essendo state reperite dallo scrivente comunicazioni di diniego al rilascio del suddetto certificato, si ritiene che l'agibilità sia attestata per silenzio assenso, essendo trascorsi i termini di legge.

Dati successivi relativi al box:**Numero pratica: DIA 4999/2007 del 09.10.2007.**

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Nuova costruzione 2° comparto - N. 1 edificio condominiale con appartamenti, box e cantine.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 09/10/2007 al n. di prot. 4999.

Abitabilità/agibilità in data 03/10/2010 al n. di prot. 5656.

NOTE: Per le pratiche edilizie, per la fine lavori e per la richiesta di agibilità si veda **l'allegato F2.**

Numero pratica: SCIA n.4765/2010 del 08-10-2010

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera.

Per lavori: varianti alla pratica originaria.

Oggetto: variante.

Presentazione in data 08/10/2010 al n. di prot. 4765.

Abitabilità/agibilità in data 03/10/2010 al n. di prot. 5656.

NOTE: Variante alla pratica 4999/2007 presentata prima della fine dei lavori del 29.10.2010 (deposito del 03.11.2010 prot.5149), a cui è seguita la domanda di rilascio del certificato di agibilità in data 03.10.2010. Non essendo state reperite dallo scrivente comunicazioni di diniego al rilascio del suddetto certificato, si ritiene che l'agibilità sia attestata per silenzio assenso, essendo trascorsi i termini di legge.

6.1 Conformità edilizia:

- **Identificativo corpo: app. mapp. 516 - sub. 717**

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 23-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune.

Per tali motivi si dichiara la conformità edilizia dell'appartamento.

- Identificativo corpo: Box mapp.486 - sub. 882

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 23-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune.

Per tali motivi si dichiara la conformità edilizia del box.

- Identificativo corpo: Posto auto mapp.516 - sub. 770

Note sulla conformità edilizia: il posto auto è stato realizzato a seguito della presentazione di un progetto relativo alle opere di urbanizzazione interne private del complesso immobiliare, di cui alla convenzione indicata nel capitolo della conformità urbanistica.

Per tali motivi si dichiara la conformità edilizia del posto auto.

6.2 Conformità urbanistica:

Dati successivi comuni a tutti i corpi costituenti il lotto di vendita:

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Deliberazione n. 4 del 14 aprile 2014 |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se sì, di che tipo? | Convenzione di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) |
| Estremi delle convenzioni: | Atto del notaio dott.ssa stipulato in data 02 aprile 2004 rep.40831/2502, registrato a Milano 2 il 22 aprile 2004 al n. 2546 serie 2 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri |
| Obblighi derivanti: | Gli obblighi della convenzione sono descritti nell'atto citato e riguardavano, tra gli altri, le opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione del PL. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Se sì, quanto: | |
| Altro: | |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

il complesso immobiliare e l'edificio sono stati costruiti con regolari pratiche edilizie, alle quali è seguita la comunicazione di fine lavori con contestuale domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi si dichiara la conformità urbanistica.

7. DESCRIZIONE: app. mapp. 516 - sub. 717

L'unità immobiliare facente parte del lotto di vendita 23 è posta al piano primo e secondo dell'edificio identificato con la lettera A1 del comparto III del supercondominio di via Karol Wojtyła a Cislano.

Trattasi di un quadrilocale posto al piano terra composto da soggiorno, cucina abitabile, ripostiglio, disimpegno, tre camere da letto e doppi servizi. Da soggiorno, cucina e camere è possibile accedere al giardino di proprietà.

Lo stato di conservazione/manutenzione è buono, (cfr. fotografie allegate), ma, sebbene la costruzione dell'edificio sia stata terminata nel luglio 2013, è necessario completare alcuni lavori di finitura.

L'appartamento è completo. Mancano solo da ultimare i seguenti lavori:

- fornitura e posa di zoccolino ceramico interno (ad eccezione delle camere) (a corpo €1.000,00);
- completamento del bagno con finestra: fornitura e posa di sanitari, rubinetterie e relativi accessori di montaggio (ad esclusione del piatto doccia), completamento impianto elettrico, fornitura e posa calorifero (a corpo €4.000,00);
- fornitura e posa del pavimento (€/mq. 50,00) e del rivestimento (€/mq. 40) del bagno (totale €1.045,00) ,
- fornitura e posa delle porte interne (n.5x €/cad. 400,00 = €2.000,00).

Le finiture completate, invece, sono le seguenti: pareti e soffitti sono intonacati a gesso, il pavimento dei porticati è in grès, il portoncino d'ingresso è blindato, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera isolante e il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in pvc.

L'impianto idrico sanitario, costituito dalla rete di adduzione dell'acqua calda e fredda sanitaria, fornisce acqua al lavello della cucina e ai sanitari del bagno. Il riscaldamento, così come l'acqua calda sanitaria, sono centralizzati con contabilizzazione dei consumi autonoma e sono prodotti dalla caldaia a condensazione a metano posta all'interno della centrale termica dell'edificio; i terminali scaldanti sono costituiti da termosifoni in alluminio ed è possibile regolare la temperatura interna dell'alloggio per mezzo di un termostato ambiente.

L'impianto del gas dell'appartamento, realizzato con tubazione sottotraccia, ha un attacco sulla parete della cucina per l'alimentazione futura dei fornelli.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale, con distribuzione sottotraccia.

L'impianto citofonico ha la funzione video.

Tutti gli impianti interni sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativo allegato), sebbene le tubazioni del bagno siano ancora da murare.

Superficie complessiva di circa mq **143,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel 2010 con fine lavori nel 2013.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **A.1.1 (A.1.3 nelle tabelle dell'amministratore)**; il piano terra ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'edificio: lo stato di manutenzione delle facciate, la cui finitura esterna è costituita da intonaco civile tinteggiato ai silicati, è sufficiente; stesso dicasi per lo stato di manutenzione del vano scala e dei pianerottoli.

In entrambi i casi non si prevede quindi alcun intervento di tinteggiatura nel breve-medio periodo. Il manto di copertura e la relativa struttura in legno, che come l'intero edificio sono stati realizzati di recente, non presentano problematiche di tipo infiltrativo, non essendo stato denunciato alcunché allo scrivente dall'amministratore e non essendo visibili tracce di infiltrazione nel sottotetto visionato. E' però necessario eseguire una manutenzione delle travi in legno maggiormente esposte alle intemperie, tramite l'applicazione di opportuni prodotti protettivi. Si precisa che non è stato possibile indagare visivamente il manto di copertura.

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2013 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |
| Note | l'impianto elettrico dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita. Si precisa che nell'appartamento l'impianto deve essere completato (vedasi paragrafi precedenti). |

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|--|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | caldaia a condensazione a gas Metano |
| Stato impianto | centralizzato con contabilizzazione e regolazione autonoma |
| Potenza nominale | kW. 107,70 come indicato nell'Attestato di Certificazione Energetica. |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2013 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità | SI |
| Note | l'impianto di riscaldamento dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita. |

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|---|---|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO, sola predisposizione |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |
| Note | l'appartamento ha la sola predisposizione dell'impianto di condizionamento con tipologia multisplit. Tale predisposizione è dotata di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita. |

Impianto antincendio:

| | |
|-----------------------------|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
|-----------------------------|----|

Ascensori montacarichi e carri ponte:

| | |
|--|----|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
|--|----|

Scarichi:

| | |
|---|----|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
|---|----|

Calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|----------|------------------------|
| Appartamento | sup lorda di pavimento | 122,00 | 1,00 | 122,00 |
| Porticati | sup lorda di pavimento | 21,00 | 0,33 | 7,00 |
| Giardino | sup lorda di pavimento | 300,00 | 0,1/0,02 | 17,00 |
| | | 143,00 | | 146,00 |

8. DESCRIZIONE: Box mapp.486 - sub. 882

Trattasi di autorimessa situata all'interno del condominio Comparto 2. Si trova al piano interrato in prossimità della scala F dell'edificio. L'accesso al piano interrato avviene dal cancello carraio posto al piano terra dell'edificio.

Sono dotate di basculante in lamiera zincata; il pavimento è in battuto di cemento. Le pareti sono realizzate con blocchetti di cemento e il plafone è in lastre predalles.

E' presente l'impianto elettrico, con luce a parete e presa di corrente, realizzato con tubazioni fuori traccia. Lo stato di manutenzione generale è discreto (**cf. fotografie allegate**).

Superficie complessiva di circa mq **19,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel 2010.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **51**; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'edificio:

lo stato di manutenzione delle facciate dell'edificio a C del comparto 2, la cui finitura esterna è costituita da intonaco civile tinteggiato ai silicati, è discreto; stesso dicasi per lo stato di manutenzione del vano scala, dei pianerottoli e del corsello box.

In entrambi i casi non si prevede quindi alcun intervento di tinteggiatura nel breve periodo. Lo scrivente non può esprimersi circa eventuali problematiche del corsello e delle relative parti comuni, in quanto non è stato segnalato nulla dagli occupanti l'immobile e visivamente non si è riscontrata alcuna problematica.

Si precisa che, relativamente al certificato di prevenzione incendi dell'autorimessa, come visibile nella richiesta di abitabilità di cui **all'allegato F2, pagina 14 punto 9**, è stata presentata la domanda di parere di conformità al comando dei Vigili del Fuoco di Milano con ricevuta di avvenuta presentazione n.358668 in data 08.08.2008 che costituisce autorizzazione provvisoria ai fini antincendio. Lo scrivente ha interrogato l'amministratore circa l'eventuale rinnovo del C.P.I. ma lo stesso nonostante i solleciti non si è espresso.

Impianti (conformità e certificazioni):**Impianto elettrico:**

| | |
|--|------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2013 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e | SI |

| | |
|------------|--|
| successive | |
| Note | gli impianti elettrici delle unità immobiliari e delle parti comuni, quindi compreso quello delle autorimesse, sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativi allegati). |

Calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| autorimessa | sup lorda di pavimento | 19,00 | 1,00 | 19,00 |
| | | 19,00 | | 19,00 |

9. DESCRIZIONE: Posto auto mapp.516 - sub. 770

Trattasi di posto auto scoperto delimitato da strisce segnaletiche bianche orizzontali e situato lungo la strada interna del complesso immobiliare, adiacente alla palazzina A1.

Attualmente il posto auto non è dotato di alcun dissuasore di sosta privato, ma lo stesso potrà essere installato successivamente all'acquisto, come effettuato dai proprietari degli altri posti auto del complesso immobiliare (**vedasi fotografie allegate**).

Superficie complessiva di circa mq **12,50**

E' posto al piano: terra.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **Z109**

Condizioni generali dell'edificio: il posto auto fa parte del supercondominio e non contribuisce alle spese condominiali di alcun edificio. Lo stato della viabilità interna privata del supercondominio e delle relative urbanizzazioni è apparso buono.

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni):**

Il posto auto è privo di impianti.

Calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| posto auto | sup lorda di pavimento | 12,50 | 0,30 | 3,75 |
| | | 12,50 | | 3,75 |

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**10.1 Criterio di stima:**

La stima del valore degli immobili seguirà il criterio della stima del valore di mercato più probabile (sintetico-comparativa parametrica), che si attua rapportando il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

10.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari: Agenzia del Territorio di Milano, rilevazioni primo semestre 2016;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: pubblicazione dal titolo "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" edito da TeMA "Territori Mercati Ambiente" in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e di Monza e Brianza (n. 48 di Marzo 2016) e consultazione delle principali agenzie immobiliari della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): la rivista ipotizza per la tipologia "Appartamenti nuovi (classe energetica A-B)", considerando una zona a metà

strada tra il centro e la periferia del paese, un valore variabile da €/mq. 1.550,00 ad €/mq. 1.700,00, mentre per la tipologia "Box" valori variabili da €. 11.000,00 ad €. 16.000,00, specificando che gli stessi possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile. Tali valori sono concordi con quelli indicati dalle agenzie consultate.

10.3 Valutazione corpi:

- app. mapp. 516 - sub. 717.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore unitario indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$$(1.600,00 \text{ €/mq} + 1.625,00 \text{ €/mq})/2 = 1.612,50 \text{ €/mq, arrotondato ad €/mq. 1.600,00.}$$

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, la necessità di dover regolarizzare le difformità riscontrate, di dover completare le finiture dell'appartamento (per il dettaglio dei lavori con il relativo costo stimato vedasi il capitolo 7) e le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'edificio e la tranquillità del quartiere unita alla vicinanza con il centro del paese.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--|------------------------|-----------------|---------------------|
| Appartamento | 122,00 | € 1.600,00 | € 195.200,00 |
| Porticati | 7,00 | € 1.600,00 | € 11.200,00 |
| Giardino | 17,00 | € 1.600,00 | € 27.200,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 233.600,00 |
| Incremento per possibile futuro recupero del volume del sottotetto | | | € 0,00 |
| Costi per il completamento di impianti e finiture mancanti | | | € -8.045,00 |
| Valore corpo arrotondato | | | € 225.500,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 225.500,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 225.500,00 |

- Box mapp.486 - sub. 882.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$$16.000,00 \text{ €} / 19,00 \text{ mq} = 842,10 \text{ €/mq, arrotondato ad €/mq. 840,00.}$$

Facendo la media tra il valore unitario appena calcolato indicato dalla rivista consultata e il valore unitario dell'Agenzia del Territorio si ottiene:

$$(840,00 \text{ €/mq} + 900,00 \text{ €/mq.}) = 870,00 \text{ €/mq.}$$

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'autorimessa, le finiture e le dimensioni interne.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| autorimessa | 19,00 | € 870,00 | € 16.530,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 16.530,00 |
| arrotondamento | | | € -30,00 |
| Valore corpo | | | € 16.500,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 16.500,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 16.500,00 |

- **Posto auto mapp.516 - sub. 770.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due.

La superficie del posto auto è stata ragguagliata con un coefficiente pari a 0,30, in quanto i valori unitari di riferimento sono relativi ad autorimesse, quindi chiuse e coperte.

$$16.000,00 \text{ €} / 12,50 \text{ mq} = 1.280,00 \text{ €./mq.}$$

Facendo la media tra il valore unitario appena calcolato indicato dalla rivista consultata e il valore unitario dell'Agenzia del Territorio si ottiene:

$$(1.280,00 \text{ €./mq} + 900,00 \text{ €./mq.}) = 1.090,00 \text{ €./mq.}$$

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| posto auto | 3,75 | € 1.090,00 | € 4.087,50 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 4.087,50 |
| arrotondamento detrazione di € 87.50 | | | € -87,50 |
| Valore corpo | | | € 4.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 4.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 4.000,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie equivalente | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| app. mapp. 516 - sub. 717 | Abitazione di tipo economico [A3] | 146,00 | € 225.500,00 | € 225.500,00 |
| Box mapp.486 - sub. 882 | autorimesse [C6] | 19,00 | € 16.500,00 | € 16.500,00 |
| Posto auto mapp.516 - sub. 770 | autorimesse [C6] | 3,75 | € 4.000,00 | € 4.000,00 |

10.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 4.040,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 684,40

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: appartamento non divisibile

10.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 241.275,60**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": **€ 180.900,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 241.200,00**

LOTTO: 024 - Comparto 3: mapp. 516 - sub. 722 (app.) + 772 (posto auto)+ Comparto 2: mapp. 486 sub. 826 (box).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- **Identificativo corpo: app. mapp. 516 - sub. 722.**

Abitazione di tipo economico [A3]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**).

Foglio 5, particella 516, subalterno 722, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano 1-2, comune Cisliano, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie mq.111, rendita € 454,48.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C3**, sono pari a 180,11/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 7,820/1000.

Confini (cfr. **all. D2**):al piano primo, procedendo da Nord in senso orario: giardini al PT sub. 718 e 719 di altrui proprietà, autorimesse al piano terra subb. 752-751-750-749, giardini al PT subb. 719 e 718 di altrui proprietà, vano scala comune sub. 701.

Al piano secondo, procedendo da Nord in senso orario: giardini al PT sub. 718 e 719 di altrui proprietà, autorimesse al piano terra subb. 752-751, altra unità immobiliare sub. 723.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'assetto distributivo del piano sottotetto è stato modificato: sono state realizzate, al rustico, alcune pareti interne che hanno suddiviso il locale sottotetto, accatastato come deposito, in più locali. Al piano primo l'assetto distributivo è invece conforme (cfr. **planimetria all. 24-1**).

Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale.

Descrizione delle opere da sanare: è necessario correggere la planimetria catastale affidando ad un tecnico abilitato il compito di presentare al catasto il relativo aggiornamento planimetrico.

Aggiornamento catastale: € 500,00

contributo cassa previdenziale (es. Inarcassa 4%): € 20,00

I.V.A. su € 520,00: € 114,40

Oneri per aggiornamento catastale: € 50,00

Oneri Totali: € 684,40

Note: l'aggiornamento catastale non può prescindere dalla presentazione presso gli uffici comunali di una pratica edilizia di sanatoria che regolarizzi le modifiche elencate in precedenza; si precisa che i locali non potranno però essere adibiti in ogni caso a locali con presenza continuativa di persone. Si veda per maggiore dettaglio quanto indicato nel capitolo della conformità edilizia.

Note sulla conformità catastale: visto quanto su descritto, **NON è possibile dichiarare la conformità catastale.**

- **Identificativo corpo: Box mapp.486 - sub. 826.**

autorimesse [C6]

Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**).**foglio 5, particella 486, subalterno 826, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano S1, comune Cislano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 17, superficie mq. 19, rendita € 43,90**Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 1,02/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,465/1000.Confini (cfr. **all. D1**): partendo da Nord in senso orario: autorimessa sub.827, autorimessa sub.835, autorimessa sub.825, corsello comune sub.746.Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale(cfr. **all. 24-1**) è conforme allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale del box.**- **Identificativo corpo: Posto auto mapp.516 - sub. 772.**

autorimesse [C6]

Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**).**Foglio 5, particella 516, subalterno 772, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano T, comune Cislano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 13, superficie mq. 13, rendita € 33,57.**Derivante da:Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.Millesimi di proprietà di parti comuni: I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,12/1000.Confini (cfr. **all. D2**): partendo da Nord in senso orario: strada di PL di cui al sub. 701 su due lati, posto auto altra proprietà di cui al sub. 773, marciapiede comune di cui al sub. 701.Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale (cfr. **all. 24-1**) è conforme allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale del posto auto.****2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'edificio A1 di cui fa parte l'appartamento è sito all'interno del complesso immobiliare di nuova costruzione di via Karol Wojtyla 3 a Cislano, paese dell'Hinterland milanese situato nella periferia sud-ovest di Milano, da cui dista circa 20 chilometri. Il paese fa parte del Parco Agricolo Sud Milano. Il complesso immobiliare è così costituito: l'ingresso è delimitato da una sbarra elettrica a fianco alla quale è posta la portineria; procedendo verso l'interno si trovano alcune villette a schiera sulla sinistra che fanno parte del comparto I, un edificio a C di tre piani oltre sottotetto posto di fronte, denominato comparto II, e sulla destra otto palazzine (di cui cinque completate e 3 da finire) e 6 villette (di cui tre completate e tre da finire) che fanno parte del comparto III. Gli edifici sono collegati da una rete

interna di strade lungo le quali sono presenti parcheggi privati. Il quartiere circostante è residenziale e di fronte all'ingresso del complesso immobiliare è situata la scuola primaria di via Wojtyła. Il centro di Cisliano dista circa 500 metri.

3. STATO DI POSSESSO:

- **Identificativo corpo: app. mapp. 516 - sub. 722**

Stato occupativo: Libero.

Note: al sopralluogo l'appartamento è risultato libero. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (cfr. **all.G**)

- **Identificativo corpo: Box mapp.486 - sub. 826**

Stato occupativo: Libero.

Note: al sopralluogo l'autorimessa è risultata libera. lo scrivente ha in ogni caso inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto, o di comodato registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono. Per tale motivo si ritiene che qualsiasi occupazione venga riscontrata al momento della vendita dell'immobile debba ritenersi effettuata senza alcun titolo, motivo per cui l'autorimessa andrà sgomberata da qualsiasi materiale.

- **Identificativo corpo: Posto auto mapp.516 - sub. 772**

Stato occupativo: Libero.

Note: lo scrivente ha inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto, o di comodato registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono. Per tale motivo si ritiene che qualsiasi occupazione venga riscontrata al momento della vendita dell'immobile debba ritenersi effettuata senza alcun titolo, motivo per cui il posto auto andrà liberato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Dati successivi relativi a tutti i corpi:

- Descrizione onere: Servitù rogito del notaio dott.ssa _____ in data 06/11/2009 ai nn. 7719/2270; Registrato a Milano 2-Atti privati in data 16/11/2009 ai nn. 27894; Iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pavia in data 24/11/2009 ai nn. 14430/23864;

Servitù di elettrodotto a favore di _____, sul mappale 473, subalterno 1 ed a carico del mappale 486; con detto atto si è altresì costituita una servitù di passaggio dei tecnici _____ sempre a favore del mappale 473 ed a carico del mappale 486.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

Vedasi paragrafo 4.2.3 altre trascrizioni/annotazioni.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuno.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Dati successivi relativi ai corpi appartamento e posto auto (vedasi all. 24-4):

- Descrizione onere: **Annotazione ad iscrizione.**

A rogito del dott. _____ in data 28/02/2014 ai nn. 192238/70916;
Iscritta/trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 27/03/2014 ai
nn. 4045/505;

Annotazione all'iscrizione di ipoteca RP 4634 del 20.07.2007, per frazionamento
in quota del mutuo fondiario di cui all'ipoteca indicata, a favore della
_____ e contro SGT3 S.R.L. (vedasi **allega-
to 24-4**).

Dati successivi relativi al corpo box (vedasi allegato 24-4):

1) Annotazione ad iscrizione.

A rogito di _____ in data 23/12/2010 ai nn. 179726/64606; Iscrit-
to/trascritto a Direzione Provinciale di Pavia in data 04/02/2011 ai nn. 1856/381;
Annotazione all'iscrizione di ipoteca R.P. 4634 del 20.07.2007, per frazionamen-
to in quota del mutuo fondiario di cui all'ipoteca indicata, a favore della
_____ e contro SGT3 S.R.L.

Alla presente annotazione sono seguite le successive seguenti:

2) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio
dott. _____, atto del 12/05/2011 Repertorio 181314/65457, trascritta
presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 20-06-2011, Registro Generale
11207 e Registro Particolare 2099.

3) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio
dott. _____, atto del 29/11/2011 Repertorio 183515/66528, trascritta
presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 10-01-2012, Registro Generale
367 e Registro Particolare 38.

4) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio
dott. _____, atto del 03/12/2013 Repertorio 191375/70564, trascritta
presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 31/12/2013, Registro Generale
17831 e Registro Particolare 2475.

5) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio
dott. _____, atto del 28/02/2014 Repertorio 192238/70916, trascritta
presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 27/03/2014, Registro Generale
4045 e Registro Particolare 505.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- **Identificativo corpo: app. mapp. 516 - sub. 722**

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 800,00 €. circa.

Spese condominiali scadute ed insolute: 2.465,72 €.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione
2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio (**cf. allegato K**). Dallo
stesso emergono i dati su riportati per l'appartamento oggetto di valutazione. Si precisa
che le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile indicate non comprendono le quo-
te dei consumi (riscaldamento, acqua sanitaria ecc.) che verranno calcolate in base al

relativo utilizzo per mezzo degli appositi contabilizzatori. La cifra inserita è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C3**, sono pari a 180,11/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 7,820/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - l'appartamento è posto al piano primo dello stabile e non è attualmente installato alcun montascale che permetta a persone diversamente abili di raggiungerlo, anche se il vano scala ha le caratteristiche minime di legge affinché sia possibile, per sopraggiunta necessità, l'installazione di tale macchinario.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda ai regolamenti di condominio (condominio comparto 3 **all. B3**) e di supercondominio (**all.B1**) inviati dall'amministratore. Si precisa che il condominio comparto 3 comprende le palazzine A1, A2, A3, A4 e le palazzine B1,B2,B3,B4, delle quali solo le palazzine A1,A3,B1,B2,B3 sono state completate, mentre le restanti sono in fase di ultimazione. Il regolamento del comparto 3 prevede, all'articolo 1, la possibilità per ogni palazzina di costituire un condominio autonomo. Il regolamento di supercondominio disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni e servizi comuni a tutti i Condomini facenti parte del complesso immobiliare "Le Stelle" (primo, secondo e terzo comparto). Si precisa che oltre a quanto stabilito dall'articolo 1117 del Codice Civile, sono parti comuni delle singole palazzine del TERZO COMPARTO le aree, le scale, i pianerottoli, le centrali termiche e quant'altro distinto con il subalterno 701. Sono inoltre parti comuni dell'intero supercondominio le strade distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486, e con subalterno 701 del mappale 516, le zone rifiuti distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486 ed il fabbricato mappale 473 costituito dalla portineria e dalla cabina Enel.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente.

Indice di prestazione energetica: B (EPgl = kWh/m²a 39,17) come da **allegato 24-6**.

Note Indice di prestazione energetica: l'edificio è provvisto della certificazione energetica 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 e s.m.i. redatta dall'arch.Ivan Barreca e allegata alla presente.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato.

- **Identificativo corpo: Box mapp.486 - sub. 826**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 110,00 € circa.

Spese condominiali scadute ed insolute: 428,43 €.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio comparto 2 (**cf. allegato J**). Dallo stesso emergono i dati su riportati per l'autorimessa oggetto di valutazione. La cifra inserita è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 1,02/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,465/1000.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: si rimanda a quanto descritto nel relativo capitolo dell'appartamento di cui al presente lotto di vendita.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: per le autorimesse non riscaldate la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

- **Identificativo corpo: Posto auto mapp.516 - sub. 772**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non comunicato

Spese condominiali scadute ed insolute: dato non comunicato

Le spese condominiali del posto auto sono quelle relative al supercondominio. L'amministratore, però, non ha inviato con tempo il prospetto aggiornato sebbene richiestogli, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo

Millesimi di proprietà: I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui all'allegato C1, sono pari a 0,12/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda al regolamento di supercondominio (**all.B1**) inviato dall'amministratore. Il regolamento di supercondominio disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni e servizi comuni a tutti i Condomini facenti parte del complesso immobiliare "Le Stelle" (primo, secondo e terzo comparto). Si precisa che oltre a quanto stabilito dall'articolo 1117 del Codice Civile, sono parti comuni dell'intero supercondominio le strade distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486, e con subalterno 701 del mappale 516, le zone rifiuti distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486 ed il fabbricato mappale 473 costituito dalla portineria e dalla cabina Enel.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: per i posti auto la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

6. PRATICHE EDILIZIE:

Dati successivi relativi all'appartamento:

Numero pratica: DIA 1188/2010 del 04.03.2010.

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico).

Per lavori: Nuova costruzione 3° comparto - N. 8 palazzine e n. 6 ville.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 04/03/2010 al n. di prot. 1188.

Abitabilità/agibilità in data 26/07/2013 al n. di prot. 4205.

NOTE: Per le pratiche edilizie, per la fine lavori e per la richiesta di agibilità si **veda l'allegato F3.**

Numero pratica: DIA n.4007/2013 del 18-07-2013

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera.

Per lavori: varianti alla pratica originaria.

Oggetto: variante.

Presentazione in data 18/07/2013 al n. di prot. 4007.

Abitabilità/agibilità in data 26/07/2013 al n. di prot. 4205.

NOTE: Variante alla pratica 1188/2010 presentata prima della fine dei lavori parziali del 05.07.2013 (deposito del 23.07.2013), a cui è seguita la domanda di rilascio del certificato di agibilità in data 26.07.2013. Non essendo state reperite dallo scrivente comunicazioni di diniego al rilascio del suddetto certificato, si ritiene che l'agibilità sia attestata per silenzio assenso, essendo trascorsi i termini di legge.

Dati successivi relativi al box:

Numero pratica: DIA 4999/2007 del 09.10.2007.

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Nuova costruzione 2° comparto - N. 1 edificio condominiale con appartamenti, box e

cantine.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 09/10/2007 al n. di prot. 4999.

Abitabilità/agibilità in data 03/10/2010 al n. di prot. 5656.

NOTE: Per le pratiche edilizie, per la fine lavori e per la richiesta di agibilità si veda **l'allegato F2**.

Numero pratica: SCIA n.4765/2010 del 08-10-2010

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera.

Per lavori: varianti alla pratica originaria.

Oggetto: variante.

Presentazione in data 08/10/2010 al n. di prot. 4765.

Abitabilità/agibilità in data 03/10/2010 al n. di prot. 5656.

NOTE: Variante alla pratica 4999/2007 presentata prima della fine dei lavori del 29.10.2010 (deposito del 03.11.2010 prot.5149), a cui è seguita la domanda di rilascio del certificato di agibilità in data 03.10.2010. Non essendo state reperite dallo scrivente comunicazioni di diniego al rilascio del suddetto certificato, si ritiene che l'agibilità sia attestata per silenzio assenso, essendo trascorsi i termini di legge.

7.1 Conformità edilizia:

- Identificativo corpo: app. mapp. 516 - sub. 722

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo scrivente ha rilevato alcune modifiche effettuate al piano secondo sottotetto: il locale deposito è stato suddiviso in più locali con la realizzazione di tramezzature interne. Inoltre alcune finiture di entrambi i piani e alcune parti impiantistiche non sono state completate.

Regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: è necessario affidare ad un tecnico abilitato l'incarico di presentare una pratica di sanatoria per modifiche interne realizzate senza titolo abilitativo, pagando la relativa sanzione pecuniaria, ed è necessario completare i lavori mancanti.

Oneri professionali: € 2.000,00.

Contributo integrativo cassa previdenziale (es. Inarcassa 4%): : € 80,00.

I.V.A. (22%) su € 2.080,00: : € 457,60.

Sanzione: € 1.000,00.

Diritti di segreteria e varie: € 100,00.

Oneri Totali: € 3.637,60

Note: i costi qui indicati non comprendono il costo per il completamento delle lavorazioni mancanti che verrà conteggiato successivamente. Alternativamente a quanto descritto è possibile procedere con la demolizione totale dei tavolati realizzati abusivamente al piano sottotetto, ripristinando di fatto lo stato autorizzato dal Comune e raffigurato sulla planimetria catastale.

Il costo totale per procedere alla demolizione e al trasporto e smaltimento dei materiali demoliti presso le discariche autorizzate è sicuramente uguale o inferiore a quello indicato.

Note sulla conformità edilizia: **NON è possibile dichiarare la conformità edilizia** dell'appartamento fino a che non sarà sanato l'abuso descritto o, in alternativa, saranno demoliti i tramezzi costruiti al piano sottotetto.

Note generali sulla conformità: si precisa che trascorsi cinque anni dalla data di fine lavori è possibile presentare una pratica di recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. La stessa deve essere affidata ad un tecnico abilitato il quale predisporrà un progetto, determinerà gli oneri da corrispondere al comune e stabilirà l'eventuale necessità di alcuni adeguamenti murari. Il costo della procedura descritta non è ad oggi stimabile con precisione. Lo scrivente terrà in ogni caso in debita considerazione tale opportunità, che garantirà un aumento di superficie abitabile dell'alloggio, e quindi un maggior valore futuro dello stesso, deducendo i costi ipotizzabili per la pratica e per eseguire i lavori di adeguamento.

- **Identificativo corpo: Box mapp.486 - sub. 826**

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 24-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune.

Per tali motivi si dichiara la conformità edilizia del box.

- **Identificativo corpo: Posto auto mapp.516 - sub. 772**

Note sulla conformità edilizia: il posto auto è stato realizzato a seguito della presentazione di un progetto relativo alle opere di urbanizzazione interne private del complesso immobiliare, di cui alla convenzione indicata nel capitolo della conformità urbanistica.

Per tali motivi si dichiara la conformità edilizia del posto auto.

7.2 Conformità urbanistica:**Dati successivi comuni a tutti i corpi costituenti il lotto di vendita:**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Deliberazione n. 4 del 14 aprile 2014 |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se si, di che tipo? | Convenzione di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) |
| Estremi delle convenzioni: | Atto del notaio dott.ssa stipulato in data 02 aprile 2004 rep.40831/2502, registrato a Milano 2 il 22 aprile 2004 al n. 2546 serie 2 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri |
| Obblighi derivanti: | Gli obblighi della convenzione sono descritti nell'atto citato e riguardavano, tra gli altri, le opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione del PL. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | SI |
| Se si, quanto: | Per l'appartamento, dal luglio 2018, sarà possibile recuperare la superficie del sottotetto, che potrà quindi divenire a tutti gli effetti abitabile. |
| Altro: | si precisa che, per poter recuperare il sottotetto, è necessario affidare ad un tecnico abilitato il compito di presentare una pratica edilizia applicando le leggi vigenti al momento della presentazione; sarà inoltre necessario pagare gli oneri al comune (che andranno calcolati sulla base delle tabelle in quel momento vigenti) ed eseguire i lavori di adeguamento eventualmente necessari. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

il complesso immobiliare e l'edificio sono stati costruiti con regolari pratiche edilizie, alle quali è seguita la comunicazione di fine lavori con contestuale domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi si dichiara la conformità urbanistica.

7. DESCRIZIONE: app. mapp. 516 - sub. 722

L'unità immobiliare facente parte del lotto di vendita 24 è posta al piano primo e secondo dell'edificio identificato con la lettera A1 del comparto III del supercondominio di via Karol Wojtyła a Cislano.

Trattasi di un bilocale con cucina abitabile oltre a mansarda agibile ma non abitabile raggiungibile da una scala in muratura posta all'interno dell'abitazione.

Al piano primo si trova il soggiorno, dal quale è possibile accedere ad un balcone, la cucina, la camera da letto, dai quali è possibile accedere al terrazzo, e il bagno; al piano sottotetto, rispetto a quanto raffigurato sulla planimetria catastale, sono stati realizzati dei divisori interni che l'hanno suddiviso in più locali. Questi, una volta regolarizzato l'abuso già descritto in precedenza (vedasi capitoli della conformità edilizia e catastale), potranno essere adibiti solo a locali con presenza salutaria di persone (quali deposito/ripostiglio, spazio giochi, stenditoio, sgombero ecc.).

Lo stato di conservazione/manutenzione è buono, (cfr. **foto grafie allegate**), ma, sebbene la costruzione dell'edificio sia stata terminata nel luglio 2013, è necessario completare alcuni lavori di finitura.

L'appartamento è da completare con i seguenti lavori, da contabilizzare e scalare dal valore di stima:

- fornitura e posa, solo al piano primo, di pavimenti (€50/mq), rivestimenti (€40/mq) e zoccolino (a corpo €1.000), ad esclusione dei balconi;
- completamento dell'impianto elettrico del piano primo con fornitura e posa dei frutti e delle placche mancanti (a corpo € 800,00);
- completamento dell'impianto idraulico, con fornitura e posa di sanitari, rubinetterie e relativi accessori di montaggio, scatolette, coperchi, tubazioni e quant'altro mancante (a corpo €4.000,00)
- fornitura e posa al piano primo delle porte interne in laminato colore bianco laccato o similare (n.4x €/cad. 400);
- completamento del "rustico avanzato" del sottotetto, con esecuzione dell'intonaco a gesso e dei sottofondi (sono compresi anche il sottofondo del bagno al piano primo e le assistenze) €6.000 a corpo
- Fornitura e posa di porte standard da capitolato al sottotetto (n.4 x €/cad. 300).
- completamento dell'impianto elettrico di base del sottotetto (n. un punto luce per locale e n. una presa elettrica per locale) (a corpo €1.200);
- Fornitura e posa del rivestimento in serizzo della scala (a corpo €800);

Con i lavori descritti il sottotetto sarà finito al rustico avanzato e con predisposizione per gli impianti. Verrà quindi valutato al 50%.

Le finiture completate, invece, sono le seguenti: pareti e soffitti del piano primo sono intonacati a gesso, il pavimento dei balconi/terrazzi è in grès, il portoncino d'ingresso è blindato, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera isolante e il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in pvc. La copertura del piano sottotetto è in legno a vista.

L'impianto idrico sanitario, costituito dalla rete di adduzione dell'acqua calda e fredda sanitaria, fornisce acqua al lavello della cucina e ai sanitari del bagno. Il riscaldamento, così come l'acqua calda sanitaria, sono centralizzati con contabilizzazione dei consumi autonoma e sono prodotti dalla caldaia a condensazione a metano posta all'interno della centrale termica dell'edificio; i terminali scaldanti sono costituiti da termosifoni in alluminio ed è possibile regolare la temperatura interna dell'alloggio per mezzo di un termostato ambiente.

L'impianto del gas dell'appartamento, realizzato con tubazione sottotraccia, ha un attacco sulla parete della cucina per l'alimentazione futura dei fornelli.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale, con distribuzione sottotraccia.

L'impianto citofonico ha la funzione video.

Tutti gli impianti interni sono provvisti di dichiarazione di conformità (**vedasi relativo allegato**), sebbene le tubazioni del bagno siano ancora da murare.

Superficie complessiva di circa mq **178,00**

E' posto al piano: primo e secondo sottotetto.

L'edificio è stato costruito nel 2010 con fine lavori nel 2013.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **A.1.6**; il piano primo ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70; il piano sottotetto ha un'altezza media attualmente pari a m.1,90.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'edificio: lo stato di manutenzione delle facciate, la cui finitura esterna è costituita da intonaco civile tinteggiato ai silicati, è sufficiente; stesso dicasi per lo stato di manutenzione del vano scala e dei pianerottoli.

In entrambi i casi non si prevede quindi alcun intervento di tinteggiatura nel breve-medio periodo. Il manto di copertura e la relativa struttura in legno, che come l'intero edificio sono stati realizzati di recente, non presentano problematiche di tipo infiltrativo, non essendo stato denunciato alcunché allo scrivente dall'amministratore e non essendo visibili tracce di infiltrazione nel sottotetto visionato. E' però necessario eseguire una manutenzione delle travi in legno maggiormente esposte alle intemperie, tramite l'applicazione di opportuni prodotti protettivi. Si precisa che non è stato possibile indagare visivamente il manto di copertura.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2013 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |
| Note | l'impianto elettrico dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita. Si precisa che nell'appartamento l'impianto deve essere completato (vedasi paragrafi precedenti). |

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|--|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | caldaia a condensazione a gas Metano |
| Stato impianto | centralizzato con contabilizzazione e regolazione autonoma |
| Potenza nominale | kW. 107,70 come indicato nell'Attestato di Certificazione Energetica. |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2013 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità | SI |
| Note | l'impianto di riscaldamento dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta ed è allegata alla per- |

| | |
|--|--|
| | zia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita. |
|--|--|

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|---|---|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO, sola predisposizione |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |
| Note | l'appartamento ha la sola predisposizione dell'impianto di condizionamento con tipologia multisplit. Tale predisposizione è dotata di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita. |

Impianto antincendio:

| | |
|-----------------------------|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
|-----------------------------|----|

Ascensori montacarichi e carri ponte:

| | |
|--|----|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
|--|----|

Scarichi:

| | |
|---|----|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
|---|----|

Calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento | sup lorda di pavimento | 88,00 | 1,00 | 88,00 |
| Balcone | sup lorda di pavimento | 38,00 | 0,33 | 13,00 |
| Sottotetto | sup lorda di pavimento | 52,00 | 0,50 | 26,00 |
| | | 178,00 | | 127,00 |

8. DESCRIZIONE: Box mapp.486 - sub. 826

Trattasi di autorimessa situata all'interno del condominio Comparto 2. Si trova al piano interrato in prossimità della scala B dell'edificio. L'accesso al piano interrato avviene dal cancello carraio posto al piano terra dell'edificio.

E' dotata di basculante in lamiera zincata; il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono realizzate con blocchi cavi di calcestruzzo facciavista e il plafone è in lastre predalles. E' presente l'impianto elettrico realizzato con tubazioni fuori traccia.

Lo stato di manutenzione è sufficiente (**cf. fotografie allegate**).

Superficie complessiva di circa mq **17,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel 2010.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **7**; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'edificio:

lo stato di manutenzione delle facciate dell'edificio a C del comparto 2, la cui finitura esterna è costituita da intonaco civile tinteggiato ai silicati, è discreto; stesso dicasi per lo stato di manutenzione del vano scala, dei pianerottoli e del corsello box.

In entrambi i casi non si prevede quindi alcun intervento di tinteggiatura nel breve periodo. Lo scrivente non può esprimersi circa eventuali problematiche del corsello e delle relative parti comuni, in quanto non è stato segnalato nulla dagli occupanti l'immobile e visivamente non si è riscontrata alcuna problematica.

Si precisa che, relativamente al certificato di prevenzione incendi dell'autorimessa, come visibile nella richiesta di abitabilità di cui **all'allegato F2, pagina 14 punto 9**, è stata presentata la domanda di parere di conformità al comando dei Vigili del Fuoco di Milano con ricevuta di avvenuta presentazione n.358668 in data 08.08.2008 che costituisce autorizzazione provvisoria ai fini antincendio. Lo scrivente ha interrogato l'amministratore circa l'eventuale rinnovo del C.P.I. ma lo stesso nonostante i solleciti non si è espresso.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|---|--|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2013 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |
| Note | gli impianti elettrici delle unità immobiliari e delle parti comuni, quindi compreso quello delle autorimesse, sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativi allegati). |

Calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| autorimessa | sup lorda di pavimento | 17,00 | 1,00 | 17,00 |
| | | 17,00 | | 17,00 |

9. DESCRIZIONE: Posto auto mapp.516 - sub. 772

Trattasi di posto auto scoperto delimitato da strisce segnaletiche bianche orizzontali e situato lungo la strada interna del complesso immobiliare, adiacente alla palazzina A1.

Attualmente il posto auto non è dotato di alcun dissuasore di sosta privato, ma lo stesso potrà essere installato successivamente all'acquisto, come effettuato dai proprietari degli altri posti auto del complesso immobiliare (**vedasi fotografie allegate**).

Superficie complessiva di circa mq **12,50**

E' posto al piano: terra.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **Z111**;

Condizioni generali dell'edificio: il posto auto fa parte del supercondominio e non contribuisce alle spese condominiali di alcun edificio. Lo stato della viabilità interna privata del supercondominio e delle relative urbanizzazioni è apparso buono.

Impianti (conformità e certificazioni):

Il posto auto è privo di impianti.

Calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| posto auto | sup lorda di pavimento | 12,50 | 0,30 | 3,75 |
| | | 12,50 | | 3,75 |

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**10.1 Criterio di stima:**

La stima del valore degli immobili seguirà il criterio della stima del valore di mercato più probabile (sintetico-comparativa parametrica), che si attua rapportando il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

10.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari: Agenzia del Territorio di Milano, rilevazioni primo semestre 2016;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: pubblicazione dal titolo "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" edito da TeMA "Territori Mercati Ambiente" in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e di Monza e Brianza (n. 48 di Marzo 2016) e consultazione delle principali agenzie immobiliari della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): la rivista ipotizza per la tipologia "Appartamenti nuovi (classe energetica A-B)", considerando una zona a metà strada tra il centro e la periferia del paese, un valore variabile da €/mq. 1.550,00 ad €/mq. 1.700,00, mentre per la tipologia "Box" valori variabili da €. 11.000,00 ad €. 16.000,00, specificando che gli stessi possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile. Tali valori sono concordi con quelli indicati dalle agenzie consultate.

10.3 Valutazione corpi:**- app. mapp. 516 - sub. 722.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore unitario indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$$(1.600,00 \text{ €/mq} + 1.625,00 \text{ €/mq})/2 = 1.612,50 \text{ €/mq, arrotondato ad €/mq. 1.600,00.}$$

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, la necessità di dover regolarizzare le difformità riscontrate, di dover completare le finiture dell'appartamento e le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'edificio e la tranquillità del quartiere unita alla vicinanza con il centro del paese.

Lo scrivente ritiene inoltre, al fine di considerare la possibilità futura di recuperare il sottotetto, di incrementare di **€ 9.000,00** il valore stimato.

La cifra indicata trova giustificazione con il seguente ragionamento: il sottotetto, una volta reso abitabile a seguito della presentazione della pratica di recupero del sottotet-

to, incrementerà il proprio valore commerciale di circa €. 41.600,00. A questo è però necessario detrarre tutti quei costi che il proprietario dovrà sostenere, e cioè, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le spese professionali per la pratica edilizia, gli oneri comunali e il costo di eventuali lavori di adeguamento che si renderanno necessari.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento | 88,00 | € 1.600,00 | € 140.800,00 |
| Balcone | 13,00 | € 1.600,00 | € 20.800,00 |
| Sottotetto | 26,00 | € 1.600,00 | € 41.600,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 203.200,00 |
| Incremento per possibile futuro recupero del volume del sottotetto | | | € 9.000,00 |
| Costi per il completamento di impianti e finiture mancanti | | | € -21.430,00 |
| Valore corpo arrotondato | | | € 190.700,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 190.770,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 190.770,00 |

- **Box mapp.486 - sub. 826.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$$16.000,00 \text{ €} / 17,00 \text{ mq} = 941,18 \text{ €./mq, arrotondato ad €./mq. 940,00.}$$

Facendo la media tra il valore unitario appena calcolato indicato dalla rivista consultata e il valore unitario dell'Agenzia del Territorio si ottiene:

$$(940,00 \text{ €./mq} + 900,00 \text{ €./mq.}) = 920,00 \text{ €./mq.}$$

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'autorimessa, le finiture e le dimensioni interne.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| autorimessa | 17,00 | € 920,00 | € 15.640,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 15.640,00 |
| arrotondamento | | | € -140,00 |
| Valore corpo | | | € 15.500,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 15.500,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 15.500,00 |

- **Posto auto mapp.516 - sub. 772.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due.

La superficie del posto auto è stata raggugliata con un coefficiente pari a 0,30, in quanto i valori unitari di riferimento sono relativi ad autorimesse, quindi chiuse e coperte.

$$16.000,00 \text{ €} / 12,50 \text{ mq} = 1.280,00 \text{ €./mq.}$$

Facendo la media tra il valore unitario appena calcolato indicato dalla rivista consultata e il valore unitario dell'Agenzia del Territorio si ottiene:

$$(1.280,00 \text{ €./mq} + 900,00 \text{ €./mq.}) = 1.090,00 \text{ €./mq.}$$

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| posto auto | 3,75 | € 1.090,00 | € 4.087,50 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo arrotondamento detrazione di € 87.50 | | | € 4.087,50 € -87,50 |
| Valore corpo | | | € 4.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 4.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 4.000,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie equivalente | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|--|-----------------------------------|
| app. mapp. 516 - sub. 722 | Abitazione di tipo economico [A3] | 127,00 | € 190.700,00 | € 190.700,00 |
| Box mapp.486 - sub. 826 | autorimesse [C6] | 17,00 | € 15.500,00 | € 15.500,00 |
| Posto auto mapp.516 - sub. 772 | autorimesse [C6] | 3,75 | € 4.000,00 | € 4.000,00 |

10.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|------------|
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 1.820,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 4.322,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: | € 0,00 |
| Giudizio di comoda divisibilità: appartamento non divisibile | |

10.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|---------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 210.200,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": | € 153.000,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 204.000,00 |

LOTTO: 025 - Comparto 3: mapp. 516 - sub. 704 (app.) + 744 (box) + 779 (posto auto)**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- **Identificativo corpo: app. mapp. 516 - sub. 704.**

Abitazione di tipo economico [A3]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**).

Foglio 5, particella 516, subalterno 704, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano T, comune Cisliano, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 3,5, superficie mq.69, rendita € 289,22.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C3**, sono pari a 202,07/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 4,242/1000.

Confini (cfr. all. D2):al piano terra, procedendo da Nord in senso orario: autorimesse subb. 738-739-740-741 di altrui proprietà, parti comuni sub. 701, altra unità immobiliare sub. 703, autorimesse subb. 764-765 di altrui proprietà, strada di PL di cui al sub.701.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale(cfr. **all. 25-1**) è conforme allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale dell'appartamento.**

- **Identificativo corpo: Box mapp.516 - sub. 744.**

autorimesse [C6]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**).

foglio 5, particella 516, subalterno 744, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano T, comune Cisliano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 16, superficie mq. 17, rendita € 41,32

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C3**, sono pari a 11,83/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,523/1000.

Confini (cfr. all. D2):partendo da Nord in senso orario: autorimessa sub.745, strada di PL di cui al sub. 701, autorimessa sub.743, altra unità immobiliare sub.712.

Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale(cfr. **all. 25-1**) è conforme allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale del box.**

- **Identificativo corpo: Posto auto mapp.516 - sub. 779.**

autorimesse [C6]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**).

Foglio 5, particella 516, subalterno 779, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano T, comune Cisliano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 13, superficie mq. 13, rendita € 33,57.

Derivante da:Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,12/1000.

Confini (cfr. **all. D2**): partendo da Nord in senso orario: strada di PL di cui al sub. 701 su due lati, posto auto altra proprietà di cui al sub. 778, marciapiede comune di cui al sub. 701.

Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale (cfr. **all. 25-1**) è conforme allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale del posto auto.**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'edificio A3 di cui fa parte l'appartamento identificato con il civico 42 e l'edificio B3 di cui fa parte l'autorimessa identificato con il civico 40, sono siti all'interno del complesso immobiliare di nuova costruzione di via Karol Wojtyla 3 a Cisliano, paese dell'Hinterland milanese situato nella periferia sud-ovest di Milano, da cui dista circa 20 chilometri. Il paese fa parte del Parco Agricolo Sud Milano. Il complesso immobiliare è così costituito: l'ingresso è delimitato da una sbarra elettrica a fianco alla quale è posta la portineria; procedendo verso l'interno si trovano alcune villette a schiera sulla sinistra che fanno parte del comparto I, un edificio a C di tre piani oltre sottotetto posto di fronte, denominato comparto II, e sulla destra otto palazzine (di cui cinque completate e 3 da finire) e 6 villette (di cui tre completate e tre da finire) che fanno parte del comparto III. Gli edifici sono collegati da una rete interna di strade lungo le quali sono presenti parcheggi privati. Il quartiere circostante è residenziale e di fronte all'ingresso del complesso immobiliare è situata la scuola primaria di via Wojtyla. Il centro di Cisliano dista circa 500 metri.

3. STATO DI POSSESSO:- **Identificativo corpo: app. mapp. 516 - sub. 704**

Stato occupativo: Libero.

Note: al sopralluogo l'appartamento è risultato libero. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (cfr. **all.G**)

- **Identificativo corpo: Box mapp.516 - sub. 744**

Stato occupativo: Libero.

Note:lo scrivente ha inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto, o di comodato registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono. Per tale motivo si ritiene che qualsiasi occupazione venga riscontrata al momento della vendita dell'immobile debba ritenersi effettuata senza alcun titolo, motivo per cui l'autorimessa andrà sgomberata da qualsiasi materiale.

- **Identificativo corpo: Posto auto mapp.516 - sub. 779**

Stato occupativo: Libero.

Note: lo scrivente ha inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere

l'eventuale esistenza di contratti d'affitto, o di comodato registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono. Per tale motivo si ritiene che qualsiasi occupazione venga riscontrata al momento della vendita dell'immobile debba ritenersi effettuata senza alcun titolo, motivo per cui il posto auto andrà liberato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Dati successivi relativi a tutti i corpi:

- Descrizione onere: Servitù rogito del notaio dott.ssa in data 06/11/2009 ai nn. 7719/2270; Registrato a Milano 2-Atti privati in data 16/11/2009 ai nn. 27894; Iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pavia in data 24/11/2009 ai nn. 14430/23864;

Servitù di elettrodotto a favore di sul mappale 473, subalterno 1 ed a carico del mappale 486; con detto atto si è altresì costituita una servitù di passaggio dei tecnici sempre a favore del mappale 473 ed a carico del mappale 486.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Vedasi paragrafo 4.2.3 altre trascrizioni/annotazioni.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Dati successivi relativi a tutti i corpi (vedasi allegato 25-4):

- Descrizione onere: **Annotazione ad iscrizione.**

A rogito del dott. in data 28/02/2014 ai nn. 192238/70916; Iscritta/trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 27/03/2014 ai nn. 4045/505;

Annotazione all'iscrizione di ipoteca RP 4634 del 20.07.2007, per frazionamento in quota del mutuo fondiario di cui all'ipoteca indicata, a favore della e contro SGT3 S.R.L. (vedasi **allegato**

to 25-4).

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- **Identificativo corpo: app. mapp. 516 - sub. 704**

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 450,00 €.

Spese condominiali scadute ed insolute: 2.149,30 €.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 dei singoli condomini (**cf. allegato**). Dallo stesso emergono i dati su riportati per l'appartamento oggetto di valutazione. Si precisa che le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile indicate non comprendono le quote dei consumi (riscaldamento, acqua sanitaria ecc.) che verranno calcolate in base al relativo utilizzo per mezzo degli appositi contabilizzatori. La cifra inserita è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C3**, sono pari a 202,07/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 4,242/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - l'appartamento è posto al piano terra dello stabile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda ai regolamenti di condominio (condominio comparto 3 **all. B3**) e di supercondominio (**all.B1**) inviati dall'amministratore. Si precisa che il condominio comparto 3 comprende le palazzine A1, A2, A3, A4 e le palazzine B1,B2,B3,B4, delle quali solo le palazzine A1,A3,B1,B2,B3 sono state completate, mentre le restanti sono in fase di ultimazione. Il regolamento del comparto 3 prevede, all'articolo 1, la possibilità per ogni palazzina di costituire un condominio autonomo. Il regolamento di supercondominio disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni e servizi comuni a tutti i Condomini facenti parte del complesso immobiliare "Le Stelle" (primo, secondo e terzo comparto). Si precisa che oltre a quanto stabilito dall'articolo 1117 del Codice Civile, sono parti comuni delle singole palazzine del TERZO COMPARTO le aree, le scale, i pianerottoli, le centrali termiche e quant'altro distinto con il subalterno 701. Sono inoltre parti comuni dell'intero supercondominio le strade distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486, e con subalterno 701 del mappale 516, le zone rifiuti distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486 ed il fabbricato mappale 473 costituito dalla portineria e dalla cabina Enel.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente.

Indice di prestazione energetica: B (EPgl = kWh/m²a 39,17) come da **allegato 25-6**.

Note Indice di prestazione energetica: l'edificio è provvisto della certificazione energetica 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 e s.m.i. redatta dall'arch.Ivan Barreca e allegata alla presente.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato.

- **Identificativo corpo: Box mapp.516 - sub. 744**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:20,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute:54,34 €.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 dei singoli condomini (**cf. allegato K**). Dallo stesso emergono i dati su riportati per l'autorimessa oggetto di valutazione. La cifra inserita è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C3**, sono pari a 11,83/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,523/1000.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: si rimanda a quanto descritto nel relativo capitolo dell'appartamento di cui al presente lotto di vendita.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: per le autorimesse non riscaldate la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

- **Identificativo corpo: Posto auto mapp.516 - sub. 779**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non comunicato

Spese condominiali scadute ed insolute: dato non comunicato

Le spese condominiali del posto auto sono quelle relative al supercondominio. L'amministratore, però, non ha inviato con tempo il prospetto aggiornato sebbene richiestogli, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo

Millesimi di proprietà: I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui all'allegato C1, sono pari a 0,12/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda al regolamento di supercondominio (**all.B1**) inviato dall'amministratore. Il regolamento di supercondominio disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni e servizi comuni a tutti i Condomini facenti parte del complesso immobiliare "Le Stelle" (primo, secondo e terzo comparto). Si precisa che oltre a quanto stabilito dall'articolo 1117 del Codice Civile, sono parti comuni dell'intero supercondominio le strade distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486, e con subalterno 701 del mappale 516, le zone rifiuti distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486 ed il fabbricato mappale 473 costituito dalla portineria e dalla cabina Enel.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: per i posti auto la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

6. PRATICHE EDILIZIE:

Dati successivi relativi all'appartamento e al box:

Numero pratica: DIA 1188/2010 del 04.03.2010.

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico).

Per lavori: Nuova costruzione 3° comparto - N. 8 palazzine e n. 6 ville.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 04/03/2010 al n. di prot. 1188.

Abitabilità/agibilità in data 26/07/2013 al n. di prot. 4205.

NOTE: Per le pratiche edilizie, per la fine lavori e per la richiesta di agibilità si **veda l'allegato F3.**

Numero pratica: DIA n.4007/2013 del 18-07-2013

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera.

Per lavori: varianti alla pratica originaria.

Oggetto: variante.

Presentazione in data 18/07/2013 al n. di prot. 4007.

Abitabilità/agibilità in data 26/07/2013 al n. di prot. 4205.

NOTE: Variante alla pratica 1188/2010 presentata prima della fine dei lavori parziali del 05.07.2013 (deposito del 23.07.2013), a cui è seguita la domanda di rilascio del certificato di agibilità in data 26.07.2013. Non essendo state reperite dallo scrivente comunicazioni di diniego al rilascio del suddetto certificato, si ritiene che l'agibilità sia attestata per silenzio assenso, essendo trascorsi i termini di legge.

7.1 Conformità edilizia:

- **Identificativo corpo: app. mapp. 516 - sub. 704**

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 25-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune.

Per tali motivi si dichiara la conformità edilizia dell'appartamento

- **Identificativo corpo: Box mapp.516 - sub. 744**

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato è conforme all'ultima planimetria depositata in

comune come visibile **nell'allegato 25-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune.

Per tali motivi si dichiara la conformità edilizia del box.

- Identificativo corpo: Posto auto mapp.516 - sub. 779

Note sulla conformità edilizia: il posto auto è stato realizzato a seguito della presentazione di un progetto relativo alle opere di urbanizzazione interne private del complesso immobiliare, di cui alla convenzione indicata nel capitolo della conformità urbanistica.

Per tali motivi si dichiara la conformità edilizia del posto auto.

7.2 Conformità urbanistica:

Dati successivi comuni a tutti i corpi costituenti il lotto di vendita:

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Deliberazione n. 4 del 14 aprile 2014 |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se si, di che tipo? | Convenzione di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) |
| Estremi delle convenzioni: | Atto del notaio dott.ssa stipulato in data 02 aprile 2004 rep.40831/2502, registrato a Milano 2 il 22 aprile 2004 al n. 2546 serie 2 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri |
| Obblighi derivanti: | Gli obblighi della convenzione sono descritti nell'atto citato e riguardavano, tra gli altri, le opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione del PL. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Se si, quanto: | |
| Altro: | |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

il complesso immobiliare e l'edificio sono stati costruiti con regolari pratiche edilizie, alle quali è seguita la comunicazione di fine lavori con contestuale domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi si dichiara la conformità urbanistica.

7. Descrizione: app. mapp. 516 - sub. 704

L'unità immobiliare facente parte del lotto di vendita 25 è posta al piano primo e secondo dell'edificio identificato con la lettera A3 del comparto III del supercondominio di via Karol Wojtyła a Cislano.

Trattasi di un bilocale composto da ingresso privato da strada comune, giardino privato, soggiorno

con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno. Dalla camera si accede al giardino privato sul retro della proprietà.

Lo stato di conservazione/manutenzione è sufficiente, (cfr. **fotografie allegate**), ma, sebbene la costruzione dell'edificio sia stata terminata nel luglio 2013, è necessario completare e sostituire alcune finiture, oltre a completare alcune parti impiantistiche.

I seguenti lavori saranno quindi da contabilizzare e scalare dal valore di stima:

- demolizione e trasporto in discarica degli attuali pavimenti in quanto danneggiati da alcuni allagamenti (€1.000 a corpo);
- fornitura e posa dei nuovi pavimenti (€50/mq), rivestimenti (€40/mq) e dello zoccolino (a corpo 1000 euro);
- completamento dell'impianto elettrico con fornitura e posa dei frutti e delle placche mancanti (a corpo 800 euro);
- completamento impianto idraulico dell'appartamento e del bagno, con fornitura e posa di sanitari, rubinetterie e relativi accessori di montaggio, scatolette, coperchi e altro mancante (a corpo €3.000);
- fornitura e posa delle porte interne in laminatino colore bianco laccato o similare (n.3x €/cad. 400);
- opere da falegname: montaggio del serramento della camera che è stato rimosso ed eventuale ritocchi della finitura se danneggiatosi, revisione e registrazione per un funzionamento corretto di tutte le tapparelle e di tutti i serramenti esterni (a corpo € 500,00);

Le finiture completate, invece, sono le seguenti: pareti e soffitti sono intonacati a gesso, il pavimento dei porticati è in grès, il portoncino d'ingresso è blindato, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera isolante e il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in pvc. L'impianto idrico sanitario, costituito dalla rete di adduzione dell'acqua calda e fredda sanitaria, fornisce acqua al lavello della cucina e ai sanitari del bagno. Il riscaldamento, così come l'acqua calda sanitaria, sono centralizzati con contabilizzazione dei consumi autonoma e sono prodotti dalla caldaia a condensazione a metano posta all'interno della centrale termica dell'edificio; i terminali scaldanti sono costituiti da termosifoni in alluminio ed è possibile regolare la temperatura interna dell'alloggio per mezzo di un termostato ambiente.

L'impianto del gas dell'appartamento, realizzato con tubazione sottotraccia, ha un attacco sulla parete della cucina per l'alimentazione futura dei fornelli.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale, con distribuzione sottotraccia.

L'impianto citofonico ha la funzione video.

Tutti gli impianti interni sono provvisti di dichiarazione di conformità (**vedasi relativo allegato**), sebbene le tubazioni del bagno siano ancora da murare.

Superficie complessiva di circa mq **68,00**

E' posto al piano: terra.

L'edificio è stato costruito nel 2010 con fine lavori nel 2013.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **A.3.3**; il piano terra ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'edificio: lo stato di manutenzione delle facciate, la cui finitura esterna è costituita da intonaco civile tinteggiato ai silicati, è sufficiente; stesso dicasi per lo stato di manutenzione del vano scala e dei pianerottoli.

In entrambi i casi non si prevede quindi alcun intervento di tinteggiatura nel breve-medio periodo. Il manto di copertura e la relativa struttura in legno, che come l'intero edificio sono stati realizzati di recente, non presentano problematiche di tipo infiltrativo, non essendo stato denunciato alcunché allo scrivente dall'amministratore e non essendo visibili tracce di infiltrazione nel sottotetto visionato. E' però necessario eseguire una manutenzione delle travi in legno maggiormente esposte alle intemperie, tramite l'applicazione di opportuni prodotti protettivi. Si precisa che non è stato possibile indagare visivamente il manto di copertura.

Impianti (conformità e certificazioni):**Impianto elettrico:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2013 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |
| Note | l'impianto elettrico dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita. Si precisa che nell'appartamento l'impianto deve essere completato (vedasi paragrafi precedenti). |

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|--|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | caldaia a condensazione a gas Metano |
| Stato impianto | centralizzato con contabilizzazione e regolazione autonoma |
| Potenza nominale | kW. 107,70 come indicato nell'Attestato di Certificazione Energetica. |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2013 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità | SI |
| Note | l'impianto di riscaldamento dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita. |

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|---|---|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO, sola predisposizione |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |
| Note | l'appartamento ha la sola predisposizione dell'impianto di condizionamento con tipologia multisplit. Tale predisposizione è dotata di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita. |

Impianto antincendio:

| | |
|-----------------------------|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
|-----------------------------|----|

Ascensori montacarichi e carri ponte:

| | |
|--|----|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
|--|----|

Scarichi:

| | |
|---|----|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
|---|----|

Calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|----------|------------------------|
| Appartamento | sup lorda di pavimento | 61,00 | 1,00 | 61,00 |
| Porticati | sup lorda di pavimento | 7,00 | 0,33 | 2,50 |
| Giardino | sup lorda di pavimento | 64,00 | 0,1/0,02 | 6,00 |
| | | 68,00 | | 69,50 |

8. Descrizione: Box mapp.516 - sub. 744

Trattasi di autorimessa situata al piano terra dell'edificio identificato con B3 di cui al civico 40. Alla stessa si accede direttamente dalla strada privata interna del complesso immobiliare. E' dotata di basculante in lamiera zincata; il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono realizzate con blocchi cavi di calcestruzzo facciavista e il plafone è in lastre predalles. E' presente l'impianto elettrico realizzato con tubazioni fuori traccia. Lo stato di manutenzione è sufficiente (**cf. fotografie allegate**).

Superficie complessiva di circa mq **17,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel 2010 con fine lavori nel 2013.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **B3.B18**; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'edificio: per quanto riguarda le condizioni generali dell'edificio si rimanda a quanto descritto nel relativo capitolo dell'appartamento di cui al presente lotto di vendita.

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

| | |
|---|--|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2013 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |
| Note | gli impianti elettrici delle unità immobiliari e delle parti comuni, quindi compreso quello delle autorimesse, sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativi allegati). |

Calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| autorimessa | sup lorda di pavimento | 17,00 | 1,00 | 17,00 |
| | | 17,00 | | 17,00 |

9. Descrizione: Posto auto mapp.516 - sub. 779

Trattasi di posto auto scoperto delimitato da strisce segnaletiche bianche orizzontali e situato lungo la strada interna del complesso immobiliare.

Attualmente il posto auto non è dotato di alcun dissuasore di sosta privato, ma lo stesso potrà essere installato successivamente all'acquisto, come effettuato dai proprietari degli altri posti auto del complesso immobiliare (**vedasi fotografie allegate**).

Superficie complessiva di circa mq **12,50**

E' posto al piano: terra.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **Z118**;

Condizioni generali dell'edificio: il posto auto fa parte del supercondominio e non contribuisce alle spese condominiali di alcun edificio. Lo stato della viabilità interna privata del supercondominio e delle relative urbanizzazioni è apparso buono.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni):

Il posto auto è privo di impianti.

Calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| posto auto | sup lorda di pavimento | 12,50 | 0,30 | 3,75 |
| | | 12,50 | | 3,75 |

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**10.1 Criterio di stima:**

La stima del valore degli immobili seguirà il criterio della stima del valore di mercato più probabile (sintetico-comparativa parametrica), che si attua rapportando il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

10.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari: Agenzia del Territorio di Milano, rilevazioni primo semestre 2016;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: pubblicazione dal titolo "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" edito da TeMA "Territori Mercati Ambiente" in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e di Monza e Brianza (n. 48 di Marzo 2016) e consultazione delle principali agenzie immobiliari della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): la rivista ipotizza per la tipologia "Appartamenti nuovi (classe energetica A-B)", considerando una zona a metà strada tra il centro e la periferia del paese, un valore variabile da €/mq. 1.550,00 ad €/mq. 1.700,00, mentre per la tipologia "Box" valori variabili da €. 11.000,00 ad €. 16.000,00, specificando che gli stessi possono essere incrementati o diminuiti fino al 30%

in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile. Tali valori sono concordi con quelli indicati dalle agenzie consultate.

10.3 Valutazione corpi:

- app. mapp. 516 - sub. 704.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore unitario indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$$(1.600,00 \text{ €/mq} + 1.625,00 \text{ €/mq})/2 = 1.612,50 \text{ €/mq, arrotondato ad €/mq. 1.600,00.}$$

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, la necessità di dover regolarizzare le difformità riscontrate, di dover completare le finiture dell'appartamento e le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'edificio e la tranquillità del quartiere unita alla vicinanza con il centro del paese.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento | 61,00 | € 1.600,00 | € 97.600,00 |
| Porticati | 2,50 | € 1.600,00 | € 4.000,00 |
| Giardini | 6,00 | € 1.600,00 | € 9.600,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 111.200,00 |
| Incremento per possibile futuro recupero del volume del sottotetto | | | € 0,00 |
| Costi per il completamento di impianti e finiture mancanti | | | € -10.820,00 |
| Valore corpo arrotondato | | | € 100.300,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 100.380,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 100.380,00 |

- Box mapp.516 - sub. 744.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$$16.000,00 \text{ €} / 17,00 \text{ mq} = 941,18 \text{ €/mq, arrotondato ad €/mq. 940,00.}$$

Facendo la media tra il valore unitario appena calcolato indicato dalla rivista consultata e il valore unitario dell'Agenzia del Territorio si ottiene:

$$(940,00 \text{ €/mq} + 900,00 \text{ €/mq.}) = 920,00 \text{ €/mq.}$$

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'autorimessa, le finiture e le dimensioni interne.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| autorimessa | 17,00 | € 920,00 | € 15.640,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 15.640,00 |
| arrotondamento | | | € -140,00 |
| Valore corpo | | | € 15.500,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 15.500,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 15.500,00 |

- **Posto auto mapp.516 - sub. 779.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due.

La superficie del posto auto è stata ragguagliata con un coefficiente pari a 0,30, in quanto i valori unitari di riferimento sono relativi ad autorimesse, quindi chiuse e coperte.

$$16.000,00 \text{ €} / 12,50 \text{ mq} = 1.280,00 \text{ €./mq.}$$

Facendo la media tra il valore unitario appena calcolato indicato dalla rivista consultata e il valore unitario dell'Agenzia del Territorio si ottiene:

$$(1.280,00 \text{ €./mq} + 900,00 \text{ €./mq.}) = 1.090,00 \text{ €./mq.}$$

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| posto auto | 3,75 | € 1.090,00 | € 4.087,50 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 4.087,50 |
| arrotondamento detrazione di € 87.50 | | | € -87,50 |
| Valore corpo | | | € 4.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 4.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 4.000,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie equivalente | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| app. mapp. 516 - sub. 704 | Abitazione di tipo economico [A3] | 69,50 | € 100.300,00 | € 100.300,00 |
| Box mapp.516 - sub. 744 | autorimesse [C6] | 17,00 | € 15.500,00 | € 15.500,00 |
| Posto auto mapp.516 - sub. 779 | autorimesse [C6] | 3,75 | € 4.000,00 | € 4.000,00 |

10.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 940,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: appartamento non divisibile

10.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 118.860,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 89.100,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 118.800,00

**LOTTO: 026 - Comparto 3: mapp. 516 - sub. 706 (app.) + 773 (posto auto)+ Comparto 2:
mapp. 486 sub. 827 (box).**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- **Identificativo corpo: app. mapp. 516 - sub. 706.**

Abitazione di tipo economico [A3]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**).

Foglio 5, particella 516, subalterno 706, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano 1-2, comune Cisliano, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie mq.113, rendita € 454,48.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C3**, sono pari a 172,09/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 7,488/1000.

Confini (cfr. **all. D2**):al piano primo, procedendo da Nord in senso orario: altra unità immobiliare sub. 707, vano scala comune sub. 701, altra unità immobiliare sub. 705, giardino al PT sub.702 di altrui proprietà su tre lati.

Al piano secondo, procedendo da Nord in senso orario: altra unità immobiliare sub. 707, altra unità immobiliare sub. 705, giardino al PT sub.702 di altrui proprietà su due lati.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'assetto distributivo del piano sottotetto è stato modificato: sono state realizzate, al rustico, alcune pareti interne che hanno suddiviso il locale sottotetto, accatastato come deposito, in più locali. Al piano primo l'assetto distributivo è invece conforme (cfr. **planimetria all. 26-1**).

Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale.

Descrizione delle opere da sanare: è necessario correggere la planimetria catastale affidando ad un tecnico abilitato il compito di presentare al catasto il relativo aggiornamento planimetrico.

Aggiornamento catastale: € 500,00

contributo cassa previdenziale (es. Inarcassa 4%): € 20,00

I.V.A. su €. 520,00: € 114,40

Oneri per aggiornamento catastale: € 50,00

Oneri Totali: € 684,40

Note: l'aggiornamento catastale non può prescindere dalla presentazione presso gli uffici comunali di una pratica edilizia di sanatoria che regolarizzi le modifiche elencate in precedenza; si precisa che i locali non potranno però essere adibiti in ogni caso a locali con presenza continuativa di persone. Si veda per maggiore dettaglio quanto indicato nel capitolo della conformità edilizia.

Note sulla conformità catastale: visto quanto su descritto, **NON è possibile dichiarare la conformità catastale.**

- **Identificativo corpo: Box mapp.486 - sub. 827.**

autorimesse [C6]

Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**).**foglio 5, particella 486, subalterno 827, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano S1, comune Cislano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 15, superficie mq. 16, rendita € 38,73**Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 0,96/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,437/1000.Confini (cfr. all. D1): partendo da Nord in senso orario: autorimessa sub.828, autorimessa sub.836, autorimessa sub.826, corsello comune sub.746.Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale(cfr. **all. 26-1**) è conforme allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale del box.**- **Identificativo corpo: Posto auto mapp.516 - sub. 773.**

autorimesse [C6]

Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**).**Foglio 5, particella 516, subalterno 773, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano T, comune Cislano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 13, superficie mq. 13, rendita € 33,57.**Derivante da:Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.Millesimi di proprietà di parti comuni: I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,12/1000.Confini (cfr. all. D2): partendo da Nord in senso orario: strada di PL di cui al sub. 701 su due lati, marciapiede comune di cui al sub. 701. posto auto altra proprietà di cui al sub. 772.Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale (cfr. **all. 26-1**) è conforme allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale del posto auto.****2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'edificio A3 di cui fa parte l'appartamento è sito all'interno del complesso immobiliare di nuova costruzione di via Karol Wojtyla 3 a Cislano, paese dell'Hinterland milanese situato nella periferia sud-ovest di Milano, da cui dista circa 20 chilometri. Il paese fa parte del Parco Agricolo Sud Milano. Il complesso immobiliare è così costituito: l'ingresso è delimitato da una sbarra elettrica a fianco alla quale è posta la portineria; procedendo verso l'interno si trovano alcune villette a schiera sulla sinistra che fanno parte del comparto I, un edificio a C di tre piani oltre sottotetto posto di fronte, denominato comparto II, e sulla destra otto palazzine (di cui cinque completate e 3 da finire) e 6 villette (di cui tre completate e tre da finire) che fanno parte del comparto III. Gli edifici sono collegati da una rete

interna di strade lungo le quali sono presenti parcheggi privati. Il quartiere circostante è residenziale e di fronte all'ingresso del complesso immobiliare è situata la scuola primaria di via Wojtyła. Il centro di Cisliano dista circa 500 metri.

3. STATO DI POSSESSO:

- **Identificativo corpo: app. mapp. 516 - sub. 706**

Stato occupativo: Libero.

Note: al sopralluogo l'appartamento è risultato libero. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (cfr. **all.G**)

- **Identificativo corpo: Box mapp.486 - sub. 827**

Stato occupativo: Libero.

Note: al sopralluogo l'autormessa è risultata libera. Lo scrivente ha in ogni caso inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto, o di comodato registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono. Per tale motivo si ritiene che qualsiasi occupazione venga riscontrata al momento della vendita dell'immobile debba ritenersi effettuata senza alcun titolo, motivo per cui l'autorimessa andrà sgomberata da qualsiasi materiale.

- **Identificativo corpo: Posto auto mapp.516 - sub. 773**

Stato occupativo: Libero.

Note: lo scrivente ha inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto, o di comodato registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono. Per tale motivo si ritiene che qualsiasi occupazione venga riscontrata al momento della vendita dell'immobile debba ritenersi effettuata senza alcun titolo, motivo per cui il posto auto andrà liberato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Dati successivi relativi a tutti i corpi:

- Descrizione onere: Servitù rogito del notaio dott.ssa _____ in data 06/11/2009 ai nn. 7719/2270; Registrato a Milano 2-Atti privati in data 16/11/2009 ai nn. 27894; Iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pavia in data 24/11/2009 ai nn. 14430/23864;

Servitù di elettrodotto a favore di _____ sul mappale 473, subalterno 1 ed a carico del mappale 486; con detto atto si è altresì costituita una servitù di passaggio dei tecnici _____ sempre a favore del mappale 473 ed a carico del mappale 486.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

Vedasi paragrafo 4.2.3 altre trascrizioni/annotazioni.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuno.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Dati successivi relativi ai corpi appartamento e posto auto (vedasi all. 24-4):

- Descrizione onere: **Annotazione ad iscrizione.**

A rogito del dott. _____ in data 28/02/2014 ai nn. 192238/70916;
Iscritta/trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 27/03/2014 ai
nn. 4045/505;

Annotazione all'iscrizione di ipoteca RP 4634 del 20.07.2007, per frazionamento
in quota del mutuo fondiario di cui all'ipoteca indicata, a favore della
_____ e contro SGT3 S.R.L. (vedasi **allega-**

to 24-4).

Dati successivi relativi al corpo box (vedasi allegato 24-4):

1) Annotazione ad iscrizione.

A rogito di dott. _____ in data 23/12/2010 ai nn. 179726/64606; Iscritto/trascritto a Direzione Provinciale di Pavia in data 04/02/2011 ai nn. 1856/381;
Annotazione all'iscrizione di ipoteca R.P. 4634 del 20.07.2007, per frazionamento
in quota del mutuo fondiario di cui all'ipoteca indicata, a favore della
_____ e contro SGT3 S.R.L.

Alla presente annotazione sono seguite le successive seguenti:

2) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio
dott. _____, atto del 12/05/2011 Repertorio 181314/65457, trascritta
presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 20-06-2011, Registro Generale
11207 e Registro Particolare 2099.

3) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio
dott. _____, atto del 29/11/2011 Repertorio 183515/66528, trascritta
presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 10-01-2012, Registro Generale
367 e Registro Particolare 38.

4) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio
dott. _____, atto del 03/12/2013 Repertorio 191375/70564, trascritta
presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 31/12/2013, Registro Generale
17831 e Registro Particolare 2475.

5) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio
dott. _____, atto del 28/02/2014 Repertorio 192238/70916, trascritta
presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 27/03/2014, Registro Generale
4045 e Registro Particolare 505.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- **Identificativo corpo: app. mapp. 516 - sub. 706**

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 750,00 €.

Spese condominiali scadute ed insolute: 2.892,47 €.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio (**cf. allegato K**). Dallo stesso emergono i dati su riportati per l'appartamento oggetto di valutazione. La cifra inserita è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C3**, sono pari a 172,09/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 7,488/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - l'appartamento è posto al piano primo dello stabile e non è attualmente installato alcun montascale che permetta a persone diversamente abili di raggiungerlo, anche se il vano scala ha le caratteristiche minime di legge affinché sia possibile, per sopraggiunta necessità, l'installazione di tale macchinario.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda ai regolamenti di condominio (condominio comparto 3 **all. B3**) e di supercondominio (**all.B1**) inviati dall'amministratore. Si precisa che il condominio comparto 3 comprende le palazzine A1, A2, A3, A4 e le palazzine B1,B2,B3,B4, delle quali solo le palazzine A1,A3,B1,B2,B3 sono state completate, mentre le restanti sono in fase di ultimazione. Il regolamento del comparto 3 prevede, dall'articolo 1, la possibilità per ogni palazzina di costituire un condominio autonomo. Il regolamento di supercondominio disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni e servizi comuni a tutti i Condomini facenti parte del complesso immobiliare "Le Stelle" (primo, secondo e terzo comparto). Si precisa che oltre a quanto stabilito dall'articolo 1117 del Codice Civile, sono parti comuni delle singole palazzine del TERZO COMPARTO le aree, le scale, i pianerottoli, le centrali termiche e quant'altro distinto con il subalterno 701. Sono inoltre parti comuni dell'intero supercondominio le strade distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486, e con subalterno 701 del mappale 516, le zone rifiuti distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486 ed il fabbricato mappale 473 costituito dalla portineria e dalla cabina Enel.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente.

Indice di prestazione energetica: B (EPgl = kWh/m²a 39,17) come da **allegato 26-6**.

Note Indice di prestazione energetica: l'edificio è provvisto della certificazione energetica 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 e s.m.i. redatta dall'arch.Ivan Barreca e allegata alla presente.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato.

- **Identificativo corpo: Box mapp.486 - sub. 827**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 100,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute: 409,59€.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio (**cf. allegato J**). Dagli stessi emergono i dati su riportati per l'autorimessa oggetto di valutazione. La cifra inserita è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 0,96/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,437/1000.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: si rimanda a quanto descritto nel relativo capitolo dell'appartamento di cui al presente lotto di vendita.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: per le autorimesse non riscaldate la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

- **Identificativo corpo: Posto auto mapp.516 - sub. 773**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non comunicato

Spese condominiali scadute ed insolute: dato non comunicato

Le spese condominiali del posto auto sono quelle relative al supercondominio. L'amministratore, però, non ha inviato con tempo il prospetto aggiornato sebbene richiestogli, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo

Millesimi di proprietà: I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui all'allegato C1, sono pari a 0,12/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda al regolamento di supercondominio (**all.B1**) inviato dall'amministratore. Il regolamento di supercondominio disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni e servizi comuni a tutti i Condomini facenti parte del complesso immobiliare "Le Stelle" (primo, secondo e terzo comparto). Si precisa che oltre a quanto stabilito dall'articolo 1117 del Codice Civile, sono parti comuni dell'intero supercondominio le strade distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486, e con subalterno 701 del mappale 516, le zone rifiuti distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486 ed il fabbricato mappale 473 costituito dalla portineria e dalla cabina Enel.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: per i posti auto la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

6. PRATICHE EDILIZIE:

Dati successivi relativi all'appartamento:

Numero pratica: DIA 1188/2010 del 04.03.2010.

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico).

Per lavori: Nuova costruzione 3° comparto - N. 8 palazzine e n. 6 ville.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 04/03/2010 al n. di prot. 1188.

Abitabilità/agibilità in data 26/07/2013 al n. di prot. 4205.

NOTE: Per le pratiche edilizie, per la fine lavori e per la richiesta di agibilità si **veda l'allegato F3.**

Numero pratica: DIA n.4007/2013 del 18-07-2013

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera.

Per lavori: varianti alla pratica originaria.

Oggetto: variante.

Presentazione in data 18/07/2013 al n. di prot. 4007.

Abitabilità/agibilità in data 26/07/2013 al n. di prot. 4205.

NOTE: Variante alla pratica 1188/2010 presentata prima della fine dei lavori parziali del 05.07.2013 (deposito del 23.07.2013), a cui è seguita la domanda di rilascio del certificato di agibilità in data 26.07.2013. Non essendo state reperite dallo scrivente comunicazioni di diniego al rilascio del suddetto certificato, si ritiene che l'agibilità sia attestata per silenzio assenso, essendo trascorsi i termini di legge.

Dati successivi relativi al box:

Numero pratica: DIA 4999/2007 del 09.10.2007.

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Nuova costruzione 2° comparto - N. 1 edificio condominiale con appartamenti, box e cantine.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 09/10/2007 al n. di prot. 4999.

Abitabilità/agibilità in data 03/10/2010 al n. di prot. 5656.

NOTE: Per le pratiche edilizie, per la fine lavori e per la richiesta di agibilità si veda **l'allegato F2**.

Numero pratica: SCIA n.4765/2010 del 08-10-2010

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera.

Per lavori: varianti alla pratica originaria.

Oggetto: variante.

Presentazione in data 08/10/2010 al n. di prot. 4765.

Abitabilità/agibilità in data 03/10/2010 al n. di prot. 5656.

NOTE: Variante alla pratica 4999/2007 presentata prima della fine dei lavori del 29.10.2010 (deposito del 03.11.2010 prot.5149), a cui è seguita la domanda di rilascio del certificato di agibilità in data 03.10.2010. Non essendo state reperite dallo scrivente comunicazioni di diniego al rilascio del suddetto certificato, si ritiene che l'agibilità sia attestata per silenzio assenso, essendo trascorsi i termini di legge.

7.1 Conformità edilizia:

- **Identificativo corpo: app. mapp. 516 - sub. 706**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo scrivente ha rilevato alcune modifiche effettuate al piano secondo sottotetto: il locale deposito è stato suddiviso in più locali con la realizzazione di tramezzature interne. Inoltre alcune finiture di entrambi i piani e alcune parti impiantistiche non sono state completate.

Regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: è necessario affidare ad un tecnico abilitato l'incarico di presentare una pratica di sanatoria per modifiche interne realizzate senza titolo abilitativo, pagando la relativa sanzione pecuniaria, ed è necessario completare i lavori mancanti.

Oneri professionali: € 2.000,00.

Contributo integrativo cassa previdenziale (es. Inarcassa 4%): : € 80,00.

I.V.A. (22%) su € 2.080,00: : € 457,60.

Sanzione: € 1.000,00.

Diritti di segreteria e varie: € 100,00.

Oneri Totali: € 3.637,60

Note: i costi qui indicati non comprendono il costo per il completamento delle lavorazioni mancanti che verrà conteggiato successivamente. Alternativamente a quanto descritto è possibile procedere con la demolizione totale dei tavolati realizzati abusivamente al piano sottotetto, ripristinando di fatto lo stato autorizzato dal Comune e raffigurato sulla planimetria catastale.

Il costo totale per procedere alla demolizione e al trasporto e smaltimento dei materiali demoliti presso le discariche autorizzate è sicuramente uguale o inferiore a quello indicato.

Note sulla conformità edilizia: **NON è possibile dichiarare la conformità edilizia** dell'appartamento fino a che non sarà sanato l'abuso descritto o, in alternativa, saranno demoliti i tramezzi costruiti al piano sottotetto.

Note generali sulla conformità: si precisa che trascorsi cinque anni dalla data di fine lavori è possibile presentare una pratica di recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. La stessa deve essere affidata ad un tecnico abilitato il quale predisporrà un progetto, determinerà gli oneri da corrispondere al comune e stabilirà l'eventuale necessità di alcuni adeguamenti murari. Il costo della procedura descritta non è ad oggi stimabile con precisione. Lo scrivente terrà in ogni caso in debita considerazione tale opportunità, che garantirà un aumento di superficie abitabile dell'alloggio, e quindi un maggior valore futuro dello stesso, deducendo i costi ipotizzabili per la pratica e per eseguire i lavori di adeguamento.

- **Identificativo corpo: Box mapp.486 - sub. 827**

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 26-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate

comunicazioni di diniego da parte del Comune.

Per tali motivi si dichiara la conformità edilizia del box.

- Identificativo corpo: Posto auto mapp.516 - sub. 773

Note sulla conformità edilizia: il posto auto è stato realizzato a seguito della presentazione di un progetto relativo alle opere di urbanizzazione interne private del complesso immobiliare, di cui alla convenzione indicata nel capitolo della conformità urbanistica.

Per tali motivi si dichiara la conformità edilizia del posto auto.

7.2 Conformità urbanistica:

Dati successivi comuni a tutti i corpi costituenti il lotto di vendita:

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Deliberazione n. 4 del 14 aprile 2014 |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se sì, di che tipo? | Convenzione di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) |
| Estremi delle convenzioni: | Atto del notaio dott.ssa stipulato in data 02 aprile 2004 rep.40831/2502, registrato a Milano 2 il 22 aprile 2004 al n. 2546 serie 2 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri |
| Obblighi derivanti: | Gli obblighi della convenzione sono descritti nell'atto citato e riguardavano, tra gli altri, le opere da realizzare a scampo degli oneri di urbanizzazione del PL. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | SI |
| Se sì, quanto: | Per l'appartamento, dal luglio 2018, sarà possibile recuperare la superficie del sottotetto, che potrà quindi divenire a tutti gli effetti abitabile. |
| Altro: | si precisa che, per poter recuperare il sottotetto, è necessario affidare ad un tecnico abilitato il compito di presentare una pratica edilizia applicando le leggi vigenti al momento della presentazione; sarà inoltre necessario pagare gli oneri al comune (che andranno calcolati sulla base delle tabelle in quel momento vigenti) ed eseguire i lavori di adeguamento eventualmente necessari. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

il complesso immobiliare e l'edificio sono stati costruiti con regolari pratiche edilizie, alle quali è seguita la comunicazione di fine lavori con contestuale domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza comunicazioni di diniego da parte

del Comune. Per tali motivi si dichiara la conformità urbanistica.

7. **DESCRIZIONE: app. mapp. 516 - sub. 706**

L'unità immobiliare facente parte del lotto di vendita 26 è posta al piano primo e secondo dell'edificio identificato con la lettera A3 del comparto III del supercondominio di via Karol Wojtyła a Cislano.

Trattasi di un bilocale con cucina abitabile oltre a mansarda agibile ma non abitabile raggiungibile da una scala in muratura posta all'interno dell'abitazione.

Al piano primo si trova il soggiorno, dal quale è possibile accedere ad un balcone, la cucina, la camera da letto e il bagno; al piano sottotetto, rispetto a quanto raffigurato sulla planimetria catastale, sono stati realizzati dei divisori interni che l'hanno suddiviso in più locali. Questi, una volta regolarizzato l'abuso già descritto in precedenza (vedasi capitoli della conformità edilizia e catastale), potranno essere adibiti solo a locali con presenza saltuaria di persone (quali deposito/ripostiglio, spazio giochi, stenditoio, sgombero ecc.).

Lo stato di conservazione/manutenzione è buono, (cfr. **foto grafie allegate**), ma, sebbene la costruzione dell'edificio sia stata terminata nel luglio 2013, è necessario completare alcuni lavori di finitura.

L'appartamento è da completare con i seguenti lavori, da contabilizzare e scalare dal valore di stima:

- fornitura e posa, solo al piano primo, di pavimenti (€50/mq), rivestimenti (€40/mq) e zoccolino (a corpo €1.000), ad esclusione dei balconi;
- completamento dell'impianto elettrico del piano primo con fornitura e posa dei frutti e delle placche mancanti (a corpo € 800,00);
- completamento dell'impianto idraulico, con fornitura e posa di sanitari, rubinetterie e relativi accessori di montaggio, scatolette, coperchi, tubazioni e quant'altro mancante (a corpo €4.000,00)
- fornitura e posa al piano primo delle porte interne in laminatino colore bianco laccato o similare (n.4x €/cad. 400);
- completamento del "rustico avanzato" del sottotetto, con esecuzione dell'intonaco a gesso e dei sottofondi (sono compresi anche il sottofondo del bagno al piano primo e le assistenze) €6.000 a corpo
- Fornitura e posa di porte standard da capitolato al sottotetto (n.4 x €/cad. 300).
- completamento dell'impianto elettrico di base del sottotetto (n. un punto luce per locale e n. una presa elettrica per locale) (a corpo €1.200);
- Fornitura e posa del rivestimento in serizzo della scala (a corpo €800);

Con i lavori descritti il SOTTOTETTO sarà finito al rustico avanzato e con predisposizione per gli impianti. Verrà quindi valutato al 50%.

Le finiture completate, invece, sono le seguenti: pareti e soffitti del piano primo sono intonacati a gesso, il pavimento dei balconi/terrazzi è in grès, il portoncino d'ingresso è blindato, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera isolante e il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in pvc. La copertura del piano sottotetto è in legno a vista.

L'impianto idrico sanitario, costituito dalla rete di adduzione dell'acqua calda e fredda sanitaria, fornisce acqua al lavello della cucina e ai sanitari del bagno. Il riscaldamento, così come l'acqua calda sanitaria, sono centralizzati con contabilizzazione dei consumi autonoma e sono prodotti dalla caldaia a condensazione a metano posta all'interno della centrale termica dell'edificio; i terminali scaldanti sono costituiti da termosifoni in alluminio ed è possibile regolare la temperatura interna dell'alloggio per mezzo di un termostato ambiente.

L'impianto del gas dell'appartamento, realizzato con tubazione sottotraccia, ha un attacco sulla parete della cucina per l'alimentazione futura dei fornelli.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale, con distribuzione sottotraccia.

L'impianto citofonico ha la funzione video.

Tutti gli impianti interni sono provvisti di dichiarazione di conformità (**vedasi relativo allegato**), sebbene le tubazioni del bagno siano ancora da murare.

Superficie complessiva di circa mq **153,00**

E' posto al piano: primo e secondo sottotetto.

L'edificio è stato costruito nel 2010 con fine lavori nel 2013.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **A.3.5**; il piano primo ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70; il piano sottotetto ha un'altezza media attualmente pari a m.1,90.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'edificio: lo stato di manutenzione delle facciate, la cui finitura esterna è costituita da intonaco civile tinteggiato ai silicati, è sufficiente; stesso dicasi per lo stato di manutenzione del vano scala e dei pianerottoli.

In entrambi i casi non si prevede quindi alcun intervento di tinteggiatura nel breve-medio periodo. Il manto di copertura e la relativa struttura in legno, che come l'intero edificio sono stati realizzati di recente, non presentano problematiche di tipo infiltrativo, non essendo stato denunciato alcunché allo scrivente dall'amministratore e non essendo visibili tracce di infiltrazione nel sottotetto visionato. E' però necessario eseguire una manutenzione delle travi in legno maggiormente esposte alle intemperie, tramite l'applicazione di opportuni prodotti protettivi. Si precisa che non è stato possibile indagare visivamente il manto di copertura.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2013 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |
| Note | l'impianto elettrico dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita. Si precisa che nell'appartamento l'impianto deve essere completato (vedasi paragrafi precedenti). |

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|--|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | caldaia a condensazione a gas Metano |
| Stato impianto | centralizzato con contabilizzazione e regolazione autonoma |
| Potenza nominale | kW. 107,70 come indicato nell'Attestato di Certificazione Energetica. |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2013 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità | SI |
| Note | l'impianto di riscaldamento dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita. |

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|---|---|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO, sola predisposizione |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |
| Note | l'appartamento ha la sola predisposizione dell'impianto di condizionamento con tipologia multisplit. Tale predisposizione è dotata di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita. |

Impianto antincendio:

| | |
|-----------------------------|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
|-----------------------------|----|

Ascensori montacarichi e carri ponte:

| | |
|--|----|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
|--|----|

Scarichi:

| | |
|---|----|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
|---|----|

Calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento | sup lorda di pavimento | 88,00 | 1,00 | 88,00 |
| Balcone | sup lorda di pavimento | 13,00 | 0,33 | 4,50 |
| Sottotetto | sup lorda di pavimento | 52,00 | 0,50 | 26,00 |
| | | 153,00 | | 118,50 |

8. DESCRIZIONE: Box mapp.486 - sub. 827

Trattasi di autorimessa situata all'interno del condominio Comparto 2. Si trova al piano interrato in prossimità della scala B dell'edificio. L'accesso al piano interrato avviene dal cancello carraio posto al piano terra dell'edificio.

E' dotata di basculante in lamiera zincata; il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono realizzate con blocchi cavi di calcestruzzo facciavista e il plafone è in lastre predalles. E' presente l'impianto elettrico realizzato con tubazioni fuori traccia.

Lo stato di manutenzione è sufficiente (**cf. fotografie allegate**).

Superficie complessiva di circa mq **16,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel 2010.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **6**; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'edificio:

lo stato di manutenzione delle facciate dell'edificio a C del comparto 2, la cui finitura esterna è costituita da intonaco civile tinteggiato ai silicati, è discreto; stesso dicasi per lo stato di manutenzione del vano scala, dei pianerottoli e del corsello box.

In entrambi i casi non si prevede quindi alcun intervento di tinteggiatura nel breve periodo. Lo scrivente non può esprimersi circa eventuali problematiche del corsello e delle relative parti comuni, in quanto non è stato segnalato nulla dagli occupanti l'immobile e visivamente non si è riscontrata alcuna problematica.

Si precisa che, relativamente al certificato di prevenzione incendi dell'autorimessa, come visibile nella richiesta di abitabilità di cui **all'allegato F2, pagina 14 punto 9**, è stata presentata la domanda di parere di conformità al comando dei Vigili del Fuoco di Milano con ricevuta di avvenuta presentazione n.358668 in data 08.08.2008 che costituisce autorizzazione provvisoria ai fini antincendio. Lo scrivente ha interrogato l'amministratore circa l'eventuale rinnovo del C.P.I. ma lo stesso nonostante i solleciti non si è espresso.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|---|--|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2013 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |
| Note | gli impianti elettrici delle unità immobiliari e delle parti comuni, quindi compreso quello delle autorimesse, sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativi allegati). |

Calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| autorimessa | sup lorda di pavimento | 16,00 | 1,00 | 16,00 |
| | | 16,00 | | 16,00 |

9. DESCRIZIONE: Posto auto mapp.516 - sub. 773

Trattasi di posto auto scoperto delimitato da strisce segnaletiche bianche orizzontali e situato lungo la strada interna del complesso immobiliare, adiacente alla palazzina A1.

Attualmente il posto auto non è dotato di alcun dissuasore di sosta privato, ma lo stesso potrà essere installato successivamente all'acquisto, come effettuato dai proprietari degli altri posti auto del complesso immobiliare (**vedasi fotografie allegate**).

Superficie complessiva di circa mq **12,50**

E' posto al piano: terra.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **Z112**;

Condizioni generali dell'edificio: il posto auto fa parte del supercondominio e non contribuisce alle spese condominiali di alcun edificio. Lo stato della viabilità interna privata del supercondominio e delle relative urbanizzazioni è apparso buono.

Impianti (conformità e certificazioni):

Il posto auto è privo di impianti.

Calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| posto auto | sup lorda di pavimento | 12,50 | 0,30 | 3,75 |
| | | 12,50 | | 3,75 |

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**10.1 Criterio di stima:**

La stima del valore degli immobili seguirà il criterio della stima del valore di mercato più probabile (sintetico-comparativa parametrica), che si attua rapportando il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

10.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari: Agenzia del Territorio di Milano, rilevazioni primo semestre 2016;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: pubblicazione dal titolo "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" edito da TeMA "Territori Mercati Ambiente" in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e di Monza e Brianza (n. 48 di Marzo 2016) e consultazione delle principali agenzie immobiliari della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): la rivista ipotizza per la tipologia "Appartamenti nuovi (classe energetica A-B)", considerando una zona a metà strada tra il centro e la periferia del paese, un valore variabile da €/mq. 1.550,00 ad €/mq. 1.700,00, mentre per la tipologia "Box" valori variabili da €. 11.000,00 ad €. 16.000,00, specificando che gli stessi possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile. Tali valori sono concordi con quelli indicati dalle agenzie consultate.

10.3 Valutazione corpi:**- app. mapp. 516 - sub. 706.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore unitario indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$$(1.600,00 \text{ €/mq} + 1.625,00 \text{ €/mq})/2 = 1.612,50 \text{ €/mq, arrotondato ad €/mq. 1.600,00.}$$

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, la necessità di dover regolarizzare le difformità riscontrate, di dover completare le finiture dell'appartamento e le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'edificio e la tranquillità del quartiere unita alla vicinanza con il centro del paese.

Lo scrivente ritiene inoltre, al fine di considerare la possibilità futura di recuperare il sottotetto, di incrementare di **€ 9.000,00** il valore stimato.

La cifra indicata trova giustificazione con il seguente ragionamento: il sottotetto, una

volta reso abitabile a seguito della presentazione della pratica di recupero del sottotetto, incrementerà il proprio valore commerciale di circa €. 41.600,00. A questo è però necessario detrarre tutti quei costi che il proprietario dovrà sostenere, e cioè, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le spese professionali per la pratica edilizia, gli oneri comunali e il costo di eventuali lavori di adeguamento che si renderanno necessari.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento | 88,00 | € 1.600,00 | € 140.800,00 |
| Balcone | 4,50 | € 1.600,00 | € 7.200,00 |
| Sottotetto | 26,00 | € 1.600,00 | € 41.600,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 189.600,00 |
| Incremento per possibile futuro recupero del volume del sottotetto | | | € 9.000,00 |
| Costi per il completamento di impianti e finiture mancanti | | | € -21.830,00 |
| Valore corpo arrotondato | | | € 176.700,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 176.770,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 176.770,00 |

- **Box mapp.486 - sub. 826.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$$16.000,00 \text{ €} / 16,00 \text{ mq} = 1.000,00 \text{ €./mq,}$$

Facendo la media tra il valore unitario appena calcolato indicato dalla rivista consultata e il valore unitario dell'Agenzia del Territorio si ottiene:

$$(1.000,00 \text{ €./mq} + 900,00 \text{ €./mq.}) = 950,00 \text{ €./mq.}$$

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'autorimessa, le finiture e le dimensioni interne.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| autorimessa | 16,00 | € 950,00 | € 15.200,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 15.200,00 |
| arrotondamento | | | € -200,00 |
| Valore corpo | | | € 15.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 15.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 15.000,00 |

- **Posto auto mapp.516 - sub. 773.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due.

La superficie del posto auto è stata raggugliata con un coefficiente pari a 0,30, in quanto i valori unitari di riferimento sono relativi ad autorimesse, quindi chiuse e coperte.

$$16.000,00 \text{ €} / 12,50 \text{ mq} = 1.280,00 \text{ €./mq.}$$

Facendo la media tra il valore unitario appena calcolato indicato dalla rivista consultata e il valore unitario dell'Agenzia del Territorio si ottiene:

$$(1.280,00 \text{ €./mq} + 900,00 \text{ €./mq.}) = 1.090,00 \text{ €./mq.}$$

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| posto auto | 3,75 | € 1.090,00 | € 4.087,50 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo arrotondamento detrazione di € 87.50 | | | € 4.087,50 € -87,50 |
| Valore corpo | | | € 4.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 4.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 4.000,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie equivalente | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|--|-----------------------------------|
| app. mapp. 516 - sub. 706 | Abitazione di tipo economico [A3] | 118,50 | € 176.700,00 | € 176.700,00 |
| Box mapp.486 - sub. 827 | autorimesse [C6] | 16,00 | € 15.000,00 | € 15.000,00 |
| Posto auto mapp.516 - sub. 773 | autorimesse [C6] | 3,75 | € 4.000,00 | € 4.000,00 |

10.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|--|------------|
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 1.700,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 4.322,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: | € 0,00 |
| Giudizio di comoda divisibilità: appartamento non divisibile | |

10.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|--|---------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 195.700,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": | € 142.200,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 189.600,00 |

LOTTO: 027 - Comparto 3: mapp. 516 - sub. 707 (app.) + 745 (box) + mapp. 489 sub. 1 (posto auto)**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- **Identificativo corpo: app. mapp. 516 - sub. 707.**

Abitazione di tipo economico [A3]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**).

Foglio 5, particella 516, subalterno 707, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano 1-2, comune Cisliano, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie mq.117, rendita € 454,48.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C3**, sono pari a 178,19/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 7,753/1000.

Confini (cfr. **all. D2**): al piano primo, procedendo da Nord in senso orario: giardini al PT subb. 703 e 704 di altrui proprietà, autorimesse al PT subb. 738-739-740 di altrui proprietà, giardino al PT sub.704 di altrui proprietà.

Al piano secondo, procedendo da Nord in senso orario: giardini al PT subb. 703 e 704 di altrui proprietà, autorimesse al PT subb. 738-739 di altrui proprietà, altra unità immobiliare sub. 708.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'assetto distributivo del piano sottotetto è stato modificato: sono state realizzate, al rustico, alcune pareti interne che hanno suddiviso il locale sottotetto, accatastato come deposito, in più locali. Al piano primo l'assetto distributivo è invece conforme (cfr. **planimetria all. 29-1**).

Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale.

Descrizione delle opere da sanare: è necessario correggere la planimetria catastale affidando ad un tecnico abilitato il compito di presentare al catasto il relativo aggiornamento planimetrico.

Aggiornamento catastale: € 500,00

contributo cassa previdenziale (es. Inarcassa 4%): € 20,00

I.V.A. su € 520,00: € 114,40

Oneri per aggiornamento catastale: € 50,00

Oneri Totali: € 684,40

Note: l'aggiornamento catastale non può prescindere dalla presentazione presso gli uffici comunali di una pratica edilizia di sanatoria che regolarizzi le modifiche elencate in precedenza; si precisa che i locali non potranno però essere adibiti in ogni caso a locali con presenza continuativa di persone. Si veda per maggiore dettaglio quanto indicato nel capitolo della conformità edilizia.

Note sulla conformità catastale: visto quanto su descritto, **NON è possibile dichiarare la conformità catastale.**

- **Identificativo corpo: Box mapp.516 - sub. 745.**

autorimesse [C6]

Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**).**foglio 5, particella 516, subalterno 745, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano T, comune Cislano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 16, superficie mq. 17, rendita € 41,32**Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C3** sono pari a 11,83/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,523/1000.Confini (cfr. all. D2):partendo da Nord in senso orario: strada di PL di cui al sub. 701, autorimessa sub. 744, altra unità immobiliare sub. 712, autorimessa sub. 746.Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale(cfr. **all. 27-1**) è conforme allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale del box.**- **Identificativo corpo: Posto auto mapp.489 - sub. 1.**

autorimesse [C6]

Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**).**Foglio 5, particella 489, subalterno 1, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano T, comune Cislano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 14, superficie mq. 14, rendita € 31,09.**Derivante da:Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.Millesimi di proprietà di parti comuni: I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,129/1000.Confini (cfr. all. D2):partendo da Nord in senso orario: area urbana mapp. 490 su tre lati, posto auto altra proprietà di cui al sub. 2.Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale (cfr. **all. 27-1**) è conforme allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale del posto auto.****2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'edificio A3 identificato con il civico 42 di cui fa parte l'appartamento e l'edificio B3 con il civico 40 di cui fa parte l'autorimessa, sono siti all'interno del complesso immobiliare di nuova costruzione di via Karol Wojtyla 3 a Cislano, paese dell'Hinterland milanese situato nella periferia sud-ovest di Milano, da cui dista circa 20 chilometri. Il paese fa parte del Parco Agricolo Sud Milano. Il complesso immobiliare è così costituito: l'ingresso è delimitato da una sbarra elettrica a fianco alla quale è posta la portineria; procedendo verso l'interno si trovano alcune villette a schiera sulla sinistra che fanno parte del comparto I, un edificio a C di tre piani oltre sottotetto posto di fronte, denominato comparto II, e sulla destra otto palazzine (di cui cinque completate e 3 da finire) e 6 villette (di cui tre completate e tre da finire) che fanno parte del comparto III. Gli edifici sono collegati da una rete interna di strade lungo le quali sono presenti parcheggi privati. Il quartiere circostante è

residenziale e di fronte all'ingresso del complesso immobiliare è situata la scuola primaria di via Wojtyla. Il centro di Cisliano dista circa 500 metri.

3. STATO DI POSSESSO:

- **Identificativo corpo: app. mapp. 516 - sub. 707**

Stato occupativo: Libero.

Note: al sopralluogo l'appartamento è risultato libero. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (cfr. **all.G**)

- **Identificativo corpo: Box mapp.516 - sub. 745**

Stato occupativo: Libero.

Note: lo scrivente ha inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto, o di comodato registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono. Per tale motivo si ritiene che qualsiasi occupazione venga riscontrata al momento della vendita dell'immobile debba ritenersi effettuata senza alcun titolo, motivo per cui l'auto-rimessa andrà sgomberata da qualsiasi materiale.

- **Identificativo corpo: Posto auto mapp.489 - sub. 1**

Stato occupativo: Libero.

Note: lo scrivente ha inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto, o di comodato registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono. Per tale motivo si ritiene che qualsiasi occupazione venga riscontrata al momento della vendita dell'immobile debba ritenersi effettuata senza alcun titolo, motivo per cui il posto auto andrà liberato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Dati successivi relativi a tutti i corpi:

- Descrizione onere: Servitù a rogito del notaio dott.ssa in data 06/11/2009 ai nn. 7719/2270; Registrato a Milano 2-Atti privati in data 16/11/2009 ai nn. 27894; Iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pavia in data 24/11/2009 ai nn. 14430/23864;

Servitù di elettrodotto a favore di sul mappale 473, subalterno 1 ed a carico del mappale 486; con detto atto si è altresì costituita una servitù di passaggio dei tecnici sempre a favore del mappale 473 ed a carico del mappale 486.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

Vedasi paragrafo 4.2.3 altre trascrizioni/annotazioni.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuno.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Dati successivi relativi a tutti i corpi (vedasi allegato 27-4):

- Descrizione onere: **Annotazione ad iscrizione.**

A rogito del dott. in data 28/02/2014 ai nn. 192238/70916;

Iscritta/trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 27/03/2014 ai nn. 4045/505;
 Annotazione all'iscrizione di ipoteca RP 4634 del 20.07.2007, per frazionamento in quota del mutuo fondiario di cui all'ipoteca indicata, a favore della
 e contro SGT3 S.R.L.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- **Identificativo corpo: app. mapp. 516 - sub. 707**

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 800,00 €.

Spese condominiali scadute ed insolute: 1.989,16 €.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 dei singoli condomini (**cf. allegato K**). Dallo stesso emergono i dati su riportati per l'appartamento oggetto di valutazione. Si precisa che le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile indicate non comprendono le quote dei consumi (riscaldamento, acqua sanitaria ecc.) che verranno calcolate in base al relativo utilizzo per mezzo degli appositi contabilizzatori. La cifra inserita è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C3**, sono pari a 178,19/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 7,753/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - l'appartamento è posto al piano primo dello stabile e non è attualmente installato alcun montascale che permetta a persone diversamente abili di raggiungerlo, anche se il vano scala ha le caratteristiche minime di legge affinché sia possibile, per sopraggiunta necessità, l'installazione di tale macchinario.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda ai regolamenti di condominio (condominio comparto 3 **all. B3**) e di supercondominio (**all. B1**) inviati dall'amministratore. Si precisa che il condominio comparto 3 comprende le palazzine A1, A2, A3, A4 e le palazzine B1, B2, B3, B4, delle quali solo le palazzine A1, A3, B1, B2, B3 sono state completate, mentre le restanti sono in fase di ultimazione. Il regolamento del comparto 3 prevede, all'articolo 1, la possibilità per ogni palazzina di costituire un condominio autonomo. Il regolamento di supercondominio disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni e servizi comuni a tutti i Condomini facenti parte del complesso immobiliare "Le Stelle" (primo, secondo e terzo comparto). Si precisa che oltre a quanto stabilito dall'articolo 1117 del Codice Civile, sono parti comuni delle singole palazzine del TERZO COMPARTO le aree, le scale, i pianerottoli, le centrali termiche e quant'altro distinto con il subalterno 701. Sono inoltre parti comuni dell'intero supercondominio le strade distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486, e con subalterno 701 del mappale 516, le zone rifiuti distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486 ed il fabbricato mappale 473 costituito dalla portineria e dalla cabina Enel.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente.

Indice di prestazione energetica: B (EPgl = kWh/m²a 39,17) come da **allegato 27-6**.

Note Indice di prestazione energetica: l'edificio è provvisto della certificazione energetica 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 e s.m.i. redatta dall'arch. Ivan Barreca e allegata alla presente.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato.

- **Identificativo corpo: Box mapp.516 - sub. 745****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:**20,00 €**Spese condominiali scadute ed insolute:**54,34 €.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 dei singoli condomini (**cf. allegato K**). Dallo stesso emergono i dati su riportati per l'autorimessa oggetto di valutazione. La cifra inserita è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C3** sono pari a 11,83/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,523/1000.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: si rimanda a quanto descritto nel relativo capitolo dell'appartamento di cui al presente lotto di vendita.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: per le autorimesse non riscaldate la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

- **Identificativo corpo: Posto auto mapp.489 - sub. 1****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** dato non comunicato**Spese condominiali scadute ed insolute:** dato non comunicato

Le spese condominiali del posto auto sono quelle relative al supercondominio. L'amministratore, però, non ha inviato con tempo il prospetto aggiornato sebbene richiestogli, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo

Millesimi di proprietà: I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,129/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda al regolamento di supercondominio (**all.B1**) inviato dall'amministratore. Il regolamento di supercondominio disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni e servizi comuni a tutti i Condomini facenti parte del complesso immobiliare "Le Stelle" (primo, secondo e terzo comparto). Si precisa che oltre a quanto stabilito dall'articolo 1117 del Codice Civile, sono parti comuni dell'intero supercondominio le strade distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486, e con subalterno 701 del mappale 516, le zone rifiuti distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486 ed il fabbricato mappale 473 costituito dalla portineria e dalla cabina Enel.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: per i posti auto la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

6. PRATICHE EDILIZIE:**Dati successivi relativi all'appartamento e al box:****Numero pratica: DIA 1188/2010 del 04.03.2010.**

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico).

Per lavori: Nuova costruzione 3° comparto - N. 8 palazzine e n. 6 ville.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 04/03/2010 al n. di prot. 1188.

Abitabilità/agibilità in data 26/07/2013 al n. di prot. 4205.

NOTE: Per le pratiche edilizie, per la fine lavori e per la richiesta di agibilità si **veda l'allegato F3.**

Numero pratica: DIA n.4007/2013 del 18-07-2013

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera.

Per lavori: varianti alla pratica originaria.

Oggetto: variante.

Presentazione in data 18/07/2013 al n. di prot. 4007.

Abitabilità/agibilità in data 26/07/2013 al n. di prot. 4205.

NOTE: Variante alla pratica 1188/2010 presentata prima della fine dei lavori parziali del 05.07.2013 (deposito del 23.07.2013), a cui è seguita la domanda di rilascio del certificato di agibilità in data 26.07.2013. Non essendo state reperite dallo scrivente comunicazioni di diniego al rilascio del suddetto certificato, si ritiene che l'agibilità sia attestata per silenzio assenso, essendo trascorsi i termini di legge.

7.1 Conformità edilizia:

- **Identificativo corpo: app. mapp. 516 - sub. 702**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo scrivente ha rilevato alcune modifiche effettuate al piano secondo sottotetto: il locale deposito è stato suddiviso in più locali con la realizzazione di tramezzature interne. Inoltre alcune finiture di entrambi i piani e alcune parti impiantistiche non sono state completate.

Regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: è necessario affidare ad un tecnico abilitato l'incarico di presentare una pratica di sanatoria per modifiche interne realizzate senza titolo abilitativo, pagando la relativa sanzione pecuniaria, ed è necessario completare i lavori mancanti.

Oneri professionali: € 2.000,00.

Contributo integrativo cassa previdenziale (es. Inarcassa 4%): : € 80,00.

I.V.A. (22%) su €2.080,00: : € 457,60.

Sanzione: € 1.000,00.

Diritti di segreteria e varie: € 100,00.

Oneri Totali: € 3.637,60

Note: i costi qui indicati non comprendono il costo per il completamento delle lavorazioni mancanti che verrà conteggiato successivamente. Alternativamente a quanto descritto è possibile procedere con la demolizione totale dei tavolati realizzati abusivamente al piano sottotetto, ripristinando di fatto lo stato autorizzato dal Comune e raffigurato sulla planimetria catastale.

Il costo totale per procedere alla demolizione e al trasporto e smaltimento dei materiali demoliti presso le discariche autorizzate è sicuramente uguale o inferiore a quello indicato.

Note sulla conformità edilizia: **NON è possibile dichiarare la conformità edilizia** dell'appartamento fino a che non sarà sanato l'abuso descritto o, in alternativa, saranno demoliti i tramezzi costruiti al piano sottotetto.

Note generali sulla conformità: si precisa che trascorsi cinque anni dalla data di fine lavori è possibile presentare una pratica di recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. La stessa deve essere affidata ad un tecnico abilitato il quale predisporrà un progetto, determinerà gli oneri da corrispondere al comune e stabilirà l'eventuale necessità di alcuni adeguamenti murari. Il costo della procedura descritta non è ad oggi stimabile con precisione. Lo scrivente terrà in ogni caso in debita considerazione tale opportunità, che garantirà un aumento di superficie abitabile dell'alloggio, e quindi un maggior valore futuro dello stesso, deducendo i costi ipotizzabili per la pratica e per eseguire i lavori di adeguamento.

- **Identificativo corpo: Box mapp.516 - sub. 745**

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 27-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune.

Per tali motivi si dichiara la conformità edilizia del box.

- **Identificativo corpo: Posto auto mapp.489 - sub. 1**

Note sulla conformità edilizia: il posto auto è stato realizzato a seguito della presentazione di un progetto relativo alle opere di urbanizzazione interne private del complesso immobiliare, di cui alla convenzione indicata nel capitolo della conformità urbanistica.

Per tali motivi si dichiara la conformità edilizia del posto auto.

7.2 Conformità urbanistica:**Dati successivi comuni a tutti i corpi costituenti il lotto di vendita:**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Deliberazione n. 4 del 14 aprile 2014 |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se sì, di che tipo? | Convenzione di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) |
| Estremi delle convenzioni: | Atto del notaio dott.ssa stipulato in data 02 aprile 2004 rep.40831/2502, registrato a Milano 2 il 22 aprile 2004 al n. 2546 serie 2 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri |
| Obblighi derivanti: | Gli obblighi della convenzione sono descritti nell'atto citato e riguardavano, tra gli altri, le opere da realizzare a scampo degli oneri di urbanizzazione del PL. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | SI |
| Se sì, quanto: | Per l'appartamento, dal luglio 2018, sarà possibile recuperare la superficie del sottotetto, che potrà quindi divenire a tutti gli effetti abitabile. |
| Altro: | si precisa che, per poter recuperare il sottotetto, è necessario affidare ad un tecnico abilitato il compito di presentare una pratica edilizia applicando le leggi vigenti al momento della presentazione; sarà inoltre necessario pagare gli oneri al comune (che andranno calcolati sulla base delle tabelle in quel momento vigenti) ed eseguire i lavori di adeguamento eventualmente necessari. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

il complesso immobiliare e l'edificio sono stati costruiti con regolari pratiche edilizie, alle quali è seguita la comunicazione di fine lavori con contestuale domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi si dichiara la conformità urbanistica.

7. DESCRIZIONE: app. mapp. 516 - sub. 707

L'unità immobiliare facente parte del lotto di vendita 27 è posta al piano primo e secondo dell'edificio identificato con la lettera A3 al civico 42 del comparto III del supercondominio di via Karol Wojtyła a Cislano.

Trattasi di un bilocale con cucina abitabile oltre a mansarda agibile ma non abitabile raggiungibile da una scala in muratura posta all'interno dell'abitazione.

Al piano primo si trova un soggiorno dal quale è possibile accedere ad un balcone, una cucina abitabile, un bagno con antibagno ed una camera da letto; al piano sottotetto, rispetto a quanto raffigurato sulla planimetria catastale, sono stati realizzati dei divisori interni che l'hanno suddiviso in più locali. Questi, una volta regolarizzato l'abuso già descritto in precedenza (vedasi capitoli della conformità edilizia e catastale), potranno essere adibiti solo a locali con presenza saltuaria di persone (quali deposito/ripostiglio, spazio giochi, stenditoio, sgombero ecc.).

Lo stato di conservazione/manutenzione è buono, (**cf. fotografie allegate**), ma, sebbene la costruzione dell'edificio sia stata terminata nel luglio 2013, è necessario completare alcuni lavori di finitura.

L'appartamento è da completare con i seguenti lavori, da contabilizzare e scalare dal valore di stima:

- fornitura e posa, solo al piano primo, di Pavimenti (€50/mq), rivestimenti (€40/mq) e zoccolino (a corpo 1000 euro), ad esclusione dei balconi che ne sono già provvisti;
- completamento impianto elettrico piano primo con fornitura e posa dei frutti e delle placche mancanti (a corpo 800 euro);
- completamento impianto idraulico dell'appartamento e del bagno, con fornitura e posa di sanitari, rubinetterie e relativi accessori di montaggio, scatolette, coperchi e altro mancante (a corpo €4.000,00);
- fornitura e posa, al piano primo, delle porte interne in laminato colore bianco laccato o similare (n.5x €/cad. 400);
- completamento del "rustico avanzato" del sottotetto, con esecuzione dell'intonaco a gesso e dei sottofondi (è compreso anche il sottofondo del bagno al piano primo e le assistenze) €6.000,00 a corpo;
- fornitura e posa di porte standard da capitolato al sottotetto (n.4 x €/cad. 300);
- completamento dell'impianto elettrico di base del sottotetto (n. un punto luce per locale e n. una presa elettrica per locale) (a corpo €1.200);
- fornitura e posa del rivestimento in serizzo della scala (a corpo €800).

Con i lavori descritti il SOTTOTETTO sarà finito al "rustico avanzato" e con la predisposizione per gli impianti. Verrà quindi valutato al 50%.

Le finiture completate, invece, sono le seguenti: pareti e soffitti del piano primo sono intonacati a gesso, il pavimento dei balconi/terrazzi è in grès, il portoncino d'ingresso è blindato, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera isolante e il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in pvc. La copertura del piano sottotetto è in legno a vista.

L'impianto idrico sanitario, costituito dalla rete di adduzione dell'acqua calda e fredda sanitaria, fornisce acqua al lavello della cucina e ai sanitari del bagno. Il riscaldamento, così come l'acqua calda sanitaria, sono centralizzati con contabilizzazione dei consumi autonoma e sono prodotti dalla caldaia a condensazione a metano posta all'interno della centrale termica dell'edificio; i terminali scaldanti sono costituiti da termosifoni in alluminio ed è possibile regolare la temperatura interna dell'alloggio per mezzo di un termostato ambiente.

L'impianto del gas dell'appartamento, realizzato con tubazione sottotraccia, ha un attacco sulla parete della cucina per l'alimentazione futura dei fornelli.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale, con distribuzione sottotraccia.

L'impianto citofonico ha la funzione video.

Tutti gli impianti interni sono provvisti di dichiarazione di conformità (**vedasi relativo allegato**), sebbene le tubazioni del bagno siano ancora da murare.

Superficie complessiva di circa mq **178.00**.

E' posto al piano: primo e secondo sottotetto.

L'edificio è stato costruito nel 2010 con fine lavori nel 2013.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **A.3.6**; il piano primo ha un'altezza utile interna di

circa m. 2,70; il piano sottotetto ha un'altezza media attualmente pari a m.1,90.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'edificio: lo stato di manutenzione delle facciate, la cui finitura esterna è costituita da intonaco civile tinteggiato ai silicati, è sufficiente; stesso dicasi per lo stato di manutenzione del vano scala e dei pianerottoli.

In entrambi i casi non si prevede quindi alcun intervento di tinteggiatura nel breve-medio periodo. Il manto di copertura e la relativa struttura in legno, che come l'intero edificio sono stati realizzati di recente, non presentano problematiche di tipo infiltrativo, non essendo stato denunciato alcunché allo scrivente dall'amministratore e non essendo visibili tracce di infiltrazione nel sottotetto visionato. E' però necessario eseguire una manutenzione delle travi in legno maggiormente esposte alle intemperie, tramite l'applicazione di opportuni prodotti protettivi. Si precisa che non è stato possibile indagare visivamente il manto di copertura.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2013 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |
| Note | l'impianto elettrico dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita. Si precisa che nell'appartamento l'impianto deve essere completato (vedasi paragrafi precedenti). |

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|--|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | caldaia a condensazione a gas Metano |
| Stato impianto | centralizzato con contabilizzazione e regolazione autonoma |
| Potenza nominale | kW. 107,70 come indicato nell'Attestato di Certificazione Energetica. |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2013 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità | SI |
| Note | l'impianto di riscaldamento dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita. |

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|---|---|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO, sola predisposizione |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |
| Note | l'appartamento ha la sola predisposizione dell'impianto di condizionamento con tipologia multisplit. Tale predisposizione è dotata di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita. |

Impianto antincendio:

| | |
|-----------------------------|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
|-----------------------------|----|

Ascensori montacarichi e carri ponte:

| | |
|--|----|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
|--|----|

Scarichi:

| | |
|---|----|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
|---|----|

Calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento | sup lorda di pavimento | 88,00 | 1,00 | 88,00 |
| Balcone | sup lorda di pavimento | 38,00 | 0,33 | 13,00 |
| Sottotetto | sup lorda di pavimento | 52,00 | 0,50 | 26,00 |
| | | 178,00 | | 127,00 |

8. DESCRIZIONE: Box mapp.516 - sub. 745

Trattasi di autorimessa situata al piano terra dell'edificio identificato con B3 di cui al civico 40. Alla stessa si accede direttamente dalla strada privata interna del complesso immobiliare. E' dotata di basculante in lamiera zincata; il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono realizzate con blocchi cavi di calcestruzzo facciavista e il plafone è in lastre predalles. E' presente l'impianto elettrico realizzato con tubazioni fuori traccia. Lo stato di manutenzione è sufficiente (**cf. fotografie allegate**).

Superficie complessiva di circa mq **17,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel 2010 con fine lavori nel 2013.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **B3.B17**; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'edificio: per quanto riguarda le condizioni generali dell'edificio si rimanda a quanto descritto nel relativo capitolo dell'appartamento di cui al presente lotto di vendita.

Impianti (conformità e certificazioni):**Impianto elettrico:**

| | |
|---|--|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2013 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |
| Note | gli impianti elettrici delle unità immobiliari e delle parti comuni, quindi compreso quello delle autorimesse, sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativi allegati). |

Calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| autorimessa | sup lorda di pavimento | 17,00 | 1,00 | 17,00 |
| | | 17,00 | | 17,00 |

9. DESCRIZIONE: Posto auto mapp.489 - sub. 1

Trattasi di posto auto scoperto delimitato da strisce segnaletiche bianche orizzontali e situato sull'area urbana di cui al mapp. 490 adiacente al Compart 2.

Attualmente il posto auto non è dotato di alcun dissuasore di sosta privato, ma lo stesso potrà essere installato successivamente all'acquisto, come effettuato dai proprietari degli altri posti auto del complesso immobiliare (**vedasi fotografie allegate**).

Superficie complessiva di circa mq **12,50**

E' posto al piano: terra.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **Z032**;

Condizioni generali dell'edificio: il posto auto fa parte del supercondominio e non contribuisce alle spese condominiali di alcun edificio. Lo stato della viabilità interna privata del supercondominio e delle relative urbanizzazioni è apparso buono.

Impianti (conformità e certificazioni):

Il posto auto è privo di impianti.

Calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| posto auto | sup lorda di pavimento | 12,50 | 0,30 | 3,75 |
| | | 12,50 | | 3,75 |

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**10.1 Criterio di stima:**

La stima del valore degli immobili seguirà il criterio della stima del valore di mercato più probabile (sintetico-comparativa parametrica), che si attua rapportando il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

10.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari: Agenzia del Territorio di Milano, rilevazioni primo semestre 2016;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: pubblicazione dal titolo "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" edito da TeMA "Territori Mercati Ambiente" in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e di Monza e Brianza (n. 48 di Marzo 2016) e consultazione delle principali agenzie immobiliari della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): la rivista ipotizza per la tipologia "Appartamenti nuovi (classe energetica A-B)", considerando una zona a metà strada tra il centro e la periferia del paese, un valore variabile da €/mq. 1.550,00 ad €/mq. 1.700,00, mentre per la tipologia "Box" valori variabili da €. 11.000,00 ad €. 16.000,00, specificando che gli stessi possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile. Tali valori sono concordi con quelli indicati dalle agenzie consultate.

10.3 Valutazione corpi:- **app. mapp. 516 - sub. 707.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore unitario indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$$(1.600,00 \text{ €/mq} + 1.625,00 \text{ €/mq})/2 = 1.612,50 \text{ €/mq, arrotondato ad €/mq. 1.600,00.}$$

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, la necessità di dover regolarizzare le difformità riscontrate, di dover completare le finiture dell'appartamento e le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'edificio e la tranquillità del quartiere unita alla vicinanza con il centro del paese.

Lo scrivente ritiene inoltre, al fine di considerare la possibilità futura di recuperare il sottotetto, di incrementare di **€ 9.000,00** il valore stimato.

La cifra indicata trova giustificazione con il seguente ragionamento: il sottotetto, una volta reso abitabile a seguito della presentazione della pratica di recupero del sottotetto, incrementerà il proprio valore commerciale di circa €. 34.400,00. A questo è però necessario detrarre tutti quei costi che il proprietario dovrà sostenere, e cioè, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le spese professionali per la pratica edilizia, gli oneri comunali e il costo di eventuali lavori di adeguamento che si renderanno necessari.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento | 88,00 | € 1.600,00 | € 140.800,00 |
| Balcone | 13,00 | € 1.600,00 | € 20.800,00 |
| Sottotetto | 26,00 | € 1.600,00 | € 41.600,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 203.200,00 |
| Incremento per possibile futuro recupero del volume del sottotetto | | | € 9.000,00 |
| Costi per il completamento di impianti e finiture mancanti | | | € -21.830,00 |
| Valore corpo arrotondato | | | € 190.300,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 190.300,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 190.300,00 |

- **Box mapp.516 - sub. 745.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia

del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$$16.000,00 \text{ €} / 17,00 \text{ mq} = 941,17 \text{ €./mq, arrotondato ad €./mq. } 940,00.$$

Facendo la media tra il valore unitario appena calcolato indicato dalla rivista consultata e il valore unitario dell'Agenzia del Territorio si ottiene:

$$(940,00 \text{ €./mq} + 900,00 \text{ €./mq.}) = 920,00 \text{ €./mq.}$$

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'autorimessa, le finiture e le dimensioni interne.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| autorimessa | 17,00 | € 920,00 | € 15.640,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 15.640,00 |
| arrotondamento | | | € -140,00 |
| Valore corpo | | | € 15.500,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 15.500,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 15.500,00 |

- Posto auto mapp.489 - sub. 1.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due.

La superficie del posto auto è stata raggugliata con un coefficiente pari a 0,30, in quanto i valori unitari di riferimento sono relativi ad autorimesse, quindi chiuse e coperte.

$$16.000,00 \text{ €} / 12,50 \text{ mq} = 1.280,00 \text{ €./mq.}$$

Facendo la media tra il valore unitario appena calcolato indicato dalla rivista consultata e il valore unitario dell'Agenzia del Territorio si ottiene:

$$(1.280,00 \text{ €./mq} + 900,00 \text{ €./mq.}) = 1.090,00 \text{ €./mq.}$$

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| posto auto | 3,75 | € 1.090,00 | € 4.087,50 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 4.087,50 |
| arrotondamento detrazione di € 87.50 | | | € -87,50 |
| Valore corpo | | | € 4.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 4.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 4.000,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie equivalente | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| app. mapp. 516 - sub. 707 | Abitazione di tipo economico [A3] | 127,00 | € 190.300,00 | € 190.300,00 |
| Box mapp.516 - sub. 745 | autorimesse [C6] | 17,00 | € 15.500,00 | € 15.500,00 |
| Posto auto mapp.489 - sub. 1 | autorimesse [C6] | 3,75 | € 4.000,00 | € 4.000,00 |

10.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 1.640,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.322,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: appartamento non divisibile

10.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 203.838,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": **€ 152.850,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 203.800,00**

LOTTO: 028 - Comparto 3: mapp. 516 - sub. 735 (app.) + 755 (box) + 781 (posto auto)**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- **Identificativo corpo: app. mapp. 516 - sub. 735.**

Abitazione di tipo economico [A3]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**).

Foglio 5, particella 516, subalterno 735, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano 1-2, comune Cisliano, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 4,5, superficie mq.93, rendita € 371,85.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C3**, sono pari a 147,74/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 6,163/1000.

Confini (cfr. **all. D2**): al piano primo, procedendo da Nord in senso orario: vano scala comune, altra unità immobiliare sub. 734, giardino al PT subalterno 731 di altrui proprietà su due lati.

Al piano secondo, procedendo da Nord in senso orario: altra unità immobiliare sub. 736, altra unità immobiliare sub. 737, giardino al PT subalterno 731 di altrui proprietà su tre lati,.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'assetto distributivo del piano sottotetto è stato modificato: sono state realizzate, al rustico, alcune pareti interne che hanno suddiviso il locale sottotetto, accatastato come deposito, in più locali. Al piano primo l'assetto distributivo è invece conforme (cfr. **planimetria all. 28-1**).

Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale.

Descrizione delle opere da sanare: è necessario correggere la planimetria catastale affidando ad un tecnico abilitato il compito di presentare al catasto il relativo aggiornamento planimetrico.

Aggiornamento catastale: € 500,00

contributo cassa previdenziale (es. Inarcassa 4%): € 20,00

I.V.A. su € 520,00: € 114,40

Oneri per aggiornamento catastale: € 50,00

Oneri Totali: € 684,40

Note: l'aggiornamento catastale non può prescindere dalla presentazione presso gli uffici comunali di una pratica edilizia di sanatoria che regolarizzi le modifiche elencate in precedenza; si precisa che i locali non potranno però essere adibiti in ogni caso a locali con presenza continuativa di persone. Si veda per maggiore dettaglio quanto indicato nel capitolo della conformità edilizia.

Note sulla conformità catastale: visto quanto su descritto, **NON è possibile dichiarare la conformità catastale.**

- **Identificativo corpo: Box mapp.516 - sub. 755.**

autorimesse [C6]

Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**).**foglio 5, particella 516, subalterno 755, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano T, comune Cisliano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 16, superficie mq. 17, rendita € 41,32**Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C3** sono pari a 11,84/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,523/1000.Confini (cfr. **all. D2**):partendo da Nord in senso orario: strada di PL di cui al sub. 701, autorimesse sub.756, altra unità immobiliare sub.726, autorimesse sub.754.Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale(cfr. **all. 28-1**) è conforme allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale del box.**- **Identificativo corpo: Posto auto mapp.516 - sub. 781.**

autorimesse [C6]

Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**).**Foglio 5, particella 516, subalterno 781, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano T, comune Cisliano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 13, superficie mq. 13, rendita € 33,57.**Derivante da:Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.Millesimi di proprietà di parti comuni: I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,12/1000.Confini (cfr. **all. D2**):partendo da Nord in senso orario: strada di PL di cui al sub. 701 su due lati, posto auto altra proprietà di cui al sub. 780, marciapiede comune di cui al sub. 701.Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale (cfr. **all. 28-1**) è conforme allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale del posto auto.****2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'edificio B1 identificato con il civico 36 di cui fa parte l'appartamento e l'edificio B2 identificato con il civico 37 di cui fa parte l'autorimesse, sono sito all'interno del complesso immobiliare di nuova costruzione di via Karol Wojtyla 3 a Cisliano, paese dell'Hinterland milanese situato nella periferia sud-ovest di Milano, da cui dista circa 20 chilometri. Il paese fa parte del Parco Agricolo Sud Milano. Il complesso immobiliare è così costituito: l'ingresso è delimitato da una sbarra elettrica a fianco alla quale è posta la portineria; procedendo verso l'interno si trovano alcune villette a schiera sulla sinistra che fanno parte del comparto I, un edificio a C di tre piani oltre sottotetto posto di fronte, denominato comparto II, e sulla destra otto palazzine (di cui cinque completate e 3 da finire) e 6 villette (di cui tre completate e tre da finire) che fanno parte del comparto III. Gli edifici sono collegati da una rete interna di strade lungo le quali sono presenti parcheggi privati. Il quartiere circo-

stante è residenziale e di fronte all'ingresso del complesso immobiliare è situata la scuola primaria di via Wojtyla. Il centro di Cisliano dista circa 500 metri.

3. STATO DI POSSESSO:

- **Identificativo corpo: app. mapp. 516 - sub. 735**

Stato occupativo: Libero.

Note: al sopralluogo l'appartamento è risultato libero. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (cfr. **all.G**)

- **Identificativo corpo: Box mapp.516 - sub. 755**

Stato occupativo: Libero.

Note: lo scrivente ha inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto, o di comodato registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono. Per tale motivo si ritiene che qualsiasi occupazione venga riscontrata al momento della vendita dell'immobile debba ritenersi effettuata senza alcun titolo, motivo per cui l'auto-rimessa andrà sgomberata da qualsiasi materiale.

- **Identificativo corpo: Posto auto mapp.516 - sub. 781**

Stato occupativo: Libero.

Note: lo scrivente ha inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto, o di comodato registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono. Per tale motivo si ritiene che qualsiasi occupazione venga riscontrata al momento della vendita dell'immobile debba ritenersi effettuata senza alcun titolo, motivo per cui il posto auto andrà liberato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Dati successivi relativi a tutti i corpi:

- Descrizione onere: Servitù rogito del notaio dott.ssa _____ in data 06/11/2009 ai nn. 7719/2270; Registrato a Milano 2-Atti privati in data 16/11/2009 ai nn. 27894; Iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pavia in data 24/11/2009 ai nn. 14430/23864;

Servitù di elettrodotto a favore di _____ sul mappale 473, subalterno 1 ed a carico del mappale 486; con detto atto si è altresì costituita una servitù di passaggio dei tecnici _____ sempre a favore del mappale 473 ed a carico del mappale 486.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

Vedasi paragrafo 4.2.3 altre trascrizioni/annotazioni.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuno.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Dati successivi relativi a tutti i corpi (vedasi allegato 28-4):

- Descrizione onere: **Annotazione ad iscrizione.**

A rogito del _____ in data 28/02/2014 ai nn. 192238/70916;

Iscritta/trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 27/03/2014 ai nn. 4045/505;
Annotazione all'iscrizione di ipoteca RP 4634 del 20.07.2007, per frazionamento in quota del mutuo fondiario di cui all'ipoteca indicata, a favore della
e contro SGT3 S.R.L.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- **Identificativo corpo: app. mapp. 516 - sub. 735**

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 600,00 €. Circa.

Spese condominiali scadute ed insolute: 1.989,16 €.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio (**cf. allegato K**). Dallo stesso emergono i dati su riportati per l'appartamento oggetto di valutazione. Si precisa che le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile indicate non comprendono le quote dei consumi (riscaldamento, acqua sanitaria ecc.) che verranno calcolate in base al relativo utilizzo per mezzo degli appositi contabilizzatori. La cifra inserita è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C3**, sono pari a 147,74/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 6,163/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - l'appartamento è posto al piano primo dello stabile e non è attualmente installato alcun montascale che permetta a persone diversamente abili di raggiungerlo, anche se il vano scala ha le caratteristiche minime di legge affinché sia possibile, per sopraggiunta necessità, l'installazione di tale macchinario.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda ai regolamenti di condominio (condominio comparto 3 **all. B3**) e di supercondominio (**all.B1**) inviati dall'amministratore. Si precisa che il condominio comparto 3 comprende le palazzine A1, A2, A3, A4 e le palazzine B1,B2,B3,B4, delle quali solo le palazzine A1,A3,B1,B2,B3 sono state completate, mentre le restanti sono in fase di ultimazione. Il regolamento del comparto 3 prevede, all'articolo 1, la possibilità per ogni palazzina di costituire un condominio autonomo. Il regolamento di supercondominio disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni e servizi comuni a tutti i Condomini facenti parte del complesso immobiliare "Le Stelle" (primo, secondo e terzo comparto). Si precisa che oltre a quanto stabilito dall'articolo 1117 del Codice Civile, sono parti comuni delle singole palazzine del TERZO COMPARTO le aree, le scale, i pianerottoli, le centrali termiche e quant'altro distinto con il subalterno 701. Sono inoltre parti comuni dell'intero supercondominio le strade distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486, e con subalterno 701 del mappale 516, le zone rifiuti distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486 ed il fabbricato mappale 473 costituito dalla portineria e dalla cabina Enel.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente.

Indice di prestazione energetica: B (EPgl = kWh/m²a 39,35) come da **allegato 28-6**.

Note Indice di prestazione energetica: l'edificio è provvisto della certificazione energetica 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 e s.m.i. redatta dall'arch.Ivan Barreca e allegata alla presente.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato.

- **Identificativo corpo: Box mapp.516 - sub. 755**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 15,00 €. Circa.

Spese condominiali scadute ed insolute: 53,37 €.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio (**cf. allegati K**). Dagli stessi emergono i dati su riportati per l'autorimessa oggetto di valutazione. La cifra inserita è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C3** sono pari a 11,84/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,523/1000.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: si rimanda a quanto descritto nel relativo capitolo dell'appartamento di cui al presente lotto di vendita.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: per le autorimesse non riscaldate la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

- **Identificativo corpo: Posto auto mapp.516 - sub. 781**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non comunicato

Spese condominiali scadute ed insolute: dato non comunicato

Le spese condominiali del posto auto sono quelle relative al supercondominio. L'amministratore, però, non ha inviato con tempo il prospetto aggiornato sebbene richiestogli, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo

Millesimi di proprietà: I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,12/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda al regolamento di supercondominio (**all.B1**) inviato dall'amministratore. Il regolamento di supercondominio disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni e servizi comuni a tutti i Condomini facenti parte del complesso immobiliare "Le Stelle" (primo, secondo e terzo comparto). Si precisa che oltre a quanto stabilito dall'articolo 1117 del Codice Civile, sono parti comuni dell'intero supercondominio le strade distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486, e con subalterno 701 del mappale 516, le zone rifiuti distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486 ed il fabbricato mappale 473 costituito dalla portineria e dalla cabina Enel.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: per i posti auto la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

6. PRATICHE EDILIZIE:

Dati successivi relativi all'appartamento e al box:

Numero pratica: DIA 1188/2010 del 04.03.2010.

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico).

Per lavori: Nuova costruzione 3° comparto - N. 8 palazzine e n. 6 ville.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 04/03/2010 al n. di prot. 1188.

Abitabilità/agibilità in data 26/07/2013 al n. di prot. 4205.

NOTE: Per le pratiche edilizie, per la fine lavori e per la richiesta di agibilità si **veda l'allegato F3.**

Numero pratica: DIA n.4007/2013 del 18-07-2013

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera.

Per lavori: varianti alla pratica originaria.

Oggetto: variante.

Presentazione in data 18/07/2013 al n. di prot. 4007.

Abitabilità/agibilità in data 26/07/2013 al n. di prot. 4205.

NOTE: Variante alla pratica 1188/2010 presentata prima della fine dei lavori parziali del 05.07.2013 (deposito del 23.07.2013), a cui è seguita la domanda di rilascio del certificato di agibilità in data 26.07.2013. Non essendo state reperite dallo scrivente comunicazioni di diniego al rilascio del suddetto certificato, si ritiene che l'agibilità sia attestata per silenzio assenso, essendo trascorsi i termini di legge.

6.1 Conformità edilizia:**- Identificativo corpo: app. mapp. 516 - sub. 735**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo scrivente ha rilevato alcune modifiche effettuate al piano secondo sottotetto: il locale deposito è stato suddiviso in più locali con la realizzazione di tramezzature interne. Inoltre alcune finiture di entrambi i piani e alcune parti impiantistiche non sono state completate.

Regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: è necessario affidare ad un tecnico abilitato l'incarico di presentare una pratica di sanatoria per modifiche interne realizzate senza titolo abilitativo, pagando la relativa sanzione pecuniaria, ed è necessario completare i lavori mancanti.

Oneri professionali: € 2.000,00.

Contributo integrativo cassa previdenziale (es. Inarcassa 4%): : € 80,00.

I.V.A. (22%) su €2.080,00: : € 457,60.

Sanzione: € 1.000,00.

Diritti di segreteria e varie: € 100,00.

Oneri Totali: € 3.637,60

Note: i costi qui indicati non comprendono il costo per il completamento delle lavorazioni mancanti che verrà conteggiato successivamente. Alternativamente a quanto descritto è possibile procedere con la demolizione totale dei tavolati realizzati abusivamente al piano sottotetto, ripristinando di fatto lo stato autorizzato dal Comune e raffigurato sulla planimetria catastale.

Il costo totale per procedere alla demolizione e al trasporto e smaltimento dei materiali demoliti presso le discariche autorizzate è sicuramente uguale o inferiore a quello indicato.

Note sulla conformità edilizia: **NON è possibile dichiarare la conformità edilizia** dell'appartamento fino a che non sarà sanato l'abuso descritto o, in alternativa, saranno demoliti i tramezzi costruiti al piano sottotetto.

Note generali sulla conformità: si precisa che trascorsi cinque anni dalla data di fine lavori è possibile presentare una pratica di recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. La stessa deve essere affidata ad un tecnico abilitato il quale predisporrà un progetto, determinerà gli oneri da corrispondere al comune e stabilirà l'eventuale necessità di alcuni adeguamenti murari. Il costo della procedura descritta non è ad oggi stimabile con precisione. Lo scrivente terrà in ogni caso in debita considerazione tale opportunità, che garantirà un aumento di superficie abitabile dell'alloggio, e quindi un maggior valore futuro dello stesso, deducendo i costi ipotizzabili per la pratica e per eseguire i lavori di adeguamento.

- Identificativo corpo: Box mapp.516 - sub. 755

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 28-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune.

Per tali motivi si dichiara la conformità edilizia del box.

- **Identificativo corpo: Posto auto mapp.516 - sub. 781**

Note sulla conformità edilizia: il posto auto è stato realizzato a seguito della presentazione di un progetto relativo alle opere di urbanizzazione interne private del complesso immobiliare, di cui alla convenzione indicata nel capitolo della conformità urbanistica.

Per tali motivi si dichiara la conformità edilizia del posto auto.

6.2 Conformità urbanistica:**Dati successivi comuni a tutti i corpi costituenti il lotto di vendita:**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Deliberazione n. 4 del 14 aprile 2014 |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se sì, di che tipo? | Convenzione di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) |
| Estremi delle convenzioni: | Atto del notaio dott.ssa stipulato in data 02 aprile 2004 rep.40831/2502, registrato a Milano 2 il 22 aprile 2004 al n. 2546 serie 2 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri |
| Obblighi derivanti: | Gli obblighi della convenzione sono descritti nell'atto citato e riguardavano, tra gli altri, le opere da realizzare a scapito degli oneri di urbanizzazione del PL. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | SI |
| Se sì, quanto: | Per l'appartamento, dal luglio 2018, sarà possibile recuperare la superficie del sottotetto, che potrà quindi divenire a tutti gli effetti abitabile. |
| Altro: | si precisa che, per poter recuperare il sottotetto, è necessario affidare ad un tecnico abilitato il compito di presentare una pratica edilizia applicando le leggi vigenti al momento della presentazione; sarà inoltre necessario pagare gli oneri al comune (che andranno calcolati sulla base delle tabelle in quel momento vigenti) ed eseguire i lavori di adeguamento eventualmente necessari. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

il complesso immobiliare e l'edificio sono stati costruiti con regolari pratiche edilizie, alle quali è seguita la comunicazione di fine lavori con contestuale domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi si dichiara la conformità urbanistica.

7. DESCRIZIONE: app. mapp. 516 - sub. 735

L'unità immobiliare facente parte del lotto di vendita 28 è posta al piano primo e secondo dell'edificio identificato con la lettera B1 del comparto III del supercondominio di via Karol Wojtyła a Cislano.

Trattasi di un bilocale con cucina abitabile oltre a mansarda agibile ma non abitabile raggiungibile da una scala in muratura posta all'interno dell'abitazione.

Al piano primo si trova un unico locale dal quale è possibile accedere ad un balcone, un bagno con antibagno; al piano sottotetto, rispetto a quanto raffigurato sulla planimetria catastale, sono stati realizzati dei divisori interni che l'hanno suddiviso in più locali. Questi, una volta regolarizzato l'abuso già descritto in precedenza (vedasi capitoli della conformità edilizia e catastale), potranno essere adibiti solo a locali con presenza saltuaria di persone (quali deposito/ripostiglio, spazio giochi, stenditoio, sgombero ecc.).

Lo stato di conservazione/manutenzione è buono, (**cf. fotografie allegate**), ma, sebbene la costruzione dell'edificio sia stata terminata nel luglio 2013, è necessario completare alcuni lavori di finitura.

L'appartamento è da completare con i seguenti lavori, da contabilizzare e scalare dal valore di stima:

-fornitura e posa, solo al piano primo, di Pavimenti (€50/mq)+ rivestimenti (€40/mq) + zoccolino (a corpo 1000 euro) ad esclusione dei balconi;

-Completamento impianto elettrico piano primo con fornitura e posa dei frutti e delle placche mancanti (a corpo 800 euro);

-completamento impianto idraulico dell'appartamento e del bagno, con fornitura e posa di sanitari, rubinetterie e relativi accessori di montaggio, scatolette, coperchi, tubazioni e altro mancante (a corpo €4.000);

-fornitura e posa al piano primo delle porte interne tipo laminatino, colore bianco laccato o simile (n.2x €/cad. 400);

-completamento del "rustico avanzato" del sottotetto, con esecuzione dell'intonaco a gesso e dei sottofondi (è compreso anche il sottofondo del bagno al piano primo e assistenze) €6000 a corpo

- Fornitura e posa di porte standard da capitolato al sottotetto (n.4 x €/cad. 300).

- completamento dell'impianto elettrico di base del sottotetto (n. un punto luce per locale e n. una presa elettrica per locale) (a corpo €1.200);

- Fornitura e posa del rivestimento in serizzo della scala (a corpo €800);

Con i lavori descritti il sottotetto sarà finito al rustico avanzato e con predisposizione per gli impianti. Verrà quindi valutato al 50%.

Le finiture completate, invece, sono le seguenti: pareti e soffitti del piano primo sono intonacati a gesso, il pavimento dei balconi/terrazzi è in grès, il portoncino d'ingresso è blindato, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera isolante e il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in pvc. La copertura del piano sottotetto è in legno a vista.

L'impianto idrico sanitario, costituito dalla rete di adduzione dell'acqua calda e fredda sanitaria, fornisce acqua al lavello della cucina e ai sanitari del bagno. Il riscaldamento, così come l'acqua calda sanitaria, sono centralizzati con contabilizzazione dei consumi autonoma e sono prodotti dalla caldaia a condensazione a metano posta all'interno della centrale termica dell'edificio; i terminali scaldanti sono costituiti da termosifoni in alluminio ed è possibile regolare la temperatura interna dell'alloggio per mezzo di un termostato ambiente.

L'impianto del gas dell'appartamento, realizzato con tubazione sottotraccia, ha un attacco sulla parete della cucina per l'alimentazione futura dei fornelli.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale, con distribuzione sottotraccia.

L'impianto citofonico ha la funzione video.

Tutti gli impianti interni sono provvisti di dichiarazione di conformità (**vedasi relativo allegato**), sebbene le tubazioni del bagno siano ancora da murare.

Superficie complessiva di circa mq **131,20**

È posto al piano: primo e secondo sottotetto.

L'edificio è stato costruito nel 2010 con fine lavori nel 2013.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **B.1.5**; il piano primo ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70; il piano sottotetto ha un'altezza media attualmente pari a m.1,90.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'edificio: lo stato di manutenzione delle facciate, la cui finitura esterna è costituita da intonaco civile tinteggiato ai silicati, è sufficiente; stesso dicasi per lo stato di manutenzione del vano scala e dei pianerottoli.

In entrambi i casi non si prevede quindi alcun intervento di tinteggiatura nel breve-medio periodo. Il manto di copertura e la relativa struttura in legno, che come l'intero edificio sono stati realizzati di recente, non presentano problematiche di tipo infiltrativo, non essendo stato denunciato alcunché allo scrivente dall'amministratore e non essendo visibili tracce di infiltrazione nel sottotetto visionato. E' però necessario eseguire una manutenzione delle travi in legno maggiormente esposte alle intemperie, tramite l'applicazione di opportuni prodotti protettivi. Si precisa che non è stato possibile indagare visivamente il manto di copertura.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2013 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |
| Note | l'impianto elettrico dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita. Si precisa che nell'appartamento l'impianto deve essere completato (vedasi paragrafi precedenti). |

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|--|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | caldaia a condensazione a gas Metano |
| Stato impianto | centralizzato con contabilizzazione e regolazione autonoma |
| Potenza nominale | kW. 107,70 come indicato nell'Attestato di Certificazione Energetica. |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2013 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità | SI |
| Note | l'impianto di riscaldamento dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita. |

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|--|--------------------------|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO, sola predisposizione |
|--|--------------------------|

| | |
|---|---|
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |
| Note | l'appartamento ha la sola predisposizione dell'impianto di condizionamento con tipologia multisplit. Tale predisposizione è dotata di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita. |

Impianto antincendio:

| | |
|-----------------------------|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
|-----------------------------|----|

Ascensori montacarichi e carri ponte:

| | |
|--|----|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
|--|----|

Scarichi:

| | |
|---|----|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
|---|----|

Calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento | sup lorda di pavimento | 60,00 | 1,00 | 60,00. |
| Balcone | sup lorda di pavimento | 7,20 | 0,33 | 2,50 |
| Sottotetto | sup lorda di pavimento | 64,00 | 0,50 | 32,00 |
| | | 131,20 | | 94,50 |

8. DESCRIZIONE: Box mapp.516 - sub. 755

Trattasi di autorimessa situata al piano terra dell'edificio identificato con B2 di cui al civico 37. Alla stessa si accede direttamente dalla strada privata interna del complesso immobiliare. E' dotata di basculante in lamiera zincata; il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono realizzate con blocchi cavi di calcestruzzo facciavista e il plafone è in lastre predalles. E' presente l'impianto elettrico realizzato con tubazioni fuori traccia. Lo stato di manutenzione è sufficiente (**cf. fotografie allegate**).

Superficie complessiva di circa mq **17,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel 2010 con fine lavori nel 2013.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **B2.B07**; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'edificio: per quanto riguarda le condizioni generali dell'edificio si rimanda a quanto descritto nel relativo capitolo dell'appartamento di cui al presente lotto di vendita.

Impianti (conformità e certificazioni):**Impianto elettrico:**

| | |
|------------------------------------|------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2013 |

| | |
|---|--|
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |
| Note | gli impianti elettrici delle unità immobiliari e delle parti comuni, quindi compreso quello delle autorimesse, sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativi allegati). |

Calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| autorimessa | sup lorda di pavimento | 17,00 | 1,00 | 17,00 |
| | | 17,00 | | 17,00 |

9. DESCRIZIONE: Posto auto mapp.516 - sub. 781

Trattasi di posto auto scoperto delimitato da strisce segnaletiche bianche orizzontali e situato lungo la strada interna del complesso immobiliare, adiacente alla palazzina B2.

Attualmente il posto auto non è dotato di alcun dissuasore di sosta privato, ma lo stesso potrà essere installato successivamente all'acquisto, come effettuato dai proprietari degli altri posti auto del complesso immobiliare (**vedasi fotografie allegate**).

Superficie complessiva di circa mq **12,50**

E' posto al piano: terra.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **Z120**;

Condizioni generali dell'edificio: il posto auto fa parte del supercondominio e non contribuisce alle spese condominiali di alcun edificio. Lo stato della viabilità interna privata del supercondominio e delle relative urbanizzazioni è apparso buono.

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni):**

Il posto auto è privo di impianti.

Calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| posto auto | sup lorda di pavimento | 12,50 | 0,30 | 3,75 |
| | | 12,50 | | 3,75 |

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**10.1 Criterio di stima:**

La stima del valore degli immobili seguirà il criterio della stima del valore di mercato più probabile (sintetico-comparativa parametrica), che si attua rapportando il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

10.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari: Agenzia del Territorio di Milano, rilevazioni primo semestre 2016;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: pubblicazione dal titolo "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" edito da TeMA "Territori Mercati Ambiente" in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e di Monza e Brianza (n. 48 di Marzo 2016) e consultazione delle principali

agenzie immobiliari della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): la rivista ipotizza per la tipologia "Appartamenti nuovi (classe energetica A-B)", considerando una zona a metà strada tra il centro e la periferia del paese, un valore variabile da €/mq. 1.550,00 ad €/mq. 1.700,00, mentre per la tipologia "Box" valori variabili da €. 11.000,00 ad €. 16.000,00, specificando che gli stessi possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile. Tali valori sono concordi con quelli indicati dalle agenzie consultate.

10.3 Valutazione corpi:

- **app. mapp. 516 - sub. 735.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore unitario indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$$(1.600,00 \text{ €/mq} + 1.625,00 \text{ €/mq})/2 = 1.612,50 \text{ €/mq, arrotondato ad €/mq. 1.600,00.}$$

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, la necessità di dover regolarizzare le difformità riscontrate, di dover completare le finiture dell'appartamento (per il dettaglio dei lavori con il relativo costo stimato vedasi il capitolo 7) e le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'edificio e la tranquillità del quartiere unita alla vicinanza con il centro del paese.

Lo scrivente ritiene inoltre, al fine di considerare la possibilità futura di recuperare il sottotetto, di incrementare di **€ 10.000,00** il valore stimato.

La cifra indicata trova giustificazione con il seguente ragionamento: il sottotetto, una volta reso abitabile a seguito della presentazione della pratica di recupero del sottotetto, incrementerà il proprio valore commerciale di circa €. 41.600,00. A questo è però necessario detrarre tutti quei costi che il proprietario dovrà sostenere, e cioè, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le spese professionali per la pratica edilizia, gli oneri comunali e il costo di eventuali lavori di adeguamento che si renderanno necessari.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento | 60,00 | € 1.600,00 | € 96.000,00 |
| Balcone | 2,50 | € 1.600,00 | € 4.000,00 |
| Sottotetto | 32,00 | € 1.600,00 | € 51.200,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 151.200,00 |
| Incremento per possibile futuro recupero del volume del sottotetto | | | € 10.000,00 |
| Costi per il completamento di impianti e finiture mancanti | | | € -19.150,00 |
| Valore corpo arrotondato | | | € 142.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 142.050,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 142.050,00 |

- **Box mapp.516 - sub. 755.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$$16.000,00 \text{ €} / 17,00 \text{ mq} = 941,18 \text{ €/mq, arrotondato ad €/mq. 940,00.}$$

Facendo la media tra il valore unitario appena calcolato indicato dalla rivista consultata e il valore unitario dell'Agenzia del Territorio si ottiene:

$$(940,00 \text{ €/mq} + 900,00 \text{ €/mq.}) = 920,00 \text{ €/mq.}$$

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'autorimessa, le finiture e le dimensioni interne.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| autorimessa | 17,00 | € 920,00 | € 15.640,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 15.640,00 |
| arrotondamento | | | € -140,00 |
| Valore corpo | | | € 15.500,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 15.500,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 15.500,00 |

- **Posto auto mapp.516 - sub. 781.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due.

La superficie del posto auto è stata ragguagliata con un coefficiente pari a 0,30, in quanto i valori unitari di riferimento sono relativi ad autorimesse, quindi chiuse e coperte.

$$16.000,00 \text{ €} / 12,50 \text{ mq} = 1.280,00 \text{ €/mq.}$$

Facendo la media tra il valore unitario appena calcolato indicato dalla rivista consultata e il valore unitario dell'Agenzia del Territorio si ottiene:

$$(1.280,00 \text{ €/mq} + 900,00 \text{ €/mq.}) = 1.090,00 \text{ €/mq.}$$

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| posto auto | 3,75 | € 1.090,00 | € 4.087,50 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 4.087,50 |
| arrotondamento detrazione di € 87.50 | | | € -87,50 |
| Valore corpo | | | € 4.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 4.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 4.000,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie equivalente | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| app. mapp. 516 - sub. 735 | Abitazione di tipo economico [A3] | 94,50 | € 142.000,00 | € 142.000,00 |
| Box mapp.516 - sub. 755 | autorimesse [C6] | 17,00 | € 15.500,00 | € 15.500,00 |
| Posto auto mapp.516 - sub. 781 | autorimesse [C6] | 3,75 | € 4.000,00 | € 4.000,00 |

10.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 1.230,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.322,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: appartamento non divisibile

10.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€155.948,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": **€116.900,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€155.900,00**

LOTTO: 029 - Comparto 3: mapp. 516 - sub. 727 (app.) + 747 (box) + 780 (posto auto)**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- **Identificativo corpo: app. mapp. 516 - sub. 727.**

Abitazione di tipo economico [A3]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**).

Foglio 5, particella 516, subalterno 727, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano 1-2, comune Cisliano, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 4,5, superficie mq.92, rendita € 371,85.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C3**, sono pari a 133,65/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 6,097/1000.

Confini (cfr. **all. D2**): al piano primo, procedendo da Nord in senso orario: vano scala comune, altra unità immobiliare sub. 730, giardino al PT subalterno 724 di altrui proprietà su due lati.

Al piano secondo, procedendo da Nord in senso orario: altra unità immobiliare sub. 728, altra unità immobiliare sub. 730, giardino al PT subalterno 724 di altrui proprietà su tre lati,.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'assetto distributivo del piano sottotetto è stato modificato: sono state realizzate, al rustico, alcune pareti interne che hanno suddiviso il locale sottotetto, accatastato come deposito, in più locali. Al piano primo l'assetto distributivo è invece conforme (cfr. **planimetria all. 29-1**).

Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale.

Descrizione delle opere da sanare: è necessario correggere la planimetria catastale affidando ad un tecnico abilitato il compito di presentare al catasto il relativo aggiornamento planimetrico.

Aggiornamento catastale: € 500,00

contributo cassa previdenziale (es. Inarcassa 4%): € 20,00

I.V.A. su € 520,00: € 114,40

Oneri per aggiornamento catastale: € 50,00

Oneri Totali: € 684,40

Note: l'aggiornamento catastale non può prescindere dalla presentazione presso gli uffici comunali di una pratica edilizia di sanatoria che regolarizzi le modifiche elencate in precedenza; si precisa che i locali non potranno però essere adibiti in ogni caso a locali con presenza continuativa di persone. Si veda per maggiore dettaglio quanto indicato nel capitolo della conformità edilizia.

Note sulla conformità catastale: visto quanto su descritto, **NON è possibile dichiarare la conformità catastale.**

- **Identificativo corpo: Box mapp.516 - sub. 747.**

autorimesse [C6]

Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**).**foglio 5, particella 516, subalterno 747, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano T, comune Cisliano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 16, superficie mq. 18, rendita € 41,32**Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C3** sono pari a 12,52/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,553/1000.Confini (cfr. all. D2):partendo da Nord in senso orario: strada di PL di cui al sub. 701, autorimessa sub.746, altre unità immobiliari subb.712 e 719, autorimessa sub.748.Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale(cfr. **all. 29-1**) è conforme allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale del box.**- **Identificativo corpo: Posto auto mapp.516 - sub. 780.**

autorimesse [C6]

Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**).**Foglio 5, particella 516, subalterno 780, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano T, comune Cisliano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 13, superficie mq. 13, rendita € 33,57.**Derivante da:Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.Millesimi di proprietà di parti comuni: I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,12/1000.Confini (cfr. all. D2):partendo da Nord in senso orario: marciapiede comune di cui al sub. 701, posto auto altra proprietà di cui al sub. 781, strada di PL di cui al sub. 701 su due lati.Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale (cfr. **all. 29-1**) è conforme allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale del posto auto.****2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'edificio B2 identificato con il civico 379 di cui fa parte l'appartamento e l'edificio B3 identificato con il civico 40 di cui fa parte l'autorimessa, sono sito all'interno del complesso immobiliare di nuova costruzione di via Karol Wojtyla 3 a Cisliano, paese dell'Hinterland milanese situato nella periferia sud-ovest di Milano, da cui dista circa 20 chilometri. Il paese fa parte del Parco Agricolo Sud Milano. Il complesso immobiliare è così costituito: l'ingresso è delimitato da una sbarra elettrica a fianco alla quale è posta la portineria; procedendo verso l'interno si trovano alcune villette a schiera sulla sinistra che fanno parte del comparto I, un edificio a C di tre piani oltre sottotetto posto di fronte, denominato comparto II, e sulla destra otto palazzine (di cui cinque completate e 3 da finire) e 6 villette (di cui tre completate e tre da finire) che fanno parte del comparto III. Gli edifici sono collegati da una rete interna di strade lungo le quali sono presenti parcheggi privati. Il quartiere circo-

stante è residenziale e di fronte all'ingresso del complesso immobiliare è situata la scuola primaria di via Wojtyla. Il centro di Cisliano dista circa 500 metri.

3. STATO DI POSSESSO:

- **Identificativo corpo: app. mapp. 516 - sub. 727**

Stato occupativo: Libero.

Note: al sopralluogo l'appartamento è risultato libero. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (cfr. **all.G**)

- **Identificativo corpo: Box mapp.516 - sub. 747**

Stato occupativo: Libero.

Note: lo scrivente ha inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto, o di comodato registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono. Per tale motivo si ritiene che qualsiasi occupazione venga riscontrata al momento della vendita dell'immobile debba ritenersi effettuata senza alcun titolo, motivo per cui l'auto-rimessa andrà sgomberata da qualsiasi materiale.

- **Identificativo corpo: Posto auto mapp.516 - sub. 780**

Stato occupativo: Libero.

Note: lo scrivente ha inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto, o di comodato registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono. Per tale motivo si ritiene che qualsiasi occupazione venga riscontrata al momento della vendita dell'immobile debba ritenersi effettuata senza alcun titolo, motivo per cui il posto auto andrà liberato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Dati successivi relativi a tutti i corpi:

- Descrizione onere: Servitù rogito del notaio dott.ssa _____ in data 06/11/2009 ai nn. 7719/2270; Registrato a Milano 2-Atti privati in data 16/11/2009 ai nn. 27894; Iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pavia in data 24/11/2009 ai nn. 14430/23864;

Servitù di elettrodotto a favore di _____ sul mappale 473, subalterno 1 ed a carico del mappale 486; con detto atto si è altresì costituita una servitù di passaggio dei tecnici _____ sempre a favore del mappale 473 ed a carico del mappale 486.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

Vedasi paragrafo 4.2.3 altre trascrizioni/annotazioni.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuno.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Dati successivi relativi a tutti i corpi (vedasi allegato 29-4):

- Descrizione onere: **Annotazione ad iscrizione.**

A rogito del dott. _____ in data 28/02/2014 ai nn. 192238/70916; Iscritta/trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 27/03/2014 ai

nn. 4045/505;
 Annotazione all'iscrizione di ipoteca RP 4634 del 20.07.2007, per frazionamento
 in quota del mutuo fondiario di cui all'ipoteca indicata, a favore della
 e contro SGT3 S.R.L.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- **Identificativo corpo: app. mapp. 516 - sub. 727**

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 650,00 €.

Spese condominiali scadute ed insolute: € 2.042,19.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio (**cf. allegato K**). Dallo stesso emergono i dati su riportati per l'appartamento oggetto di valutazione. Si precisa che le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile indicate non comprendono le quote dei consumi (riscaldamento, acqua sanitaria ecc.) che verranno calcolate in base al relativo utilizzo per mezzo degli appositi contabilizzatori. La cifra inserita è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C3**, sono pari a 133,65/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 6,097/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - l'appartamento è posto al piano primo dello stabile e non è attualmente installato alcun montascale che permetta a persone diversamente abili di raggiungerlo, anche se il vano scala ha le caratteristiche minime di legge affinché sia possibile, per sopraggiunta necessità, l'installazione di tale macchinario.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda ai regolamenti di condominio (condominio comparto 3 **all. B3**) e di supercondominio (**all.B1**) inviati dall'amministratore. Si precisa che il condominio comparto 3 comprende le palazzine A1, A2, A3, A4 e le palazzine B1,B2,B3,B4, delle quali solo le palazzine A1,A3,B1,B2,B3 sono state completate, mentre le restanti sono in fase di ultimazione. Il regolamento del comparto 3 prevede, all'articolo 1, la possibilità per ogni palazzina di costituire un condominio autonomo. Il regolamento di supercondominio disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni e servizi comuni a tutti i Condomini facenti parte del complesso immobiliare "Le Stelle" (primo, secondo e terzo comparto). Si precisa che oltre a quanto stabilito dall'articolo 1117 del Codice Civile, sono parti comuni delle singole palazzine del TERZO COMPARTO le aree, le scale, i pianerottoli, le centrali termiche e quant'altro distinto con il subalterno 701. Sono inoltre parti comuni dell'intero supercondominio le strade distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486, e con subalterno 701 del mappale 516, le zone rifiuti distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486 ed il fabbricato mappale 473 costituito dalla portineria e dalla cabina Enel.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente.

Indice di prestazione energetica: B (EPgl = kWh/m²a 39,35) come da **allegato 29-6**.

Note Indice di prestazione energetica: l'edificio è provvisto della certificazione energetica 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 e s.m.i. redatta dall'arch.Ivan Barreca e allegata alla presente.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato.

- **Identificativo corpo: Box mapp.516 - sub. 747****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 20,00 €**Spese condominiali scadute ed insolute:** 58,33 €.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio (**cf. allegato K**). Dagli stessi emergono i dati su riportati per l'autorimessa oggetto di valutazione. La cifra inserita è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C3** sono pari a 12,52/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,553/1000.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: si rimanda a quanto descritto nel relativo capitolo dell'appartamento di cui al presente lotto di vendita.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: per le autorimesse non riscaldate la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

- **Identificativo corpo: Posto auto mapp.516 - sub. 780****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** dato non comunicato**Spese condominiali scadute ed insolute:** dato non comunicato

Le spese condominiali del posto auto sono quelle relative al supercondominio. L'amministratore, però, non ha inviato con tempo il prospetto aggiornato sebbene richiestogli, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo

Millesimi di proprietà: I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,12/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda al regolamento di supercondominio (**all.B1**) inviato dall'amministratore. Il regolamento di supercondominio disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni e servizi comuni a tutti i Condomini facenti parte del complesso immobiliare "Le Stelle" (primo, secondo e terzo comparto). Si precisa che oltre a quanto stabilito dall'articolo 1117 del Codice Civile, sono parti comuni dell'intero supercondominio le strade distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486, e con subalterno 701 del mappale 516, le zone rifiuti distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486 ed il fabbricato mappale 473 costituito dalla portineria e dalla cabina Enel.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: per i posti auto la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

6. PRATICHE EDILIZIE:**Dati successivi relativi all'appartamento e al box:****Numero pratica: DIA 1188/2010 del 04.03.2010.**

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico).

Per lavori: Nuova costruzione 3° comparto - N. 8 palazzine e n. 6 ville.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 04/03/2010 al n. di prot. 1188.

Abitabilità/agibilità in data 26/07/2013 al n. di prot. 4205.

NOTE: Per le pratiche edilizie, per la fine lavori e per la richiesta di agibilità si **veda l'allegato F3.**

Numero pratica: DIA n.4007/2013 del 18-07-2013

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera.

Per lavori: varianti alla pratica originaria.

Oggetto: variante.

Presentazione in data 18/07/2013 al n. di prot. 4007.

Abitabilità/agibilità in data 26/07/2013 al n. di prot. 4205.

NOTE: Variante alla pratica 1188/2010 presentata prima della fine dei lavori parziali del 05.07.2013 (deposito del 23.07.2013), a cui è seguita la domanda di rilascio del certificato di agibilità in data 26.07.2013. Non essendo state reperite dallo scrivente comunicazioni di diniego al rilascio del suddetto certificato, si ritiene che l'agibilità sia attestata per silenzio assenso, essendo trascorsi i termini di legge.

7.1 Conformità edilizia:**- Identificativo corpo: app. mapp. 516 - sub. 727**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo scrivente ha rilevato alcune modifiche effettuate al piano secondo sottotetto: il locale deposito è stato suddiviso in più locali con la realizzazione di tramezzature interne. Inoltre alcune finiture di entrambi i piani e alcune parti impiantistiche non sono state completate.

Regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: è necessario affidare ad un tecnico abilitato l'incarico di presentare una pratica di sanatoria per modifiche interne realizzate senza titolo abilitativo, pagando la relativa sanzione pecuniaria, ed è necessario completare i lavori mancanti.

Oneri professionali: € 2.000,00.

Contributo integrativo cassa previdenziale (es. Inarcassa 4%): : € 80,00.

I.V.A. (22%) su € 2.080,00: : € 457,60.

Sanzione: € 1.000,00.

Diritti di segreteria e varie: € 100,00.

Oneri Totali: € 3.637,60

Note: i costi qui indicati non comprendono il costo per il completamento delle lavorazioni mancanti che verrà conteggiato successivamente. Alternativamente a quanto descritto è possibile procedere con la demolizione totale dei tavolati realizzati abusivamente al piano sottotetto, ripristinando di fatto lo stato autorizzato dal Comune e raffigurato sulla planimetria catastale.

Il costo totale per procedere alla demolizione e al trasporto e smaltimento dei materiali demoliti presso le discariche autorizzate è sicuramente uguale o inferiore a quello indicato.

Note sulla conformità edilizia: **NON è possibile dichiarare la conformità edilizia** dell'appartamento fino a che non sarà sanato l'abuso descritto o, in alternativa, saranno demoliti i tramezzi costruiti al piano sottotetto.

Note generali sulla conformità: si precisa che trascorsi cinque anni dalla data di fine lavori è possibile presentare una pratica di recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. La stessa deve essere affidata ad un tecnico abilitato il quale predisporrà un progetto, determinerà gli oneri da corrispondere al comune e stabilirà l'eventuale necessità di alcuni adeguamenti murari. Il costo della procedura descritta non è ad oggi stimabile con precisione. Lo scrivente terrà in ogni caso in debita considerazione tale opportunità, che garantirà un aumento di superficie abitabile dell'alloggio, e quindi un maggior valore futuro dello stesso, deducendo i costi ipotizzabili per la pratica e per eseguire i lavori di adeguamento.

- Identificativo corpo: Box mapp.516 - sub. 747

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 29-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune.

Per tali motivi si dichiara la conformità edilizia del box.

- **Identificativo corpo: Posto auto mapp.516 - sub. 780**

Note sulla conformità edilizia: il posto auto è stato realizzato a seguito della presentazione di un progetto relativo alle opere di urbanizzazione interne private del complesso immobiliare, di cui alla convenzione indicata nel capitolo della conformità urbanistica.

Per tali motivi si dichiara la conformità edilizia del posto auto.

7.2 Conformità urbanistica:**Dati successivi comuni a tutti i corpi costituenti il lotto di vendita:**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Deliberazione n. 4 del 14 aprile 2014 |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se sì, di che tipo? | Convenzione di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) |
| Estremi delle convenzioni: | Atto del notaio dott.ssa stipulato in data 02 aprile 2004 rep.40831/2502, registrato a Milano 2 il 22 aprile 2004 al n. 2546 serie 2 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri |
| Obblighi derivanti: | Gli obblighi della convenzione sono descritti nell'atto citato e riguardavano, tra gli altri, le opere da realizzare a scapito degli oneri di urbanizzazione del PL. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | SI |
| Se sì, quanto: | Per l'appartamento, dal luglio 2018, sarà possibile recuperare la superficie del sottotetto, che potrà quindi divenire a tutti gli effetti abitabile. |
| Altro: | si precisa che, per poter recuperare il sottotetto, è necessario affidare ad un tecnico abilitato il compito di presentare una pratica edilizia applicando le leggi vigenti al momento della presentazione; sarà inoltre necessario pagare gli oneri al comune (che andranno calcolati sulla base delle tabelle in quel momento vigenti) ed eseguire i lavori di adeguamento eventualmente necessari. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

il complesso immobiliare e l'edificio sono stati costruiti con regolari pratiche edilizie, alle quali è seguita la comunicazione di fine lavori con contestuale domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi si dichiara la conformità urbanistica.

7. DESCRIZIONE: app. mapp. 516 - sub. 727

L'unità immobiliare facente parte del lotto di vendita 29 è posta al piano primo e secondo dell'edificio identificato con la lettera B2 del comparto III del supercondominio di via Karol Wojtyła a Cislano.

Trattasi di un bilocale con cucina abitabile oltre a mansarda agibile ma non abitabile raggiungibile da una scala in muratura posta all'interno dell'abitazione.

Al piano primo si trova un soggiorno con angolo cottura dal quale è possibile accedere ad un balcone, un bagno con antibagno ed una camera da letto; al piano sottotetto, rispetto a quanto raffigurato sulla planimetria catastale, sono stati realizzati dei divisori interni che l'hanno suddiviso in più locali. Questi, una volta regolarizzato l'abuso già descritto in precedenza (vedasi capitoli della conformità edilizia e catastale), potranno essere adibiti solo a locali con presenza saltuaria di persone (quali deposito/ripostiglio, spazio giochi, stenditoio, sgombero ecc.).

Lo stato di conservazione/manutenzione è buono, (**cf. fotografie allegate**), ma, sebbene la costruzione dell'edificio sia stata terminata nel luglio 2013, è necessario completare alcuni lavori di finitura.

L'appartamento è da completare con i seguenti lavori, da contabilizzare e scalare dal valore di stima:

- fornitura e posa, solo al piano primo, di Pavimenti (€50/mq)+ rivestimenti (€40/mq) + zoccolino (a corpo 1000 euro) ad esclusione dei balconi;
- completamento impianto elettrico piano primo con fornitura e posa dei frutti e delle placche mancanti (a corpo 800 euro);
- completamento impianto idraulico dell'appartamento e del bagno, con fornitura e posa di sanitari, rubinetterie e relativi accessori di montaggio, scatolette, coperchi e altro mancante (a corpo €4.000);
- fornitura e posa al piano primo delle porte interne in laminato colore bianco laccato o similare (n.3x €/cad. 400);
- completamento del "rustico avanzato" del sottotetto, con esecuzione dell'intonaco a gesso e dei sottofondi (è compreso anche il sottofondo del bagno al piano primo e assistenze) €6000 a corpo
- Fornitura e posa di porte standard da capitolato al sottotetto (n.4 x €/cad. 300);
- completamento dell'impianto elettrico di base del sottotetto (n. un punto luce per locale e n. una presa elettrica per locale) (a corpo €1.200);
- Fornitura e posa del rivestimento in serizzo della scala (a corpo €800).

Con i lavori descritti il SOTTOTETTO sarà finito al rustico avanzato e con predisposizione per gli impianti.

Verrà quindi valutato al 50%.

Le finiture completate, invece, sono le seguenti: pareti e soffitti del piano primo sono intonacati a gesso, il pavimento dei balconi/terrazzi è in grès, il portoncino d'ingresso è blindato, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera isolante e il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in pvc. La copertura del piano sottotetto è in legno a vista.

L'impianto idrico sanitario, costituito dalla rete di adduzione dell'acqua calda e fredda sanitaria, fornisce acqua al lavello della cucina e ai sanitari del bagno. Il riscaldamento, così come l'acqua calda sanitaria, sono centralizzati con contabilizzazione dei consumi autonoma e sono prodotti dalla caldaia a condensazione a metano posta all'interno della centrale termica dell'edificio; i terminali scaldanti sono costituiti da termosifoni in alluminio ed è possibile regolare la temperatura interna dell'alloggio per mezzo di un termostato ambiente.

L'impianto del gas dell'appartamento, realizzato con tubazione sottotraccia, ha un attacco sulla parete della cucina per l'alimentazione futura dei fornelli.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale, con distribuzione sottotraccia.

L'impianto citofonico ha la funzione video.

Tutti gli impianti interni sono provvisti di dichiarazione di conformità (**vedasi relativo allegato**), sebbene le tubazioni del bagno siano ancora da murare.

Superficie complessiva di circa mq **121.00**

È posto al piano: primo e secondo sottotetto.

L'edificio è stato costruito nel 2010 con fine lavori nel 2013.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **B.2.4**; il piano primo ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70; il piano sottotetto ha un'altezza media attualmente pari a m.1,90.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'edificio: lo stato di manutenzione delle facciate, la cui finitura esterna è costituita da intonaco civile tinteggiato ai silicati, è sufficiente; stesso dicasi per lo stato di manutenzione del vano scala e dei pianerottoli.

In entrambi i casi non si prevede quindi alcun intervento di tinteggiatura nel breve-medio periodo. Il manto di copertura e la relativa struttura in legno, che come l'intero edificio sono stati realizzati di recente, non presentano problematiche di tipo infiltrativo, non essendo stato denunciato alcunché allo scrivente dall'amministratore e non essendo visibili tracce di infiltrazione nel sottotetto visionato. E' però necessario eseguire una manutenzione delle travi in legno maggiormente esposte alle intemperie, tramite l'applicazione di opportuni prodotti protettivi. Si precisa che non è stato possibile indagare visivamente il manto di copertura.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2013 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |
| Note | l'impianto elettrico dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita. Si precisa che nell'appartamento l'impianto deve essere completato (vedasi paragrafi precedenti). |

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|--|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | caldaia a condensazione a gas Metano |
| Stato impianto | centralizzato con contabilizzazione e regolazione autonoma |
| Potenza nominale | kW. 107,70 come indicato nell'Attestato di Certificazione Energetica. |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2013 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità | SI |
| Note | l'impianto di riscaldamento dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita. |

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|---|---|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO, sola predisposizione |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |
| Note | l'appartamento ha la sola predisposizione dell'impianto di condizionamento con tipologia multisplit. Tale predisposizione è dotata di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita. |

Impianto antincendio:

| | |
|-----------------------------|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
|-----------------------------|----|

Ascensori montacarichi e carri ponte:

| | |
|--|----|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
|--|----|

Scarichi:

| | |
|---|----|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
|---|----|

Calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento | sup lorda di pavimento | 68,00 | 1,00 | 68,00 |
| Balcone | sup lorda di pavimento | 10,00 | 0,33 | 3,50 |
| Sottotetto | sup lorda di pavimento | 43,00 | 0,50 | 21,50 |
| | | 121,00 | | 93,00 |

8. DESCRIZIONE: Box mapp.516 - sub. 747

Trattasi di autorimessa situata al piano terra dell'edificio identificato con B3 di cui al civico 40. Alla stessa si accede direttamente dalla strada privata interna del complesso immobiliare. E' dotata di basculante in lamiera zincata; il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono realizzate con blocchi cavi di calcestruzzo facciavista e il plafone è in lastre predalles. E' presente l'impianto elettrico realizzato con tubazioni fuori traccia. Lo stato di manutenzione è sufficiente (**cf. fotografie allegate**).

Superficie complessiva di circa mq **18,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel 2010 con fine lavori nel 2013.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **B3.B15**; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'edificio: per quanto riguarda le condizioni generali dell'edificio si rimanda a

quanto descritto nel relativo capitolo dell'appartamento di cui al presente lotto di vendita.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|---|--|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2013 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |
| Note | gli impianti elettrici delle unità immobiliari e delle parti comuni, quindi compreso quello delle autorimesse, sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativi allegati). |

Calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| autorimessa | sup lorda di pavimento | 18,00 | 1,00 | 18,00 |
| | | 18,00 | | 18,00 |

9. DESCRIZIONE: Posto auto mapp.516 - sub. 780

Trattasi di posto auto scoperto delimitato da strisce segnaletiche bianche orizzontali e situato lungo la strada interna del complesso immobiliare, adiacente alla palazzina B3.

Attualmente il posto auto non è dotato di alcun dissuasore di sosta privato, ma lo stesso potrà essere installato successivamente all'acquisto, come effettuato dai proprietari degli altri posti auto del complesso immobiliare (**vedasi fotografie allegate**).

Superficie complessiva di circa mq **12,50**

E' posto al piano: terra.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **Z119**;

Condizioni generali dell'edificio: il posto auto fa parte del supercondominio e non contribuisce alle spese condominiali di alcun edificio. Lo stato della viabilità interna privata del supercondominio e delle relative urbanizzazioni è apparso buono.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni):

Il posto auto è privo di impianti.

Calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| posto auto | sup lorda di pavimento | 12,50 | 0,30 | 3,75 |
| | | 12,50 | | 3,75 |

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

10.1 Criterio di stima:

La stima del valore degli immobili seguirà il criterio della stima del valore di mercato più probabile (sintetico-comparativa parametrica), che si attua rapportando il valore

dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

10.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari: Agenzia del Territorio di Milano, rilevazioni primo semestre 2016;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: pubblicazione dal titolo "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" edito da TeMA "Territori Mercati Ambiente" in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e di Monza e Brianza (n. 48 di Marzo 2016) e consultazione delle principali agenzie immobiliari della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): la rivista ipotizza per la tipologia "Appartamenti nuovi (classe energetica A-B)", considerando una zona a metà strada tra il centro e la periferia del paese, un valore variabile da €/mq. 1.550,00 ad €/mq. 1.700,00, mentre per la tipologia "Box" valori variabili da €. 11.000,00 ad €. 16.000,00, specificando che gli stessi possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile. Tali valori sono concordi con quelli indicati dalle agenzie consultate.

10.3 Valutazione corpi:

- app. mapp. 516 - sub. 727.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore unitario indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$$(1.600,00 \text{ €/mq} + 1.625,00 \text{ €/mq})/2 = 1.612,50 \text{ €/mq, arrotondato ad €/mq. 1.600,00.}$$

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, la necessità di dover regolarizzare le difformità riscontrate, di dover completare le finiture dell'appartamento (per il dettaglio dei lavori con il relativo costo stimato vedasi il capitolo 7) e le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'edificio e la tranquillità del quartiere unita alla vicinanza con il centro del paese.

Lo scrivente ritiene inoltre, al fine di considerare la possibilità futura di recuperare il sottotetto, di incrementare di **€ 8.000,00** il valore stimato.

La cifra indicata trova giustificazione con il seguente ragionamento: il sottotetto, una volta reso abitabile a seguito della presentazione della pratica di recupero del sottotetto, incrementerà il proprio valore commerciale di circa €. 34.400,00. A questo è però necessario detrarre tutti quei costi che il proprietario dovrà sostenere, e cioè, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le spese professionali per la pratica edilizia, gli oneri comunali e il costo di eventuali lavori di adeguamento che si renderanno necessari.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento | 68,00 | € 1.600,00 | € 108.800,00 |
| Balcone | 3,50 | € 1.600,00 | € 5.600,00 |
| Sottotetto | 21,50 | € 1.600,00 | € 34.400,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 148.800,00 |
| Incremento per possibile futuro recupero del volume del sottotetto | | | € 8.000,00 |
| Costi per il completamento di impianti e finiture mancanti | | | € -19.900,00 |
| Valore corpo arrotondato | | | € 136.900,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 136.900,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 136.900,00 |

- Box mapp.516 - sub. 747.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$$16.000,00 \text{ €} / 18,00 \text{ mq} = 888,88 \text{ €./mq, arrotondato ad €./mq. } 880,00.$$

Facendo la media tra il valore unitario appena calcolato indicato dalla rivista consultata e il valore unitario dell'Agenzia del Territorio si ottiene:

$$(880,00 \text{ €./mq} + 900,00 \text{ €./mq.}) = 890,00 \text{ €./mq.}$$

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'autorimessa, le finiture e le dimensioni interne.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| autorimessa | 18,00 | € 890,00 | € 16.020,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 16.020,00 |
| arrotondamento | | | € -20,00 |
| Valore corpo | | | € 16.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 16.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 16.000,00 |

- **Posto auto mapp.516 - sub. 780.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due.

La superficie del posto auto è stata raggugliata con un coefficiente pari a 0,30, in quanto i valori unitari di riferimento sono relativi ad autorimesse, quindi chiuse e coperte.

$$16.000,00 \text{ €} / 12,50 \text{ mq} = 1.280,00 \text{ €./mq.}$$

Facendo la media tra il valore unitario appena calcolato indicato dalla rivista consultata e il valore unitario dell'Agenzia del Territorio si ottiene:

$$(1.280,00 \text{ €./mq} + 900,00 \text{ €./mq.}) = 1.090,00 \text{ €./mq.}$$

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| posto auto | 3,75 | € 1.090,00 | € 4.087,50 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 4.087,50 |
| arrotondamento detrazione di € 87.50 | | | € -87,50 |
| Valore corpo | | | € 4.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 4.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 4.000,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie equivalente | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| app. mapp. 516 - sub. 727 | Abitazione di tipo economico [A3] | 93,00 | € 136.900,00 | € 136.900,00 |
| Box mapp.516 - sub. 747 | autorimesse [C6] | 18,00 | € 16.000,00 | € 16.000,00 |
| Posto auto mapp.516 - sub. 780 | autorimesse [C6] | 3,75 | € 4.000,00 | € 4.000,00 |

10.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 1.340,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.322,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: appartamento non divisibile

10.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€151.238,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": **€113.400,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€151.200,00**

LOTTO: 030 - Comparto 3: mapp. 516 - sub. 730 (app.) + 777 (posto auto)**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- **Identificativo corpo: app. mapp. 516 - sub. 730.**

Abitazione di tipo economico [A3]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**).

Foglio 5, particella 516, subalterno 730, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano 1-2, comune Cislano, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 4,5, superficie mq.92, rendita € 371,85.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C3**, sono pari a 129,14/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 6,362/1000.

Confini (cfr. all. D2): al piano primo, procedendo da Nord in senso orario: altra unità immobiliare sub. 729, autorimesse al piano terra subb.755 e 756, giardino al piano terra sub. 726 di altrui proprietà, altra unità immobiliare sub.727, vano scala comune.

Al piano secondo, procedendo da Nord in senso orario: altra unità immobiliare sub. 729, autorimesse al piano terra subb.755 e 756, giardino al piano terra sub. 726 di altrui proprietà, altra unità immobiliare sub.727.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'assetto distributivo del piano sottotetto è stato modificato: sono state realizzate, al rustico, alcune pareti interne che hanno suddiviso il locale sottotetto, accatastato come deposito, in più locali. Al piano primo l'assetto distributivo è invece conforme (cfr. **planimetria all. 30-1**).

Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale.

Descrizione delle opere da sanare: è necessario correggere la planimetria catastale affidando ad un tecnico abilitato il compito di presentare al catasto il relativo aggiornamento planimetrico.

Aggiornamento catastale: € 500,00

contributo cassa previdenziale (es. Inarcassa 4%): € 20,00

I.V.A. su € 520,00: € 114,40

Oneri per aggiornamento catastale: € 50,00

Oneri Totali: € 684,40

Note: l'aggiornamento catastale non può prescindere dalla presentazione presso gli uffici comunali di una pratica edilizia di sanatoria che regolarizzi le modifiche elencate in precedenza; si precisa che i locali non potranno però essere adibiti in ogni caso a locali con presenza continuativa di persone. Si veda per maggiore dettaglio quanto indicato nel capitolo della conformità edilizia.

Note sulla conformità catastale: visto quanto su descritto, **NON è possibile dichiarare la conformità catastale.**

- **Identificativo corpo: Posto auto mapp.516 - sub. 777.**

autorimesse [C6]

Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**).**Foglio 5, particella 516, subalterno 777, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano T, comune Cisliano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 13, superficie mq. 13, rendita € 33,57.**Derivante da:Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.Millesimi di proprietà di parti comuni: I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,12/1000.Confini (cfr. **all. D2**):partendo da Nord in senso orario: strada di PL di cui al sub. 701 su due lati, marciapiede comune di cui al sub. 701, posto auto altra proprietà di cui al sub. 776.Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale (cfr. **all. 30-1**) è conforme allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale del posto auto.****2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'edificio B2 identificato con il civico 37 di cui fa parte l'appartamento è sito all'interno del complesso immobiliare di nuova costruzione di via Karol Wojtyla 3 a Cisliano, paese dell'Hinterland milanese situato nella periferia sud-ovest di Milano, da cui dista circa 20 chilometri. Il paese fa parte del Parco Agricolo Sud Milano. Il complesso immobiliare è così costituito: l'ingresso è delimitato da una sbarra elettrica a fianco alla quale è posta la portineria; procedendo verso l'interno si trovano alcune villette a schiera sulla sinistra che fanno parte del comparto I, un edificio a C di tre piani oltre sottotetto posto di fronte, denominato comparto II, e sulla destra otto palazzine (di cui cinque completate e 3 da finire) e 6 villette (di cui tre completate e tre da finire) che fanno parte del comparto III. Gli edifici sono collegati da una rete interna di strade lungo le quali sono presenti parcheggi privati. Il quartiere circostante è residenziale e di fronte all'ingresso del complesso immobiliare è situata la scuola primaria di via Wojtyla. Il centro di Cisliano dista circa 500 metri.

3. STATO DI POSSESSO:- **Identificativo corpo: app. mapp. 516 - sub. 730**

Stato occupativo: Libero.

Note: al sopralluogo l'appartamento è risultato libero. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (cfr. **all.G**)- **Identificativo corpo: Posto auto mapp.516 - sub. 777**

Stato occupativo: Libero.

Note: lo scrivente ha inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto, o di comodato registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono. Per tale motivo si ritiene che qualsiasi occupazione venga riscontrata al momento della vendita dell'immobile debba ritenersi effettuata senza alcun titolo, motivo per cui il posto auto andrà liberato.**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:***Dati successivi relativi a tutti i corpi:**

- Descrizione onere: Servitù rogito del notaio dott.ssa in data 06/11/2009 ai nn. 7719/2270; Registrato a Milano 2-Atti privati in data 16/11/2009 ai nn. 27894; Iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pavia in data 24/11/2009 ai nn. 14430/23864;
Servitù di elettrodotto a favore di sul mappale 473, subalterno 1 ed a carico del mappale 486; con detto atto si è altresì costituita una servitù di passaggio dei tecnici sempre a favore del mappale 473 ed a carico del mappale 486.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:4.2.1 *Iscrizioni:*

Vedasi paragrafo 4.2.3 altre trascrizioni/annotazioni.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuno.

4.2.3 *Altre trascrizioni:***Dati successivi relativi a tutti i corpi (vedasi allegato 30-4):**

- Descrizione onere: **Annotazione ad iscrizione.**

A rogito del dott. in data 28/02/2014 ai nn. 192238/70916;
Iscritta/trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 27/03/2014 ai nn. 4045/505;
Annotazione all'iscrizione di ipoteca RP 4634 del 20.07.2007, per frazionamento in quota del mutuo fondiario di cui all'ipoteca indicata, a favore della e contro SGT3 S.R.L.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- **Identificativo corpo: app. mapp. 516 - sub. 730**

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 650,00 € circa.

Spese condominiali scadute ed insolute: 2.131,09€.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio (**cf. allegato K**). Dallo stesso emergono i dati su riportati per l'appartamento oggetto di valutazione. Si precisa che le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile indicate non comprendono le quote dei consumi (riscaldamento, acqua sanitaria ecc.) che verranno calcolate in base al relativo utilizzo per mezzo degli appositi contabilizzatori. La cifra inserita è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C3**, sono pari a 129,14/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 6,362/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - l'appartamento è posto al piano primo dello stabile e non è attualmente installato alcun montascale che permetta a persone diversamente abili di raggiungerlo, anche se il vano scala ha le caratteristiche minime di legge affinché sia possibile, per sopraggiunta necessità, l'installazione di tale macchinario.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda ai regolamenti di condominio (condominio comparto 3 **all. B3**) e di supercondominio (**all.B1**) inviati dall'amministratore. Si precisa che

il condominio comparto 3 comprende le palazzine A1, A2, A3, A4 e le palazzine B1,B2,B3,B4, delle quali solo le palazzine A1,A3,B1,B2,B3 sono state completate, mentre le restanti sono in fase di ultimazione. Il regolamento del comparto 3 prevede, all'articolo 1, la possibilità per ogni palazzina di costituire un condominio autonomo. Il regolamento di supercondominio disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni e servizi comuni a tutti i Condomini facenti parte del complesso immobiliare "Le Stelle" (primo, secondo e terzo comparto). Si precisa che oltre a quanto stabilito dall'articolo 1117 del Codice Civile, sono parti comuni delle singole palazzine del TERZO COMPARTO le aree, le scale, i pianerottoli, le centrali termiche e quant'altro distinto con il subalterno 701. Sono inoltre parti comuni dell'intero supercondominio le strade distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486, e con subalterno 701 del mappale 516, le zone rifiuti distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486 ed il fabbricato mappale 473 costituito dalla portineria e dalla cabina Enel.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente.

Indice di prestazione energetica: B (EPgl = kWh/m²a 39,35) come da **allegato 30-6**.

Note Indice di prestazione energetica: l'edificio è provvisto della certificazione energetica 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 e s.m.i. redatta dall'arch.Ivan Barreca e allegata alla presente.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato.

- **Identificativo corpo: Posto auto mapp.516 - sub. 777**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non comunicato

Spese condominiali scadute ed insolute: dato non comunicato

Le spese condominiali del posto auto sono quelle relative al supercondominio. L'amministratore, però, non ha inviato con tempo il prospetto aggiornato sebbene richiestogli, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo

Millesimi di proprietà: I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui all'**allegato C1**, sono pari a 0,12/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda al regolamento di supercondominio (**all.B1**) inviato dall'amministratore. Il regolamento di supercondominio disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni e servizi comuni a tutti i Condomini facenti parte del complesso immobiliare "Le Stelle" (primo, secondo e terzo comparto). Si precisa che oltre a quanto stabilito dall'articolo 1117 del Codice Civile, sono parti comuni dell'intero supercondominio le strade distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486, e con subalterno 701 del mappale 516, le zone rifiuti distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486 ed il fabbricato mappale 473 costituito dalla portineria e dalla cabina Enel.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: per i posti auto la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

6. PRATICHE EDILIZIE:

Dati successivi relativi all'appartamento:

Numero pratica: DIA 1188/2010 del 04.03.2010.

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico).

Per lavori: Nuova costruzione 3° comparto - N. 8 palazzine e n. 6 ville.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 04/03/2010 al n. di prot. 1188.

Abitabilità/agibilità in data 26/07/2013 al n. di prot. 4205.

NOTE: Per le pratiche edilizie, per la fine lavori e per la richiesta di agibilità si **veda l'allegato F3**.

Numero pratica: DIA n.4007/2013 del 18-07-2013

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera.

Per lavori: varianti alla pratica originaria.

Oggetto: variante.

Presentazione in data 18/07/2013 al n. di prot. 4007.

Abitabilità/agibilità in data 26/07/2013 al n. di prot. 4205.

NOTE: Variante alla pratica 1188/2010 presentata prima della fine dei lavori parziali del 05.07.2013 (deposito del 23.07.2013), a cui è seguita la domanda di rilascio del certificato di agibilità in data 26.07.2013. Non essendo state reperite dallo scrivente comunicazioni di diniego al rilascio del suddetto certificato, si ritiene che l'agibilità sia attestata per silenzio assenso, essendo trascorsi i termini di legge.

7.1 Conformità edilizia:**- Identificativo corpo: app. mapp. 516 - sub. 730**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo scrivente ha rilevato alcune modifiche effettuate al piano secondo sottotetto: il locale deposito è stato suddiviso in più locali con la realizzazione di tramezzature interne. Inoltre alcune finiture di entrambi i piani e alcune parti impiantistiche non sono state completate.

Regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: è necessario affidare ad un tecnico abilitato l'incarico di presentare una pratica di sanatoria per modifiche interne realizzate senza titolo abilitativo, pagando la relativa sanzione pecuniaria, ed è necessario completare i lavori mancanti.

Oneri professionali: € 2.000,00.

Contributo integrativo cassa previdenziale (es. Inarcassa 4%): : € 80,00.

I.V.A. (22%) su €2.080,00: : € 457,60.

Sanzione: € 1.000,00.

Diritti di segreteria e varie: € 100,00.

Oneri Totali: € 3.637,60

Note: i costi qui indicati non comprendono il costo per il completamento delle lavorazioni mancanti che verrà conteggiato successivamente. Alternativamente a quanto descritto è possibile procedere con la demolizione totale dei tavolati realizzati abusivamente al piano sottotetto, ripristinando di fatto lo stato autorizzato dal Comune e raffigurato sulla planimetria catastale.

Il costo totale per procedere alla demolizione e al trasporto e smaltimento dei materiali demoliti presso le discariche autorizzate è sicuramente uguale o inferiore a quello indicato.

Note sulla conformità edilizia: **NON è possibile dichiarare la conformità edilizia** dell'appartamento fino a che non sarà sanato l'abuso descritto o, in alternativa, saranno demoliti i tramezzi costruiti al piano sottotetto.

Note generali sulla conformità: si precisa che trascorsi cinque anni dalla data di fine lavori è possibile presentare una pratica di recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. La stessa deve essere affidata ad un tecnico abilitato il quale predisporrà un progetto, determinerà gli oneri da corrispondere al comune e stabilirà l'eventuale necessità di alcuni adeguamenti murari. Il costo della procedura descritta non è ad oggi stimabile con precisione. Lo scrivente terrà in ogni caso in debita considerazione tale opportunità, che garantirà un aumento di superficie abitabile dell'alloggio, e quindi un maggior valore futuro dello stesso, deducendo i costi ipotizzabili per la pratica e per eseguire i lavori di adeguamento.

- Identificativo corpo: Posto auto mapp.516 - sub. 777

Note sulla conformità edilizia: il posto auto è stato realizzato a seguito della presentazione di un progetto relativo alle opere di urbanizzazione interne private del complesso immobiliare, di cui alla convenzione indicata nel capitolo della conformità urbanistica.

Per tali motivi si dichiara la conformità edilizia del posto auto.

7.2 Conformità urbanistica:**Dati successivi comuni a tutti i corpi costituenti il lotto di vendita:**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Deliberazione n. 4 del 14 aprile 2014 |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se sì, di che tipo? | Convenzione di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) |
| Estremi delle convenzioni: | Atto del notaio dott.ssa stipulato in data 02 aprile 2004 rep.40831/2502, registrato a Milano 2 il 22 aprile 2004 al n. 2546 serie 2 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri |
| Obblighi derivanti: | Gli obblighi della convenzione sono descritti nell'atto citato e riguardavano, tra gli altri, le opere da realizzare a scemputo degli oneri di urbanizzazione del PL. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | SI |
| Se sì, quanto: | Per l'appartamento, dal luglio 2018, sarà possibile recuperare la superficie del sottotetto, che potrà quindi divenire a tutti gli effetti abitabile. |
| Altro: | si precisa che, per poter recuperare il sottotetto, è necessario affidare ad un tecnico abilitato il compito di presentare una pratica edilizia applicando le leggi vigenti al momento della presentazione; sarà inoltre necessario pagare gli oneri al comune (che andranno calcolati sulla base delle tabelle in quel momento vigenti) ed eseguire i lavori di adeguamento eventualmente necessari. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

il complesso immobiliare e l'edificio sono stati costruiti con regolari pratiche edilizie, alle quali è seguita la comunicazione di fine lavori con contestuale domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi si dichiara la conformità urbanistica.

7. DESCRIZIONE: app. mapp. 516 - sub. 730

L'unità immobiliare facente parte del lotto di vendita 30 è posta al piano primo e secondo dell'edificio identificato con la lettera B2 del comparto III del supercondominio di via Karol Wojtyla a Cislano.

Trattasi di un bilocale con cucina abitabile oltre a mansarda agibile ma non abitabile raggiungibile da una scala in muratura posta all'interno dell'abitazione.

Al piano primo si trova un soggiorno con angolo cottura dal quale è possibile accedere ad un balcone, un bagno con antibagno ed una camera da letto; al piano sottotetto, rispetto a quanto raf-

figurato sulla planimetria catastale, sono stati realizzati dei divisori interni che l'hanno suddiviso in più locali. Questi, una volta regolarizzato l'abuso già descritto in precedenza (vedasi capitoli della conformità edilizia e catastale), potranno essere adibiti solo a locali con presenza saltuaria di persone (quali deposito/ripostiglio, spazio giochi, stenditoio, sgombero ecc.).

Lo stato di conservazione/manutenzione è buono, (**cf. fotografie allegate**), ma, sebbene la costruzione dell'edificio sia stata terminata nel luglio 2013, è necessario completare alcuni lavori di finitura.

L'appartamento e' da completare con i seguenti lavori, da contabilizzare e scalare dal valore di stima:

- fornitura e posa, solo al piano primo, di Pavimenti (€50/mq)+ rivestimenti (€40/mq) + zoccolino (a corpo 1000 euro) ad esclusione dei balconi;
- completamento impianto elettrico piano primo con fornitura e posa dei frutti e delle placche mancanti (a corpo 800 euro);
- completamento impianto idraulico dell'appartamento e del bagno, con fornitura e posa di sanitari, rubinetterie e relativi accessori di montaggio, scatolette, coperchi, tubazioni e altro mancante (a corpo €4.000);
- fornitura e posa al piano primo delle porte interne tipo laminatino, colore bianco laccato o simile (n.3x €/cad. 400)
- completamento del "rustico avanzato" del sottotetto, con esecuzione dell'intonaco a gesso e dei sottofondi (è compreso anche il sottofondo del bagno al piano primo e assistenze) €6000 a corpo
- Fornitura e posa di porte standard da capitolato al sottotetto (n.4 x €/cad. 300);
- completamento dell'impianto elettrico di base del sottotetto (n. un punto luce per locale e n. una presa elettrica per locale) (a corpo €1200);
- Fornitura e posa del solo zoccolino in serizzo della scala (a corpo €200);

Con i lavori descritti il SOTTOTETTO sarà finito al rustico avanzato e con predisposizione per gli impianti.

Verrà quindi valutato al 50%.

Le finiture completate, invece, sono le seguenti: pareti e soffitti del piano primo sono intonacati a gesso, il pavimento dei balconi/terrazzi è in grès, il portoncino d'ingresso è blindato, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera isolante e il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in pvc. La copertura del piano sottotetto è in legno a vista.

L'impianto idrico sanitario, costituito dalla rete di adduzione dell'acqua calda e fredda sanitaria, fornisce acqua al lavello della cucina e ai sanitari del bagno. Il riscaldamento, così come l'acqua calda sanitaria, sono centralizzati con contabilizzazione dei consumi autonoma e sono prodotti dalla caldaia a condensazione a metano posta all'interno della centrale termica dell'edificio; i terminali scaldanti sono costituiti da termosifoni in alluminio ed è possibile regolare la temperatura interna dell'alloggio per mezzo di un termostato ambiente.

L'impianto del gas dell'appartamento, realizzato con tubazione sottotraccia, ha un attacco sulla parete della cucina per l'alimentazione futura dei fornelli.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale, con distribuzione sottotraccia.

L'impianto citofonico ha la funzione video.

Tutti gli impianti interni sono provvisti di dichiarazione di conformità (**vedasi relativo allegato**), sebbene le tubazioni del bagno siano ancora da murare.

Superficie complessiva di circa mq **133.50**

E' posto al piano: primo e secondo sottotetto.

L'edificio è stato costruito nel 2010 con fine lavori nel 2013.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **B.2.7**; il piano primo ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70; il piano sottotetto ha un'altezza media attualmente pari a m.1,90.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'edificio: lo stato di manutenzione delle facciate, la cui finitura esterna è costituita da intonaco civile tinteggiato ai silicati, è sufficiente; stesso dicasi per lo stato di manutenzione del vano scala e dei pianerottoli.

In entrambi i casi non si prevede quindi alcun intervento di tinteggiatura nel breve-medio periodo. Il manto di copertura e la relativa struttura in legno, che come l'intero edificio sono stati realizzati di recente, non presentano problematiche di tipo infiltrativo, non essendo stato denunciato alcunché

allo scrivente dall'amministratore e non essendo visibili tracce di infiltrazione nel sottotetto visionato. E' però necessario eseguire una manutenzione delle travi in legno maggiormente esposte alle intemperie, tramite l'applicazione di opportuni prodotti protettivi. Si precisa che non è stato possibile indagare visivamente il manto di copertura.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2013 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |
| Note | l'impianto elettrico dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita. Si precisa che nell'appartamento l'impianto deve essere completato (vedasi paragrafi precedenti). |

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|--|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | caldaia a condensazione a gas Metano |
| Stato impianto | centralizzato con contabilizzazione e regolazione autonoma |
| Potenza nominale | kW. 107,70 come indicato nell'Attestato di Certificazione Energetica. |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2013 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità | SI |
| Note | l'impianto di riscaldamento dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita. |

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|---|---|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO, sola predisposizione |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |
| Note | l'appartamento ha la sola predisposizione dell'impianto di condizionamento con tipologia multisplit. Tale predisposizione è dotata di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita. |

Impianto antincendio:

| | |
|-----------------------------|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
|-----------------------------|----|

Ascensori montacarichi e carri ponte:

| | |
|--|----|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
|--|----|

Scarichi:

| | |
|---|----|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
|---|----|

Calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento | sup lorda di pavimento | 68,00 | 1,00 | 68,00 |
| Balcone | sup lorda di pavimento | 22,50 | 0,33 | 7,50 |
| Sottotetto | sup lorda di pavimento | 43,00 | 0,50 | 21,50 |
| | | 133,50 | | 97,00 |

8. DESCRIZIONE: Posto auto mapp.516 - sub. 777

Trattasi di posto auto scoperto delimitato da strisce segnaletiche bianche orizzontali e situato lungo la strada interna del complesso immobiliare, adiacente alla palazzina B3.

Attualmente il posto auto non è dotato di alcun dissuasore di sosta privato, ma lo stesso potrà essere installato successivamente all'acquisto, come effettuato dai proprietari degli altri posti auto del complesso immobiliare (**vedasi fotografie allegate**).

Superficie complessiva di circa mq **12,50**

E' posto al piano: terra.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **Z116**;

Condizioni generali dell'edificio: il posto auto fa parte del supercondominio e non contribuisce alle spese condominiali di alcun edificio. Lo stato della viabilità interna privata del supercondominio e delle relative urbanizzazioni è apparso buono.

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni):**

Il posto auto è privo di impianti.

Calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| posto auto | sup lorda di pavimento | 12,50 | 0,30 | 3,75 |
| | | 12,50 | | 3,75 |

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**9.1 Criterio di stima:**

La stima del valore degli immobili seguirà il criterio della stima del valore di mercato più probabile (sintetico-comparativa parametrica), che si attua rapportando il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

9.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari: Agenzia del Territorio di Milano, rilevazioni primo

semestre 2016;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: pubblicazione dal titolo "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" edito da TeMA "Territori Mercati Ambiente" in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e di Monza e Brianza (n. 48 di Marzo 2016) e consultazione delle principali agenzie immobiliari della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): la rivista ipotizza per la tipologia "Appartamenti nuovi (classe energetica A-B)", considerando una zona a metà strada tra il centro e la periferia del paese, un valore variabile da €/mq. 1.550,00 ad €/mq. 1.700,00, mentre per la tipologia "Box" valori variabili da €. 11.000,00 ad €. 16.000,00, specificando che gli stessi possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile. Tali valori sono concordi con quelli indicati dalle agenzie consultate.

9.3 Valutazione corpi:

- app. mapp. 516 - sub. 730.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore unitario indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$$(1.600,00 \text{ €/mq} + 1.625,00 \text{ €/mq})/2 = 1.612,50 \text{ €/mq, arrotondato ad €/mq. 1.600,00.}$$

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, la necessità di dover regolarizzare le difformità riscontrate, di dover completare le finiture dell'appartamento (per il dettaglio dei lavori con il relativo costo stimato vedasi il capitolo 7) e le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'edificio e la tranquillità del quartiere unita alla vicinanza con il centro del paese.

Lo scrivente ritiene inoltre, al fine di considerare la possibilità futura di recuperare il sottotetto, di incrementare di **€ 8.000,00** il valore stimato.

La cifra indicata trova giustificazione con il seguente ragionamento: il sottotetto, una volta reso abitabile a seguito della presentazione della pratica di recupero del sottotetto, incrementerà il proprio valore commerciale di circa €. 34.400,00. A questo è però necessario detrarre tutti quei costi che il proprietario dovrà sostenere, e cioè, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le spese professionali per la pratica edilizia, gli oneri comunali e il costo di eventuali lavori di adeguamento che si renderanno necessari.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento | 68,00 | € 1.600,00 | € 108.800,00 |
| Balcone | 7,50 | € 1.600,00 | € 12.000,00 |
| Sottotetto | 21,50 | € 1.600,00 | € 34.400,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 155.200,00 |
| Incremento per possibile futuro recupero del volume del sottotetto | | | € 8.000,00 |
| Costi per il completamento di impianti e finiture mancanti | | | € -19.300,00 |
| Valore corpo arrotondato | | | € 143.900,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 143.900,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 143.900,00 |

- Posto auto mapp.516 - sub. 777.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due.

La superficie del posto auto è stata ragguagliata con un coefficiente pari a 0,30, in

quanto i valori unitari di riferimento sono relativi ad autorimesse, quindi chiuse e coperte.

$$16.000,00 \text{ €} / 12,50 \text{ mq} = 1.280,00 \text{ €./mq.}$$

Facendo la media tra il valore unitario appena calcolato indicato dalla rivista consultata e il valore unitario dell'Agenzia del Territorio si ottiene:

$$(1.280,00 \text{ €./mq} + 900,00 \text{ €./mq.}) = 1.090,00 \text{ €./mq.}$$

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| posto auto | 3,75 | € 1.090,00 | € 4.087,50 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 4.087,50 |
| arrotondamento detrazione di € 87.50 | | | € -87,50 |
| Valore corpo | | | € 4.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 4.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 4.000,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie equivalente | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| app. mapp. 516 - sub. 730 | Abitazione di tipo economico [A3] | 97,00 | € 143.900,00 | € 143.900,00 |
| Posto auto mapp.516 - sub. 777 | autorimesse [C6] | 3,75 | € 4.000,00 | € 4.000,00 |

10.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|------------|
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 1.300,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 4.322,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: | € 0,00 |
| Giudizio di comoda divisibilità: appartamento non divisibile | |

10.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | €142.278,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": | €106.650,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | €142.200,00 |

**LOTTO: 031 - Comparto 3: mapp. 516 - sub. 713 (app.) + mapp. 489 sub. 6 (posto auto)+
Comparto 2: mapp. 486 sub. 829 (box).**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- **Identificativo corpo: app. mapp. 516 - sub. 713.**

Abitazione di tipo economico [A3]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**).

Foglio 5, particella 516, subalterno 713, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano 1-2, comune Cisliano, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5, superficie mq.91, rendita € 413,17.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C3**, sono pari a 136,44/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 6,030/1000.

Confini (cfr. **all. D2**): al piano primo, procedendo da Nord in senso orario: altra unità immobiliare sub. 714, vano scala comune sub. 701, altra unità immobiliare sub. 716, giardini al PT subb.709 e 710 di altrui proprietà su due lati.

Al piano secondo, procedendo da Nord in senso orario: altra unità immobiliare sub. 714, altra unità immobiliare sub. 716, giardini al PT subb.709 e 710 di altrui proprietà su due lati.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'assetto distributivo del piano sottotetto è stato modificato: sono state realizzate, al rustico, alcune pareti interne che hanno suddiviso il locale sottotetto, accatastato come deposito, in più locali. Al piano primo l'assetto distributivo è invece conforme (cfr. **planimetria all. 26-1**).

Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale.

Descrizione delle opere da sanare: è necessario correggere la planimetria catastale affidando ad un tecnico abilitato il compito di presentare al catasto il relativo aggiornamento planimetrico.

Aggiornamento catastale: € 500,00

contributo cassa previdenziale (es. Inarcassa 4%): € 20,00

I.V.A. su € 520,00: € 114,40

Oneri per aggiornamento catastale: € 50,00

Oneri Totali: € 684,40

Note: l'aggiornamento catastale non può prescindere dalla presentazione presso gli uffici comunali di una pratica edilizia di sanatoria che regolarizzi le modifiche elencate in precedenza; si precisa che i locali non potranno però essere adibiti in ogni caso a locali con presenza continuativa di persone. Si veda per maggiore dettaglio quanto indicato nel capitolo della conformità edilizia.

Note sulla conformità catastale: visto quanto su descritto, **NON è possibile dichiarare la conformità catastale.**

- **Identificativo corpo: Box mapp.486 - sub. 829.**

autorimesse [C6]

Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**).**foglio 5, particella 486, subalterno 829, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano S1, comune Cisliano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 15, superficie mq. 17, rendita € 38,73**Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 1,44/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,465/1000.Confini (cfr. **all. D1**): partendo da Nord in senso orario: cantine subb. 751 e 798, autorimessa sub.822, corsello comune sub.746, autorimessa sub.824,Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale(cfr. **all. 31-1**) è conforme allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale del box.**- **Identificativo corpo: Posto auto mapp.489 - sub. 6**

autorimesse [C6]

Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967 (i dati catastali sono visibili nella visura **allegato D0**).**Foglio 5, particella 489, subalterno 6, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano T, comune Cisliano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 14, superficie mq. 14, rendita € 31,09.**Derivante da:Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.Millesimi di proprietà di parti comuni: I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,129/1000.Confini (cfr. **all. D2**): partendo da Nord in senso orario: area urbana mapp. 490 su due lati, posto auto altra proprietà di cui al sub. 5, area urbana mapp.490.Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale (cfr. **all. 31-1**) è conforme allo stato rilevato. **Si dichiara la conformità catastale del posto auto.****2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'edificio B3 di cui fa parte l'appartamento è sito all'interno del complesso immobiliare di nuova costruzione di via Karol Wojtyla 40 a Cisliano, paese dell'Hinterland milanese situato nella periferia sud-ovest di Milano, da cui dista circa 20 chilometri. Il paese fa parte del Parco Agricolo Sud Milano. Il complesso immobiliare è così costituito: l'ingresso è delimitato da una sbarra elettrica a fianco alla quale è posta la portineria; procedendo verso l'interno si trovano alcune villette a schiera sulla sinistra che fanno parte del comparto I, un edificio a C di tre piani oltre sottotetto posto di fronte, denominato comparto II, e sulla destra otto palazzine (di cui cinque completate e 3 da finire) e 6 villette (di cui tre completate e tre da finire) che fanno parte del comparto III. Gli edifici sono collegati da una rete interna di strade lungo le quali sono presenti parcheggi privati. Il quartiere circostante è residenziale e di fronte all'ingresso del complesso immobiliare è situata la scuola primaria di via Wojtyla. Il centro di Cisliano dista circa 500 metri.

3. STATO DI POSSESSO:**- Identificativo corpo: app. mapp. 516 - sub. 713**

Stato occupativo: Libero.

Note: al sopralluogo l'appartamento è risultato libero. Lo scrivente ha inoltre inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono (cfr. **all.G**)

- Identificativo corpo: Box mapp.486 - sub. 829

Stato occupativo: Libero.

Note: lo scrivente ha inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto, o di comodato registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono. Per tale motivo si ritiene che qualsiasi occupazione venga riscontrata al momento della vendita dell'immobile debba ritenersi effettuata senza alcun titolo, motivo per cui l'autorimessa andrà sgomberata da qualsiasi materiale.

- Identificativo corpo: Posto auto mapp.489 - sub. 6

Stato occupativo: Libero.

Note: lo scrivente ha inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto, o di comodato registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi all'immobile da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono. Per tale motivo si ritiene che qualsiasi occupazione venga riscontrata al momento della vendita dell'immobile debba ritenersi effettuata senza alcun titolo, motivo per cui il posto auto andrà liberato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**Dati successivi relativi a tutti i corpi:**

- Descrizione onere: Servitù rogito del notaio dott.ssa _____ in data 06/11/2009 ai nn. 7719/2270; Registrato a Milano 2-Atti privati in data 16/11/2009 ai nn. 27894; Iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pavia in data 24/11/2009 ai nn. 14430/23864;

Servitù di elettrodotto a favore di _____ sul mappale 473, subalterno 1 ed a carico del mappale 486; con detto atto si è altresì costituita una servitù di passaggio dei tecnici _____ sempre a favore del mappale 473 ed a carico del mappale 486.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

Vedasi paragrafo 4.2.3 altre trascrizioni/annotazioni.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno.

4.2.3 Altre trascrizioni:**Dati successivi relativi ai corpi appartamento e posto auto (vedasi all. 31-4):**

- Descrizione onere: **Annotazione ad iscrizione.**

A rogito del dott. _____ in data 28/02/2014 ai nn. 192238/70916; Iscritta/trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 27/03/2014 ai nn. 4045/505;

Annotazione all'iscrizione di ipoteca RP 4634 del 20.07.2007, per frazionamento in quota del mutuo fondiario di cui all'ipoteca indicata, a favore della
e contro SGT3 S.R.L. (vedasi **allegato 31-4**).

Dati successivi relativi al corpo box (vedasi allegato 31-4):

1) Annotazione ad iscrizione.

A rogito di dott. _____ in data 23/12/2010 ai nn. 179726/64606; Iscritto/trascritto a Direzione Provinciale di Pavia in data 04/02/2011 ai nn. 1856/381; Annotazione all'iscrizione di ipoteca R.P. 4634 del 20.07.2007, per frazionamento in quota del mutuo fondiario di cui all'ipoteca indicata, a favore della
e contro SGT3 S.R.L.

Alla presente annotazione sono seguite le successive seguenti:

2) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 12/05/2011 Repertorio 181314/65457, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 20-06-2011, Registro Generale 11207 e Registro Particolare 2099.

3) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 29/11/2011 Repertorio 183515/66528, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 10-01-2012, Registro Generale 367 e Registro Particolare 38.

4) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 03/12/2013 Repertorio 191375/70564, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 31/12/2013, Registro Generale 17831 e Registro Particolare 2475.

5) Annotazione ad iscrizione per frazionamento in quota a rogito del notaio dott. _____, atto del 28/02/2014 Repertorio 192238/70916, trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 27/03/2014, Registro Generale 4045 e Registro Particolare 505.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- **Identificativo corpo: app. mapp. 516 - sub. 713**

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 620,00 € circa.

Spese condominiali scadute ed insolute: 2.012,48 €.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 dei singoli condomini (**cf. allegati K e L**). Dallo stesso emergono i dati su riportati per l'appartamento oggetto di valutazione. Si precisa che le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile indicate non comprendono le quote dei consumi (riscaldamento, acqua sanitaria ecc.) che verranno calcolate in base al relativo utilizzo per mezzo degli appositi contabilizzatori. La cifra inserita è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C3**, sono pari a 136,44/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 6,030/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - l'appartamento è posto al piano primo dello stabile e non è attualmente installato alcun montascale che permetta a persone diversamente abili di raggiungerlo, anche se il vano scala ha le caratteristiche minime di legge affinché sia possibile, per sopraggiunta necessità, l'installazione di tale macchinario.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda ai regolamenti di condominio (condominio comparto 3 **all. B3**) e di supercondominio (**all.B1**) inviati dall'amministratore. Si precisa che il condominio comparto 3 comprende le palazzine A1, A2, A3, A4 e le palazzine B1,B2,B3,B4, delle quali solo le palazzine A1,A3,B1,B2,B3 sono state completate, mentre le restanti sono in fase di ultimazione. Il regolamento del comparto 3 prevede, all'articolo 1, la possibilità per ogni palazzina di costituire un condominio autonomo. Il regolamento di supercondominio disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni e servizi comuni a tutti i Condomini facenti parte del complesso immobiliare "Le Stelle" (primo, secondo e terzo comparto). Si precisa che oltre a quanto stabilito dall'articolo 1117 del Codice Civile, sono parti comuni delle singole palazzine del TERZO COMPARTO le aree, le scale, i pianerottoli, le centrali termiche e quant'altro distinto con il subalterno 701. Sono inoltre parti comuni dell'intero supercondominio le strade distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486, e con subalterno 701 del mappale 516, le zone rifiuti distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486 ed il fabbricato mappale 473 costituito dalla portineria e dalla cabina Enel.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente.

Indice di prestazione energetica: B (EPgl = kWh/m²a 39,56) come da **allegato 31-6**.

Note Indice di prestazione energetica: l'edificio è provvisto della certificazione energetica 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 e s.m.i. redatta dall'arch.Ivan Barreca e allegata alla presente.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato.

- **Identificativo corpo: Box mapp.486 - sub. 829**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 110,00 € circa.

Spese condominiali scadute ed insolute: 428,43 €.

L'amministratore ha inviato il prospetto aggiornato relativo al consuntivo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017 del condominio Comparto 2 (**cfr. allegato J**). Dallo stesso emergono i dati su riportati per l'autorimessa oggetto di valutazione. La cifra inserita è una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Non ha invece inviato con tempo il prospetto delle spese del supercondominio, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà: i millesimi di condominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C2**, sono pari a 1,44/1000. I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,465/1000.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: si rimanda a quanto descritto nel relativo capitolo dell'appartamento di cui al presente lotto di vendita.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: per le autorimesse non riscaldate la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

- **Identificativo corpo: Posto auto mapp.489 - sub. 6.**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non comunicato

Spese condominiali scadute ed insolute: dato non comunicato

Le spese condominiali del posto auto sono quelle relative al supercondominio. L'amministratore, però, non ha inviato con tempo il prospetto aggiornato sebbene richiestogli, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo

Millesimi di proprietà: I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui

all'allegato C1, sono pari a 0,129/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda al regolamento di supercondominio (**all.B1**) inviato dall'amministratore. Il regolamento di supercondominio disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni e servizi comuni a tutti i Condomini facenti parte del complesso immobiliare "Le Stelle" (primo, secondo e terzo comparto). Si precisa che oltre a quanto stabilito dall'articolo 1117 del Codice Civile, sono parti comuni dell'intero supercondominio le strade distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486, e con subalterno 701 del mappale 516, le zone rifiuti distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486 ed il fabbricato mappale 473 costituito dalla portineria e dalla cabina Enel.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: per i posti auto la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

6. PRATICHE EDILIZIE:

Dati successivi relativi all'appartamento:

Numero pratica: DIA 1188/2010 del 04.03.2010.

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico).

Per lavori: Nuova costruzione 3° comparto - N. 8 palazzine e n. 6 ville.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 04/03/2010 al n. di prot. 1188.

Abitabilità/agibilità in data 26/07/2013 al n. di prot. 4205.

NOTE: Per le pratiche edilizie, per la fine lavori e per la richiesta di agibilità si **veda l'allegato F3.**

Numero pratica: DIA n.4007/2013 del 18-07-2013

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera.

Per lavori: varianti alla pratica originaria.

Oggetto: variante.

Presentazione in data 18/07/2013 al n. di prot. 4007.

Abitabilità/agibilità in data 26/07/2013 al n. di prot. 4205.

NOTE: Variante alla pratica 1188/2010 presentata prima della fine dei lavori parziali del 05.07.2013 (deposito del 23.07.2013), a cui è seguita la domanda di rilascio del certificato di agibilità in data 26.07.2013. Non essendo state reperite dallo scrivente comunicazioni di diniego al rilascio del suddetto certificato, si ritiene che l'agibilità sia attestata per silenzio assenso, essendo trascorsi i termini di legge.

Dati successivi relativi al box:

Numero pratica: DIA 4999/2007 del 09.10.2007.

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Nuova costruzione 2° comparto - N. 1 edificio condominiale con appartamenti, box e cantine.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 09/10/2007 al n. di prot. 4999.

Abitabilità/agibilità in data 03/10/2010 al n. di prot. 5656.

NOTE: Per le pratiche edilizie, per la fine lavori e per la richiesta di agibilità si **veda l'allegato F2.**

Numero pratica: SCIA n.4765/2010 del 08-10-2010

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera.

Per lavori: varianti alla pratica originaria.

Oggetto: variante.

Presentazione in data 08/10/2010 al n. di prot. 4765.

Abitabilità/agibilità in data 03/10/2010 al n. di prot. 5656.

NOTE: Variante alla pratica 4999/2007 presentata prima della fine dei lavori del 29.10.2010 (deposito del 03.11.2010 prot.5149), a cui è seguita la domanda di rilascio del certificato di agibilità in data 03.10.2010. Non essendo state reperite dallo scrivente comunicazioni di diniego al rilascio del suddetto certificato, si ritiene che l'agibilità sia attestata per silenzio assenso, essendo trascorsi i termini di legge.

7.1 Conformità edilizia:

- **Identificativo corpo: app. mapp. 516 - sub. 713**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo scrivente ha rilevato alcune modifiche effettuate al piano secondo sottotetto: il locale deposito è stato suddiviso in più locali con la realizzazione di tramezzature interne. Inoltre alcune finiture di entrambi i piani e alcune parti impiantistiche non sono state completate.

Regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: è necessario affidare ad un tecnico abilitato l'incarico di presentare una pratica di sanatoria per modifiche interne realizzate senza titolo abilitativo, pagando la relativa sanzione pecuniaria, ed è necessario completare i lavori mancanti.

Oneri professionali: € 2.000,00.

Contributo integrativo cassa previdenziale (es. Inarcassa 4%): : € 80,00.

I.V.A. (22%) su €2.080,00: : € 457,60.

Sanzione: € 1.000,00.

Diritti di segreteria e varie: € 100,00.

Oneri Totali: € 3.637,60

Note: i costi qui indicati non comprendono il costo per il completamento delle lavorazioni mancanti che verrà conteggiato successivamente. Alternativamente a quanto descritto è possibile procedere con la demolizione totale dei tavolati realizzati abusivamente al piano sottotetto, ripristinando di fatto lo stato autorizzato dal Comune e raffigurato sulla planimetria catastale.

Il costo totale per procedere alla demolizione e al trasporto e smaltimento dei materiali demoliti presso le discariche autorizzate è sicuramente uguale o inferiore a quello indicato.

Note sulla conformità edilizia: **NON è possibile dichiarare la conformità edilizia** dell'appartamento fino a che non sarà sanato l'abuso descritto o, in alternativa, saranno demoliti i tramezzi costruiti al piano sottotetto.

Note generali sulla conformità: si precisa che trascorsi cinque anni dalla data di fine lavori è possibile presentare una pratica di recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. La stessa deve essere affidata ad un tecnico abilitato il quale predisporrà un progetto, determinerà gli oneri da corrispondere al comune e stabilirà l'eventuale necessità di alcuni adeguamenti murari. Il costo della procedura descritta non è ad oggi stimabile con precisione. Lo scrivente terrà in ogni caso in debita considerazione tale opportunità, che garantirà un aumento di superficie abitabile dell'alloggio, e quindi un maggior valore futuro dello stesso, deducendo i costi ipotizzabili per la pratica e per eseguire i lavori di adeguamento.

- **Identificativo corpo: Box mapp.486 - sub. 829**

Note sulla conformità edilizia: lo stato rilevato è conforme all'ultima planimetria depositata in comune come visibile **nell'allegato 31-5**. Inoltre è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza che siano state inviate comunicazioni di diniego da parte del Comune.

Per tali motivi si dichiara la conformità edilizia del box.

- **Identificativo corpo: Posto auto mapp.489 - sub. 6**

Note sulla conformità edilizia: il posto auto è stato realizzato a seguito della presentazione di un progetto relativo alle opere di urbanizzazione interne private del complesso immobiliare, di cui alla convenzione indicata nel capitolo della conformità urbanistica.

Per tali motivi si dichiara la conformità edilizia del posto auto.

7.2 Conformità urbanistica:**Dati successivi comuni a tutti i corpi costituenti il lotto di vendita:**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Deliberazione n. 4 del 14 aprile 2014 |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se sì, di che tipo? | Convenzione di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) |
| Estremi delle convenzioni: | Atto del notaio dott.ssa stipulato in data 02 aprile 2004 rep.40831/2502, registrato a Milano 2 il 22 aprile 2004 al n. 2546 serie 2 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri |
| Obblighi derivanti: | Gli obblighi della convenzione sono descritti nell'atto citato e riguardavano, tra gli altri, le opere da realizzare a scapito degli oneri di urbanizzazione del PL. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | SI |
| Se sì, quanto: | Per l'appartamento, dal luglio 2018, sarà possibile recuperare la superficie del sottotetto, che potrà quindi divenire a tutti gli effetti abitabile. |
| Altro: | si precisa che, per poter recuperare il sottotetto, è necessario affidare ad un tecnico abilitato il compito di presentare una pratica edilizia applicando le leggi vigenti al momento della presentazione; sarà inoltre necessario pagare gli oneri al comune (che andranno calcolati sulla base delle tabelle in quel momento vigenti) ed eseguire i lavori di adeguamento eventualmente necessari. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

il complesso immobiliare e l'edificio sono stati costruiti con regolari pratiche edilizie, alle quali è seguita la comunicazione di fine lavori con contestuale domanda di rilascio del certificato di agibilità, e sono trascorsi i termini per il silenzio assenso senza comunicazioni di diniego da parte del Comune. Per tali motivi si dichiara la conformità urbanistica.

7. DESCRIZIONE: app. mapp. 516 - sub. 713

L'unità immobiliare facente parte del lotto di vendita 31 è posta al piano primo e secondo dell'edificio identificato con la lettera B3 del comparto III del supercondominio di via Karol Wojtyła a Cislano.

Trattasi di un bilocale con angolo cottura oltre a mansarda agibile ma non abitabile raggiungibile da una scala in muratura posta all'interno dell'abitazione.

Al piano primo si trova il soggiorno con angolo cottura, dal quale è possibile accedere ad un balcone, la camera da letto e il bagno; al piano sottotetto, rispetto a quanto raffigurato sulla planimetria catastale, sono stati realizzati dei divisori interni che l'hanno suddiviso in più locali. Questi, una volta regolarizzato l'abuso già descritto in precedenza (vedasi capitoli della conformità edilizia e catastale), potranno essere adibiti solo a locali con presenza saltuaria di persone (quali deposito/ripostiglio, spazio giochi, stenditoio, sgombero ecc.).

Lo stato di conservazione/manutenzione è buono, (**cf. fotografie allegate**), ma, sebbene la costruzione dell'edificio sia stata terminata nel luglio 2013, è necessario completare alcuni lavori di finitura.

Al piano primo è necessario fornire e posare i pavimenti, i rivestimenti, gli zoccolini, il rivestimento della scala interna e le porte interne. E' inoltre necessario realizzare il sottofondo del pavimento del bagno una volta completato l'impianto idraulico.

Al piano sottotetto sono da eseguire gli intonaci a gesso delle pareti e i sottofondi dei pavimenti e sono da posare le porte interne. Non viene considerata la fornitura e posa di pavimenti e rivestimenti in quanto i locali, come già detto, sono solo agibili e non abitabili e vengono quindi valutati come venduti al cosiddetto "rustico avanzato", ovvero privi delle finiture di rivestimento. Si ricorda in ogni caso che una volta trascorsi cinque anni dalla fine dei lavori di costruzione dello stabile, sarà possibile presentare una pratica di recupero del sottotetto. In questo modo i locali, a seguito dell'esecuzione di eventuali lavori di adeguamento, potranno essere dichiarati effettivamente abitabili.

Dal punto di vista impiantistico è necessario: completare l'impianto idraulico (collegamento delle tubazioni del bagno, installazione di tutti i sanitari, della rubinetteria e dei relativi accessori, installazione di eventuali coperchi, valvole o altro materiale idraulico mancante), completare l'impianto elettrico con i frutti e le placche mancanti e realizzare completamente l'impianto elettrico di base del sottotetto (con una presa e un punto luce per locale).

Le finiture completate, invece, sono le seguenti: pareti e soffitti del piano primo sono intonacati a gesso, il pavimento dei balconi/terrazzi è in grès, il portoncino d'ingresso è blindato, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera isolante e il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in pvc. La copertura del piano sottotetto è in legno a vista.

L'impianto idrico sanitario, costituito dalla rete di adduzione dell'acqua calda e fredda sanitaria, fornisce acqua al lavello della cucina e ai sanitari del bagno. Il riscaldamento, così come l'acqua calda sanitaria, sono centralizzati con contabilizzazione dei consumi autonoma e sono prodotti dalla caldaia a condensazione a metano posta all'interno della centrale termica dell'edificio; i terminali scaldanti sono costituiti da termosifoni in alluminio ed è possibile regolare la temperatura interna dell'alloggio per mezzo di un termostato ambiente.

L'impianto del gas dell'appartamento, realizzato con tubazione sottotraccia, ha un attacco sulla parete della cucina per l'alimentazione futura dei fornelli.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale, con distribuzione sottotraccia.

L'impianto citofonico ha la funzione video.

Tutti gli impianti interni sono provvisti di dichiarazione di conformità (**vedasi relativo allegato**), sebbene le tubazioni del bagno siano ancora da murare.

Superficie complessiva di circa mq **121,00**

E' posto al piano: primo e secondo sottotetto.

L'edificio è stato costruito nel 2010 con fine lavori nel 2013.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **B.3.5**; il piano primo ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70; il piano sottotetto ha un'altezza media attualmente pari a m.1,90.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'edificio: lo stato di manutenzione delle facciate, la cui finitura esterna è costituita da intonaco civile tinteggiato ai silicati, è sufficiente; stesso dicasi per lo stato di manutenzione del vano scala e dei pianerottoli.

In entrambi i casi non si prevede quindi alcun intervento di tinteggiatura nel breve-medio periodo. Il manto di copertura e la relativa struttura in legno, che come l'intero edificio sono stati realizzati di recente, non presentano problematiche di tipo infiltrativo, non essendo stato denunciato alcunché allo scrivente dall'amministratore e non essendo visibili tracce di infiltrazione nel sottotetto visionato. E' però necessario eseguire una manutenzione delle travi in legno maggiormente esposte alle intemperie, tramite l'applicazione di opportuni prodotti protettivi. Si precisa che non è stato possibile indagare visivamente il manto di copertura.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2013 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |
| Note | l'impianto elettrico dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita. Si precisa che nell'appartamento l'impianto deve essere completato (vedasi paragrafi precedenti). |

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|--|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | caldaia a condensazione a gas Metano |
| Stato impianto | centralizzato con contabilizzazione e regolazione autonoma |
| Potenza nominale | kW. 107,70 come indicato nell'Attestato di Certificazione Energetica. |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2013 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità | SI |
| Note | l'impianto di riscaldamento dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio è dotato di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita. |

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|--|--------------------------|
| Esiste impianto di condizionamento o climatiz- | NO, sola predisposizione |
|--|--------------------------|

| | |
|---|---|
| zazione | |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |
| Note | l'appartamento ha la sola predisposizione dell'impianto di condizionamento con tipologia multisplit. Tale predisposizione è dotata di dichiarazione di conformità redatta dalla ditta ed è allegata alla perizia all'interno della cartella degli allegati del presente lotto di vendita. |

Impianto antincendio:

| | |
|-----------------------------|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
|-----------------------------|----|

Ascensori montacarichi e carri ponte:

| | |
|--|----|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
|--|----|

Scarichi:

| | |
|---|----|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
|---|----|

Calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento | sup lorda di pavimento | 68,00 | 1,00 | 68,00 |
| Balcone | sup lorda di pavimento | 10,00 | 0,33 | 3,50 |
| Sottotetto | sup lorda di pavimento | 43,00 | 0,50 | 21,50 |
| | | 121,00 | | 93,00 |

8. DESCRIZIONE: Box mapp.486 - sub. 829

Trattasi di autorimessa situata all'interno del condominio Comparto 2. Si trova al piano interrato in prossimità della scala B dell'edificio. L'accesso al piano interrato avviene dal cancello carraio posto al piano terra dell'edificio.

E' dotata di basculante in lamiera zincata; il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono realizzate con blocchi cavi di calcestruzzo facciavista e il plafone è in lastre predalles. E' presente l'impianto elettrico realizzato con tubazioni fuori traccia.

Lo stato di manutenzione è sufficiente (**cf. fotografie allegate**).

Superficie complessiva di circa mq **17,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel 2010.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **4**; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'edificio:

lo stato di manutenzione delle facciate dell'edificio a C del comparto 2, la cui finitura esterna è

costituita da intonaco civile tinteggiato ai silicati, è discreto; stesso dicasi per lo stato di manutenzione del vano scala, dei pianerottoli e del corsello box.

In entrambi i casi non si prevede quindi alcun intervento di tinteggiatura nel breve periodo. Lo scrivente non può esprimersi circa eventuali problematiche del corsello e delle relative parti comuni, in quanto non è stato segnalato nulla dagli occupanti l'immobile e visivamente non si è riscontrata alcuna problematica.

Si precisa che, relativamente al certificato di prevenzione incendi dell'autorimessa, come visibile nella richiesta di abitabilità di cui **all'allegato F2, pagina 14 punto 9**, è stata presentata la domanda di parere di conformità al comando dei Vigili del Fuoco di Milano con ricevuta di avvenuta presentazione n.358668 in data 08.08.2008 che costituisce autorizzazione provvisoria ai fini antincendio. Lo scrivente ha interrogato l'amministratore circa l'eventuale rinnovo del C.P.I. ma lo stesso nonostante i solleciti non si è espresso.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|---|--|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2013 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |
| Note | gli impianti elettrici delle unità immobiliari e delle parti comuni, quindi compreso quello delle autorimesse, sono provvisti di dichiarazione di conformità (vedasi relativi allegati). |

Calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| autorimessa | sup lorda di pavimento | 17,00 | 1,00 | 17,00 |
| | | 17,00 | | 17,00 |

9. DESCRIZIONE: Posto auto mapp.489 - sub. 6

Trattasi di posto auto scoperto delimitato da strisce segnaletiche bianche orizzontali e situato lungo la strada interna del complesso immobiliare, adiacente alla palazzina A1.

Attualmente il posto auto non è dotato di alcun dissuasore di sosta privato, ma lo stesso potrà essere installato successivamente all'acquisto, come effettuato dai proprietari degli altri posti auto del complesso immobiliare (**vedasi fotografie allegate**).

Superficie complessiva di circa mq **12,50**

E' posto al piano: terra.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **Z031**;

Condizioni generali dell'edificio: il posto auto fa parte del supercondominio e non contribuisce alle spese condominiali di alcun edificio. Lo stato della viabilità interna privata del supercondominio e delle relative urbanizzazioni è apparso buono.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni):

Il posto auto è privo di impianti.

Calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| posto auto | sup lorda di pavimento | 12,50 | 0,30 | 3,75 |
| | | 12,50 | | 3,75 |

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**10.1 Criterio di stima:**

La stima del valore degli immobili seguirà il criterio della stima del valore di mercato più probabile (sintetico-comparativa parametrica), che si attua rapportando il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

10.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari: Agenzia del Territorio di Milano, rilevazioni primo semestre 2016;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: pubblicazione dal titolo "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" edito da TeMA "Territori Mercati Ambiente" in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e di Monza e Brianza (n. 48 di Marzo 2016) e consultazione delle principali agenzie immobiliari della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): la rivista ipotizza per la tipologia "Appartamenti nuovi (classe energetica A-B)", considerando una zona a metà strada tra il centro e la periferia del paese, un valore variabile da €/mq. 1.550,00 ad €/mq. 1.700,00, mentre per la tipologia "Box" valori variabili da €. 11.000,00 ad €. 16.000,00, specificando che gli stessi possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile. Tali valori sono concordi con quelli indicati dalle agenzie consultate.

10.3 Valutazione corpi:**- app. mapp. 516 - sub. 713.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore unitario indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$$(1.600,00 \text{ €/mq} + 1.625,00 \text{ €/mq})/2 = 1.612,50 \text{ €/mq, arrotondato ad €/mq. 1.600,00.}$$

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, la necessità di dover regolarizzare le difformità riscontrate, di dover completare le finiture dell'appartamento e le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'edificio e la tranquillità del quartiere unita alla vicinanza con il centro del paese.

Lo scrivente ritiene inoltre, al fine di considerare la possibilità futura di recuperare il sottotetto, di incrementare di **€ 8.000,00** il valore stimato.

La cifra indicata trova giustificazione con il seguente ragionamento: il sottotetto, una volta reso abitabile a seguito della presentazione della pratica di recupero del sottotetto, incrementerà il proprio valore commerciale di circa €. 41.600,00. A questo è però necessario detrarre tutti quei costi che il proprietario dovrà sostenere, e cioè, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le spese professionali per la pratica edilizia, gli oneri comunali e il costo di eventuali lavori di adeguamento che si renderanno necessari.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Appartamento | 68,00 | € 1.600,00 | € 108.800,00 |
| Balcone | 3,50 | € 1.600,00 | € 5.600,00 |
| Sottotetto | 21,50 | € 1.600,00 | € 34.400,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 148.800,00 |
| Incremento per possibile futuro recupero del volume del sottotetto | | | € 8.000,00 |
| Costi per il completamento di impianti e finiture mancanti | | | € -20.020,00 |
| Valore corpo arrotondato | | | € 136.700,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 136.780,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 136.780,00 |

- **Box mapp.486 - sub. 829.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due:

$$16.000,00 \text{ €} / 17,00 \text{ mq} = 941,00 \text{ €./mq,}$$

Facendo la media tra il valore unitario appena calcolato indicato dalla rivista consultata e il valore unitario dell'Agenzia del Territorio si ottiene:

$$(941,00 \text{ €./mq} + 900,00 \text{ €./mq.}) = 920,50 \text{ €./mq. Arrotondata a } 920,00 \text{ €.}$$

La media finale calcolata tiene conto:

- come fattori negativi, le attuali difficoltà del mercato immobiliare;
- come fattori positivi, la recente costruzione dell'autorimessa, le finiture e le dimensioni interne.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| autorimessa | 17,00 | € 920,00 | € 15.500,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 15.500,00 |
| arrotondamento | | | € -0,00 |
| Valore corpo | | | € 15.500,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 15.500,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 15.500,00 |

- **Posto auto mapp.489 - sub. 6.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due.

La superficie del posto auto è stata ragguagliata con un coefficiente pari a 0,30, in quanto i valori unitari di riferimento sono relativi ad autorimesse, quindi chiuse e coperte.

$$16.000,00 \text{ €} / 12,50 \text{ mq} = 1.280,00 \text{ €./mq.}$$

Facendo la media tra il valore unitario appena calcolato indicato dalla rivista consultata e il valore unitario dell'Agenzia del Territorio si ottiene:

$$(1.280,00 \text{ €./mq} + 900,00 \text{ €./mq.}) = 1.090,00 \text{ €./mq.}$$

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| posto auto | 3,75 | € 1.090,00 | € 4.087,50 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 4.087,50 |
| arrotondamento detrazione di € 87.50 | | | € -87,50 |
| Valore corpo | | | € 4.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 4.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 4.000,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie equivalente</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|--|-----------------------------------|
| app. mapp. 516 - sub. 713 | Abitazione di tipo economico [A3] | 93,00 | € 136.700,00 | € 136.700,00 |
| Box mapp.486 - sub. 829 | autorimesse [C6] | 17,00 | € 15.500,00 | € 15.500,00 |
| Posto auto mapp.489 - sub. 6 | autorimesse [C6] | 3,75 | € 4.000,00 | € 4.000,00 |

10.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|------------|
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 1.460,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 4.322,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: | € 0,00 |
| Giudizio di comoda divisibilità: appartamento non divisibile | |

10.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|---------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 150.418,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": | € 112.800,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 150.400,00 |

LOTTO: 032 – suddiviso nei sotto-lotti 032a,b,c,d,e,f,g.**LOTTO: 032a – posto auto mapp. 486 sub.48.****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Posti auto [C6].

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967.

foglio 5, particella 486, subalterno 48, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano T, comune Cislano, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 13, superficie mq.13, rendita € 28,87.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,12/1000.

Confini: partendo da Nord in senso orario: strada comune di cui al sub. 1, altro posto auto sub. 47, marciapiede comune di cui al sub. 1, strada comune di cui al sub.1.

Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale del posto auto è conforme allo stato rilevato. Si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il posto auto sub.48, è situato all'interno del complesso immobiliare di nuova costruzione di via Karol Wojtyla 3 a Cislano, paese dell'hinterland milanese situato nella periferia sud-ovest di Milano, da cui dista circa 20 chilometri. Il paese fa parte del Parco Agricolo Sud Milano. Il complesso immobiliare è così costituito: l'ingresso è delimitato da una sbarra elettrica a fianco alla quale è posta la portineria; procedendo verso l'interno si trovano alcune villette a schiera sulla sinistra che fanno parte del comparto I, un edificio a C di tre piani oltre sottotetto posto di fronte, denominato comparto II, e sulla destra otto palazzine (di cui cinque completate e 3 da finire) e 6 villette (di cui tre completate e tre da finire) che fanno parte del comparto III. Gli edifici sono collegati da una rete interna di strade lungo le quali sono presenti parcheggi privati. Il quartiere circostante è residenziale e di fronte all'ingresso del complesso immobiliare è situata la scuola primaria di via Wojtyla. Il centro di Cislano dista circa 500 metri.

3. STATO DI POSSESSO:

Stato occupativo: Libero.

Note: Lo scrivente ha inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto, o di comodato registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi agli immobili da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono. Per tale motivo si ritiene che qualsiasi occupazione venga riscontrata al momento della vendita del posto auto debba ritenersi effettuata senza alcun titolo, motivo per cui andrà liberato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- Convenzione edilizia a favore del Comune di Cislano, contro SGT 3 S.r.l.;
a rogito di notaio dott.sa _____ in data 04/02/2010 ai nn.
57281/5868, iscritto/trascritto presso l'Ufficio Provinciale di PAVIA in data
15/02/2010 ai nn. 2738/1681;

Trascrizione della convenzione edilizia tra il Comune di Cislano e SGT3 (**cf. all.32-4**). Tale convenzione è stata stipulata per modificare quanto contenuto nella precedente convenzione in merito alla volumetria massima consentita per il comparto 3 nel Piano Integrato d'Intervento.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:4.2.1 *Iscrizioni:***Vedasi paragrafo 4.2.3 altre trascrizioni/annotazioni.**4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuno.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- Descrizione onere: Servitù a rogito del notaio dott.ssa _____ in data 06/11/2009 ai nn. 7719/2270; Registrato a Milano 2-Atti privati in data 16/11/2009 ai nn. 27894; Iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pavia in data 24/11/2009 ai nn. 14430/23864;

Servitù di elettrodotto a favore di _____ sul mappale 473, subalterno 1 ed a carico del mappale 486; con detto atto si è altresì costituita una servitù di passaggio dei tecnici _____ sempre a favore del mappale 473 ed a carico del mappale 486.

- Descrizione onere: Annotazione ad iscrizione.

A rogito del notaio dott. _____ in data 01/04/2010 ai nn. 176411/62958;

Iscritto/trascritto presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 21/04/2010 ai nn. 7476/1361;

Annotazione all'iscrizione di ipoteca RP 4634 del 20.07.2007, per restrizione di alcuni beni, e quindi liberazione degli stessi dall'ipoteca, tra cui il posto auto subalterno 48 del presente lotto di vendita (**cf. all.32-4**).

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** dato non comunicato**Spese condominiali scadute ed insolute:** dato non comunicato

Le spese condominiali del posto auto sono quelle relative al supercondominio. L'amministratore, però, non ha inviato con tempo il prospetto aggiornato sebbene richiestogli, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo

Le spese annue indicate sono una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Millesimi di proprietà: ; I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui all'allegato C1, sono pari a 0,12/1000.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda al regolamento di supercondominio (**all.B1**) inviato dall'amministratore. Il regolamento di supercondominio disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni e servizi comuni a tutti i Condomini facenti parte del complesso immobiliare "Le Stelle" (primo, secondo e terzo comparto). Si precisa che oltre a quanto stabilito dall'articolo 1117 del Codice Civile, sono parti comuni dell'intero supercondominio le strade distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486, e con subalterno 701 del mappale 516, le zone rifiuti distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486 ed il fabbricato mappale 473 costituito dalla portineria e dalla cabina Enel.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.**Indice di prestazione energetica:** Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: per i posti auto la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato.

6. PRATICHE EDILIZIE:**6.1 Conformità edilizia:**

Note sulla conformità edilizia: i posti auto sono stati realizzati a seguito della presentazione di un piano integrato di intervento (P.I.I.), che prevedeva la realizzazione di urbanizzazione interne private del complesso immobiliare (tra cui i posti auto), di cui alla convenzione indicata nel capitolo della conformità urbanistica.

Si dichiara la conformità edilizia.

6.2 Conformità urbanistica:

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Deliberazione n. 4 del 14 aprile 2014 |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se sì, di che tipo? | Convenzione di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) |
| Estremi delle convenzioni: | Atto del notaio dott.ssa stipulato in data 02 aprile 2004 rep.40831/2502, registrato a Milano 2 il 22 aprile 2004 al n. 2546 serie 2. |
| Obblighi derivanti: | Gli obblighi della convenzione sono descritti nell'atto citato e riguardavano, tra gli altri, le opere da realizzare a scampo degli oneri di urbanizzazione del PL. <u>N.B.</u> E' seguita una variazione alla convenzione originaria del P.I.I. con una successiva convenzione (atto notaio dott.ssa stipulato in data 04 febbraio 2010 rep.57281/5868, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia ai nn.2738/2681 del 15.02.2010.). Tale variazione riguarda una modifica alla volumetria già concessa, per la realizzazione delle palazzine del Comparto 3 (cf. all. 32-4 pagina 6 e seguenti). |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

il complesso immobiliare è costruito con regolari pratiche edilizie nel rispetto della convenzione su indicata. Al sopralluogo effettuato presso l'archivio comunale non sono state infatti reperite comunicazioni che potessero far pensare a problematiche di carattere urbanistico. Per tali motivi si dichiara la conformità urbanistica.

7. DESCRIZIONE: POSTO AUTO MAPP.486 SUB. 48

Trattasi di posto auto scoperto, delimitato da strisce segnaletiche bianche orizzontali e situato lungo la strada interna del complesso immobiliare. Si trova di fronte al giardino di proprietà della villa sub.13.

Superficie complessiva di circa mq **13,00**

E' identificato con il numero: Z013

Stato di manutenzione generale: buono

il posto auto fa parte del supercondominio e non contribuisce alle spese condominiali di alcun edificio. Lo stato della viabilità interna privata del supercondominio e delle relative urbanizzazioni è apparso buono.

Impianti (conformità e certificazioni):

I posti auto sono privi di impianti.

Calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Posto auto sub.48 | sup lorda di pavimento | 13,00 | 0,30 | 3,90 |
| | | 13,00 | | 3,90 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2016

Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 710,00

Valore di mercato max (€/mq): 900,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima del valore degli immobili seguirà il criterio della stima del valore di mercato più probabile (sintetico-comparativa parametrica), che si attua rapportando il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

8.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari: Agenzia del Territorio di Milano, rilevazioni primo semestre 2016;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: pubblicazione dal titolo "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" edito da TeMA "Territori Mercati Ambiente" in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e di Monza e Brianza (n. 48 di Marzo 2016) e consultazione delle principali agenzie immobiliari della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): la rivista ipotizza per la tipologia per la tipologia "Box" valori variabili da €. 11.000,00 ad €. 16.000,00, specificando che gli stessi possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile. Tali valori sono concordi con quelli indicati dalle agenzie consultate.

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due. La superficie del posto auto è stata raggugliata con un coefficiente pari a 0,30, in quanto i valori unitari di riferimento sono relativi ad autorimesse, quindi chiuse e coperte.

$$16.000,00 \text{ €} / 12,50 \text{ mq} = 1.280,00 \text{ €/mq.}$$

Facendo la media tra il valore unitario appena calcolato indicato dalla rivista consultata e il valore unitario dell'Agenzia del Territorio si ottiene:

$$(1.280,00 \text{ €/mq} + 900,00 \text{ €/mq.}) = 1.090,00 \text{ €/mq.}$$

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--|------------------------|-----------------|--------------------|
| Posto auto sub.48 | 3,90 | € 1.090,00 | € 4.251,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo arrotondamento detrazione di | | | € 4.251,00 |
| | | | € -251,00 |
| Valore corpo | | | € 4.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 4.000,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobilabile | Superficie Equivalente | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|-----------------------------|-----------------|------------------------|-------------------------------|------------------------|
| posto auto mapp.486 sub. 48 | Posti auto [C6] | 3,90 | € 4.000,00 | € 4.000,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 4.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": **€ 3.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 4.000,00**

LOTTO: 032b – posto auto mapp. 486 sub.50.**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Posti auto [C6].

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967.

foglio 5, particella 486, subalterno 50, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano T, comune Cisliano, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 14, superficie mq.14, rendita € 31,09.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,129/1000.

Confini: partendo da Nord in senso orario: strada comune di cui al sub. 1 su due lati, marciapiede comune di cui al sub. 1, strada comune di cui al sub.1.

Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale del posto auto è conforme allo stato rilevato. Si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il posto auto sub.50, è situato all'interno del complesso immobiliare di nuova costruzione di via Karol Wojtyla 3 a Cisliano, paese dell'hinterland milanese situato nella periferia sud-ovest di Milano, da cui dista circa 20 chilometri. Il paese fa parte del Parco Agricolo Sud Milano. Il complesso immobiliare è così costituito: l'ingresso è delimitato da una sbarra elettrica a fianco alla quale è posta la portineria; procedendo verso l'interno si trovano alcune villette a schiera sulla sinistra che fan-no parte del comparto I, un edificio a C di tre

piani oltre sottotetto posto di fronte, denominato comparto II, e sulla destra otto palazzine (di cui cinque completate e 3 da finire) e 6 villette (di cui tre completate e tre da finire) che fanno parte del comparto III. Gli edifici sono collegati da una rete interna di strade lungo le quali sono presenti parcheggi privati. Il quartiere circostante è residenziale e di fronte all'ingresso del complesso immobiliare è situata la scuola primaria di via Wojtyla. Il centro di Cisliano dista circa 500 metri.

3. STATO DI POSSESSO:

Stato occupativo: Libero.

Note: Lo scrivente ha inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto, o di comodato registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi agli immobili da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono. Per tale motivo si ritiene che qualsiasi occupazione venga riscontrata al momento della vendita del posto auto debba ritenersi effettuata senza alcun titolo, motivo per cui andrà liberato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Convenzione edilizia a favore del Comune di Cisliano, contro SGT 3 S.r.l.; a rogito di notaio dott.sa _____ in data 04/02/2010 ai nn. 57281/5868, iscritto/trascritto presso l'Ufficio Provinciale di PAVIA in data 15/02/2010 ai nn. 2738/1681;
Trascrizione della convenzione edilizia tra il Comune di Cisliano e SGT3 (**cf. all.32-4**). Tale convenzione è stata stipulata per modificare quanto contenuto nella precedente convenzione in merito alla volumetria massima consentita per il comparto 3 nel Piano Integrato d'Intervento.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Vedasi paragrafo 4.2.3 altre trascrizioni/annotazioni.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Descrizione onere: Servitù a rogito del notaio dott.ssa _____ in data 06/11/2009 ai nn. 7719/2270; Registrato a Milano 2-Atti privati in data 16/11/2009 ai nn. 27894; Iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pavia in data 24/11/2009 ai nn. 14430/23864;
Servitù di elettrodotto a favore di _____ sul mappale 473, subalterno 1 ed a carico del mappale 486; con detto atto si è altresì costituita una servitù di passaggio dei tecnici _____ sempre a favore del mappale 473 ed a carico del mappale 486.

- Descrizione onere: Annotazione ad iscrizione.

A rogito del notaio dott. _____ in data 01/04/2010 ai nn. 176411/62958;
Iscritto/trascritto presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 21/04/2010 ai nn. 7476/1361;

Annotazione all'iscrizione di ipoteca RP 4634 del 20.07.2007, per restrizione di alcuni beni, e quindi liberazione degli stessi dall'ipoteca, tra cui il posto subalterni 50 del presente lotto di vendita (**cf. all.32-4**).

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** dato non comunicato**Spese condominiali scadute ed insolute:** dato non comunicato

Le spese condominiali del posto auto sono quelle relative al supercondominio. L'amministratore, però, non ha inviato con tempo il prospetto aggiornato sebbene richiestogli, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo

Le spese annue indicate sono una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Millesimi di proprietà: 1 millesimo di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui all'allegato C1, sono pari a 0,129/1000.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda al regolamento di supercondominio (**all.B1**) inviato dall'amministratore. Il regolamento di supercondominio disciplina la proprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni e servizi comuni a tutti i Condomini facenti parte del complesso immobiliare "Le Stelle" (primo, secondo e terzo comparto). Si precisa che oltre a quanto stabilito dall'articolo 1117 del Codice Civile, sono parti comuni dell'intero supercondominio le strade distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486, e con subalterno 701 del mappale 516, le zone rifiuti distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486 ed il fabbricato mappale 473 costituito dalla portineria e dalla cabina Enel.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: per i posti auto la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato.

6. PRATICHE EDILIZIE:**6.1 Conformità edilizia:**

Note sulla conformità edilizia: i posti auto sono stati realizzati a seguito della presentazione di un piano integrato di intervento (P.I.I.), che prevedeva la realizzazione di urbanizzazione interne private del complesso immobiliare (tra cui i posti auto), di cui alla convenzione indicata nel capitolo della conformità urbanistica.

Si dichiara la conformità edilizia.

6.2 Conformità urbanistica:

| | |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Deliberazione n. 4 del 14 aprile 2014 |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se sì, di che tipo? | Convenzione di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) |
| Estremi delle convenzioni: | Atto del notaio dott.ssa stipulato in data 02 aprile 2004 rep.40831/2502, registrato a Milano 2 il 22 aprile 2004 al n. 2546 serie 2. |
| Obblighi derivanti: | Gli obblighi della convenzione sono descritti nell'atto citato e riguardavano, tra gli altri, le opere da realizzare a scapito degli oneri di urbanizzazione del PL. <u>N.B.</u> E' seguita una variazione alla convenzione originaria del P.I.I. con una successiva convenzione (atto notaio dott.ssa stipulato in data 04 febbraio 2010 rep.57281/5868, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia ai nn.2738/2681 del 15.02.2010.). |

| | |
|---|---|
| | Tale variazione riguarda una modifica alla volumetria già concessa, per la realizzazione delle palazzine del Comparto 3 (cfr. all. 32-4 pagina 6 e seguenti). |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

il complesso immobiliare è costruito con regolari pratiche edilizie nel rispetto della convenzione su indicata. Al sopralluogo effettuato presso l'archivio comunale non sono state infatti reperite comunicazioni che potessero far pensare a problematiche di carattere urbanistico. Per tali motivi si dichiara la conformità urbanistica.

7. DESCRIZIONE: POSTO AUTO MAPP.486 SUB. 50

Trattasi di posto auto scoperto, delimitato da strisce segnaletiche bianche orizzontali e situato lungo la strada interna del complesso immobiliare. Si trova di fronte al giardino di proprietà della villa sub.8.

Superficie complessiva di circa mq **14,00**

E' identificato con il numero: Z019

Stato di manutenzione generale: buono

il posto auto fa parte del supercondominio e non contribuisce alle spese condominiali di alcun edificio. Lo stato della viabilità interna privata del supercondominio e delle relative urbanizzazioni è apparso buono.

Impianti (conformità e certificazioni):

I posti auto sono privi di impianti.

Calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Posto auto sub.50 | sup lorda di pavimento | 14,00 | 0,30 | 4,20 |
| | | 14,00 | | 4,20 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2016

Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 710,00

Valore di mercato max (€/mq): 900,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima del valore degli immobili seguirà il criterio della stima del valore di mercato più probabile (sintetico-comparativa parametrica), che si attua rapportando il valore

dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

8.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari: Agenzia del Territorio di Milano, rilevazioni primo semestre 2016;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: pubblicazione dal titolo "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" edito da TeMA "Territori Mercati Ambiente" in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e di Monza e Brianza (n. 48 di Marzo 2016) e consultazione delle principali agenzie immobiliari della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): la rivista ipotizza per la tipologia per la tipologia "Box" valori variabili da €. 11.000,00 ad €. 16.000,00, specificando che gli stessi possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile. Tali valori sono concordi con quelli indicati dalle agenzie consultate.

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due. La superficie del posto auto è stata raggugliata con un coefficiente pari a 0,30, in quanto i valori unitari di riferimento sono relativi ad autorimesse, quindi chiuse e coperte.

$$16.000,00 \text{ €} / 14,00 \text{ mq} = 1.140,00 \text{ €/mq. arrotondato.}$$

Facendo la media tra il valore unitario appena calcolato indicato dalla rivista consultata e il valore unitario dell'Agenzia del Territorio si ottiene:

$$(1.140,00 \text{ €/mq} + 900,00 \text{ €/mq.}) = 1.020,00 \text{ €/mq.}$$

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| Posto auto sub.50 | 4,20 | € 1.020,00 | € 4.284,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 4.284,00 |
| arrotondamento detrazione di | | | € -284,00 |
| Valore corpo | | | € 4.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 4.000,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Equivalente | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|-----------------------------|-----------------|------------------------|-------------------------------|------------------------|
| posto auto mapp.486 sub. 50 | Posti auto [C6] | 4,20 | € 4.000,00 | € 4.000,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 4.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": **€ 3.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 4.000,00**

LOTTO: 032c – posto auto mapp. 486 sub.51.**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Posti auto [C6].

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967.

foglio 5, particella 486, subalterno 51, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano T, comune Cisliano, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 13, superficie mq.13, rendita € 28,87.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,12/1000.

Confini: partendo da Nord in senso orario: strada comune di cui al sub. 1 su due lati, marciapiede comune di cui al sub. 1, altro posto auto sub. 52.

Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale del posto auto è conforme allo stato rilevato. Si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il posto auto sub.51, è situato all'interno del complesso immobiliare di nuova costruzione di via Karol Wojtyla 3 a Cisliano, paese dell'hinterland milanese situato nella periferia sud-ovest di Milano, da cui dista circa 20 chilometri. Il paese fa parte del Parco Agricolo Sud Milano. Il complesso immobiliare è così costituito: l'ingresso è delimitato da una sbarra elettrica a fianco alla quale è posta la portineria; procedendo verso l'interno si trovano alcune villette a schiera sulla sinistra che fanno parte del comparto I, un edificio a C di tre piani oltre sottotetto posto di fronte, denominato comparto II, e sulla destra otto palazzine (di cui cinque completate e 3 da finire) e 6 villette (di cui tre completate e tre da finire) che fanno parte del comparto III. Gli edifici sono collegati da una rete interna di strade lungo le quali sono presenti parcheggi privati. Il quartiere circostante è residenziale e di fronte all'ingresso del complesso immobiliare è situata la scuola primaria di via Wojtyla. Il centro di Cisliano dista circa 500 metri.

3. STATO DI POSSESSO:

Stato occupativo: Libero.

Note: Lo scrivente ha inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto, o di comodato registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi agli immobili da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono. Per tale motivo si ritiene che qualsiasi occupazione venga riscontrata al momento della vendita del posto auto debba ritenersi effettuata senza alcun titolo, motivo per cui andrà liberato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- Convenzione edilizia a favore del Comune di Cisliano, contro SGT 3 S.r.l.;
a rogito di notaio dott.sa _____ in data 04/02/2010 ai nn.
57281/5868, iscritto/trascritto presso l'Ufficio Provinciale di PAVIA in data
15/02/2010 ai nn. 2738/1681;

Trascrizione della convenzione edilizia tra il Comune di Cisliano e SGT3 (**cf. all.32-4**). Tale convenzione è stata stipulata per modificare quanto contenuto nella precedente convenzione in merito alla volumetria massima consentita per il comparto 3 nel Piano Integrato d'Intervento.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

Vedasi paragrafo 4.2.3 altre trascrizioni/annotazioni.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuno.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- Descrizione onere: Servitù a rogito del notaio dott.ssa in data 06/11/2009 ai nn. 7719/2270; Registrato a Milano 2-Atti privati in data 16/11/2009 ai nn. 27894; Iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pavia in data 24/11/2009 ai nn. 14430/23864;

Servitù di elettrodotto a favore di sul mappale 473, subalterno 1 ed a carico del mappale 486; con detto atto si è altresì costituita una servitù di passaggio dei tecnici sempre a favore del mappale 473 ed a carico del mappale 486.

- Descrizione onere: Annotazione ad iscrizione.

A rogito del notaio dott. in data 01/04/2010 ai nn. 176411/62958;

Iscritto/trascritto presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 21/04/2010 ai nn. 7476/1361;

Annotazione all'iscrizione di ipoteca RP 4634 del 20.07.2007, per restrizione di alcuni beni, e quindi liberazione degli stessi dall'ipoteca, tra cui il posto auto subalterni 51 del presente lotto di vendita (**cf. all.32-4**).

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non comunicato

Spese condominiali scadute ed insolute: dato non comunicato

Le spese condominiali del posto auto sono quelle relative al supercondominio. L'amministratore, però, non ha inviato con tempo il prospetto aggiornato sebbene richiestogli, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo

Le spese annue indicate sono una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Millesimi di proprietà: 1 millesimo di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,12/1000.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda al regolamento di supercondominio (**all.B1**) inviato dall'amministratore. Il regolamento di supercondominio disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni e servizi comuni a tutti i Condomini facenti parte del complesso immobiliare "Le Stelle" (primo, secondo e terzo comparto). Si precisa che oltre a quanto stabilito dall'articolo 1117 del Codice Civile, sono parti comuni dell'intero supercondominio le strade distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486, e con subalterno 701 del mappale 516, le zone rifiuti distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486 ed il fabbricato mappale 473 costituito dalla portineria e dalla cabina Enel.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: per i posti auto la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato.

6. PRATICHE EDILIZIE:**6.1 Conformità edilizia:**

Note sulla conformità edilizia: i posti auto sono stati realizzati a seguito della presentazione di un piano integrato di intervento (P.I.I.), che prevedeva la realizzazione di urbanizzazione interne private del complesso immobiliare (tra cui i posti auto), di cui alla convenzione indicata nel capitolo della conformità urbanistica.

Si dichiara la conformità edilizia.

6.2 Conformità urbanistica:

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Deliberazione n. 4 del 14 aprile 2014 |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se si, di che tipo? | Convenzione di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) |
| Estremi delle convenzioni: | Atto del notaio dott.ssa stipulato in data 02 aprile 2004 rep.40831/2502, registrato a Milano 2 il 22 aprile 2004 al n. 2546 serie 2. |
| Obblighi derivanti: | Gli obblighi della convenzione sono descritti nell'atto citato e riguardavano, tra gli altri, le opere da realizzare a scampo degli oneri di urbanizzazione del PL. <u>N.B.</u> E' seguita una variazione alla convenzione originaria del P.I.I. con una successiva convenzione (atto notaio dott.ssa stipulato in data 04 febbraio 2010 rep.57281/5868, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia ai nn.2738/2681 del 15.02.2010.). Tale variazione riguarda una modifica alla volumetria già concessa, per la realizzazione delle palazzine del Comparto 3 (cf. all. 32-4 pagina 6 e seguenti). |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

il complesso immobiliare è costruito con regolari pratiche edilizie nel rispetto della convenzione su indicata. Al sopralluogo effettuato presso l'archivio comunale non sono state infatti reperite comunicazioni che potessero far pensare a problematiche di carattere urbanistico. Per tali motivi si dichiara la conformità urbanistica.

7. DESCRIZIONE: POSTO AUTO MAPP.486 SUB. 51

Trattasi di posto auto scoperto, delimitato da strisce segnaletiche bianche orizzontali e situato lungo la strada interna del complesso immobiliare. Si trova di fronte al giardino di proprietà della villa sub.6.

Superficie complessiva di circa mq **13,00**

E' identificato con il numero: Z020

Stato di manutenzione generale: buono

il posto auto fa parte del supercondominio e non contribuisce alle spese condominiali di alcun edificio. Lo stato della viabilità interna privata del supercondominio e delle relative urbanizzazioni è apparso buono.

Impianti (conformità e certificazioni):

I posti auto sono privi di impianti.

Calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Posto auto sub.51 | sup lorda di pavimento | 13,00 | 0,30 | 3,90 |
| | | 13,00 | | 3,90 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2016

Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 710,00

Valore di mercato max (€/mq): 900,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima del valore degli immobili seguirà il criterio della stima del valore di mercato più probabile (sintetico-comparativa parametrica), che si attua rapportando il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

8.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari: Agenzia del Territorio di Milano, rilevazioni primo semestre 2016;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: pubblicazione dal titolo "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" edito da TeMA "Territori Mercati Ambiente" in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e di Monza e Brianza (n. 48 di Marzo 2016) e consultazione delle principali agenzie immobiliari della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): la rivista ipotizza per la tipologia per la tipologia "Box" valori variabili da €. 11.000,00 ad €. 16.000,00, specificando che gli stessi possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile. Tali valori sono concordi con quelli indicati dalle agenzie consultate.

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due. La superficie del posto auto è stata raggugliata con un coefficiente pari a 0,30, in quanto i valori unitari di riferimento sono relativi ad autorimesse, quindi chiuse e coperte.

$$16.000,00 \text{ €} / 13,00 \text{ mq} = 1.230,00 \text{ €/mq. arrotondato.}$$

Facendo la media tra il valore unitario appena calcolato indicato dalla rivista consultata e il valore unitario dell'Agenzia del Territorio si ottiene:

$$(1.230,00 \text{ €/mq} + 900,00 \text{ €/mq.}) = 1.065,00 \text{ €/mq.}$$

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Posto auto sub.51 | 3,90 | € 1.065,00 | € 4.153,50 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo arrotondamento detrazione di | | | € 4.153,50 € -153,50 |
| Valore corpo | | | € 4.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 4.000,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Equivalente | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--------------------------------|--------------------|-----------------------------------|--|-----------------------------------|
| posto auto mapp.486 sub. 51 | Posti auto [C6] | 4,20 | € 4.000,00 | € 4.000,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 4.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 3.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 4.000,00

LOTTO: 032d – posto auto mapp. 486 sub.60.**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Posti auto [C6].

Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967.

foglio 5, particella 486, subalterno 60, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano T, comune Cislano, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 13, superficie mq.13, rendita € 28,87.Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.Millesimi di proprietà di parti comuni: I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,12/1000.Confini: partendo da Nord in senso orario: strada comune di cui al sub. 1, altro posto auto sub. 59, marciapiede comune di cui al sub. 1, strada comune di cui al sub. 1.Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale del posto auto è conforme allo stato rilevato. Si dichiara la conformità catastale.**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Il posto auto sub.60, è situato all'interno del complesso immobiliare di nuova costruzione di via Karol Wojtyla 3 a Cislano, paese dell'hinterland milanese situato nella periferia sud-ovest di Milano, da cui dista circa 20 chilometri. Il paese fa parte del Parco Agricolo Sud Milano. Il complesso immobiliare è così costituito: l'ingresso è delimitato da una sbarra elettrica a fianco alla quale è posta la portineria; procedendo verso l'interno si trovano

alcune villette a schiera sulla sinistra che fanno parte del comparto I, un edificio a C di tre piani oltre sottotetto posto di fronte, denominato comparto II, e sulla destra otto palazzine (di cui cinque completate e 3 da finire) e 6 villette (di cui tre completate e tre da finire) che fanno parte del comparto III. Gli edifici sono collegati da una rete interna di strade lungo le quali sono presenti parcheggi privati. Il quartiere circostante è residenziale e di fronte all'ingresso del complesso immobiliare è situata la scuola primaria di via Wojtyla. Il centro di Cislano dista circa 500 metri.

3. STATO DI POSSESSO:

Stato occupativo: Libero.

Note: Lo scrivente ha inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto, o di comodato registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi agli immobili da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono. Per tale motivo si ritiene che qualsiasi occupazione venga riscontrata al momento della vendita del posto auto debba ritenersi effettuata senza alcun titolo, motivo per cui andrà liberato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Convenzione edilizia a favore del Comune di Cislano, contro SGT 3 S.r.l.;
a rogito di notaio dott.sa _____ in data 04/02/2010 ai nn.
57281/5868, iscritto/trascritto presso l'Ufficio Provinciale di PAVIA in data
15/02/2010 ai nn. 2738/1681;

Trascrizione della convenzione edilizia tra il Comune di Cislano e SGT3 (**cf. all.32-4**). Tale convenzione è stata stipulata per modificare quanto contenuto nella precedente convenzione in merito alla volumetria massima consentita per il comparto 3 nel Piano Integrato d'Intervento.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Vedasi paragrafo 4.2.3 altre trascrizioni/annotazioni.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Descrizione onere: Servitù a rogito del notaio dott.ssa _____ in
data 06/11/2009 ai nn. 7719/2270; Registrato a Milano 2-Atti privati in data
16/11/2009 ai nn. 27894; Iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pavia in data
24/11/2009 ai nn. 14430/23864;

Servitù di elettrodotto a favore di _____ sul mappale 473, sub-
balterno 1 ed a carico del mappale 486; con detto atto si è altresì costituita
una servitù di passaggio dei tecnici sempre a favore del mappale 473 ed
a carico del mappale 486.

- Descrizione onere: Annotazione ad iscrizione.

A rogito del notaio dott. _____ in data 01/04/2010 ai nn.
176411/62958;

Iscritto/trascritto presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 21/04/2010 ai
nn. 7476/1361;

Annotazione all'iscrizione di ipoteca RP 4634 del 20.07.2007, per restrizione di
alcuni beni, e quindi liberazione degli stessi dall'ipoteca, tra cui il posto auto
subalterno 60 del presente lotto di vendita (**cf. all.32-4**).

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** dato non comunicato**Spese condominiali scadute ed insolute:** dato non comunicato

Le spese condominiali del posto auto sono quelle relative al supercondominio. L'amministratore, però, non ha inviato con tempo il prospetto aggiornato sebbene richiestogli, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo

Le spese annue indicate sono una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Millesimi di proprietà: 1 millesimo di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui all'allegato C1, sono pari a 0,12/1000.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda al regolamento di supercondominio (**all.B1**) inviato dall'amministratore. Il regolamento di supercondominio disciplina la proprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni e servizi comuni a tutti i Condomini facenti parte del complesso immobiliare "Le Stelle" (primo, secondo e terzo comparto). Si precisa che oltre a quanto stabilito dall'articolo 1117 del Codice Civile, sono parti comuni dell'intero supercondominio le strade distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486, e con subalterno 701 del mappale 516, le zone rifiuti distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486 ed il fabbricato mappale 473 costituito dalla portineria e dalla cabina Enel.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.**Indice di prestazione energetica:** Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: per i posti auto la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato.**6. PRATICHE EDILIZIE:****6.1 Conformità edilizia:**

Note sulla conformità edilizia: i posti auto sono stati realizzati a seguito della presentazione di un piano integrato di intervento (P.I.I.), che prevedeva la realizzazione di urbanizzazione interne private del complesso immobiliare (tra cui i posti auto), di cui alla convenzione indicata nel capitolo della conformità urbanistica.

Si dichiara la conformità edilizia.

6.2 Conformità urbanistica:

| | |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Deliberazione n. 4 del 14 aprile 2014 |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se si, di che tipo? | Convenzione di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) |
| Estremi delle convenzioni: | Atto del notaio dott.ssa stipulato in data 02 aprile 2004 rep.40831/2502, registrato a Milano 2 il 22 aprile 2004 al n. 2546 serie 2. |
| Obblighi derivanti: | Gli obblighi della convenzione sono descritti nell'atto citato e riguardavano, tra gli altri, le opere da realizzare a scapito degli oneri di urbanizzazione del PL. <u>N.B.</u> E' seguita una variazione alla convenzione originaria del P.I.I. con una successiva convenzione (atto notaio dott.ssa stipulato in data 04 febbraio 2010 rep.57281/5868, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia ai nn.2738/2681 del 15.02.2010.). Tale variazione riguarda una modifica alla vo- |

| | |
|---|--|
| | lumetria già concessa, per la realizzazione delle palazzine del Comparto 3 (cfr. all. 32-4 pagina 6 e seguenti). |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

il complesso immobiliare è costruito con regolari pratiche edilizie nel rispetto della convenzione su indicata. Al sopralluogo effettuato presso l'archivio comunale non sono state infatti reperite comunicazioni che potessero far pensare a problematiche di carattere urbanistico. Per tali motivi si dichiara la conformità urbanistica.

7. DESCRIZIONE: POSTO AUTO MAPP.486 SUB. 60

Trattasi di posto auto scoperto, delimitato da strisce segnaletiche bianche orizzontali e situato lungo la strada interna del complesso immobiliare. Si trova di fronte al giardino di proprietà della villa sub.38.

Superficie complessiva di circa mq **13,00**

E' identificato con il numero: Z033

Stato di manutenzione generale: buono

il posto auto fa parte del supercondominio e non contribuisce alle spese condominiali di alcun edificio. Lo stato della viabilità interna privata del supercondominio e delle relative urbanizzazioni è apparso buono.

Impianti (conformità e certificazioni):

I posti auto sono privi di impianti.

Calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Posto auto sub.60 | sup lorda di pavimento | 13,00 | 0,30 | 3,90 |
| | | 13,00 | | 3,90 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2016

Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 710,00

Valore di mercato max (€/mq): 900,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima del valore degli immobili seguirà il criterio della stima del valore di mercato più probabile (sintetico-comparativa parametrica), che si attua rapportando il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed

estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

8.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari: Agenzia del Territorio di Milano, rilevazioni primo semestre 2016;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: pubblicazione dal titolo "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" edito da TeMA "Territori Mercati Ambiente" in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e di Monza e Brianza (n. 48 di Marzo 2016) e consultazione delle principali agenzie immobiliari della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): la rivista ipotizza per la tipologia per la tipologia "Box" valori variabili da €. 11.000,00 ad €. 16.000,00, specificando che gli stessi possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile. Tali valori sono concordi con quelli indicati dalle agenzie consultate.

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due. La superficie del posto auto è stata ragguagliata con un coefficiente pari a 0,30, in quanto i valori unitari di riferimento sono relativi ad autorimesse, quindi chiuse e coperte.

$$16.000,00 \text{ €} / 13,00 \text{ mq} = 1.230,00 \text{ €/mq. arrotondato.}$$

Facendo la media tra il valore unitario appena calcolato indicato dalla rivista consultata e il valore unitario dell'Agenzia del Territorio si ottiene:

$$(1.230,00 \text{ €/mq} + 900,00 \text{ €/mq.}) = 1.065,00 \text{ €/mq.}$$

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| Posto auto sub.60 | 3,90 | € 1.065,00 | € 4.153,50 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 4.153,50 |
| arrotondamento detrazione di | | | € -153,50 |
| Valore corpo | | | € 4.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 4.000,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Equivalente | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|-----------------------------|-----------------|------------------------|-------------------------------|------------------------|
| posto auto mapp.486 sub. 60 | Posti auto [C6] | 4,20 | € 4.000,00 | € 4.000,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 4.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": **€ 3.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 4.000,00**

LOTTO: 032e – posto auto mapp. 486 sub.735.**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Posti auto [C6].

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967.

foglio 5, particella 486, subalterno 735, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano T, comune Cisliano, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 15, superficie mq.15, rendita € 33,31.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,139/1000.

Confini: partendo da Nord in senso orario: marciapiede comune di cui al sub. 744, strada comune di cui al sub. 744 su due lati, altro posto auto sub. 736.

Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale del posto auto è conforme allo stato rilevato. Si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il posto auto sub.735, è situato all'interno del complesso immobiliare di nuova costruzione di via Karol Wojtyla 3 a Cisliano, paese dell'hinterland milanese situato nella periferia sud-ovest di Milano, da cui dista circa 20 chilometri. Il paese fa parte del Parco Agricolo Sud Milano. Il complesso immobiliare è così costituito: l'ingresso è delimitato da una sbarra elettrica a fianco alla quale è posta la portineria; procedendo verso l'interno si trovano alcune villette a schiera sulla sinistra che fan-no parte del comparto I, un edificio a C di tre piani oltre sottotetto posto di fronte, denominato comparto II, e sulla destra otto palazzine (di cui cinque completate e 3 da finire) e 6 villette (di cui tre completate e tre da finire) che fanno parte del comparto III. Gli edifici sono collegati da una rete interna di strade lungo le quali sono presenti parcheggi privati. Il quartiere circostante è residenziale e di fronte all'ingresso del complesso immobiliare è situata la scuola primaria di via Wojtyla. Il centro di Cisliano dista circa 500 metri.

3. STATO DI POSSESSO:

Stato occupativo: Libero.

Note: Lo scrivente ha inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto, o di comodato registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi agli immobili da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono. Per tale motivo si ritiene che qualsiasi occupazione venga riscontrata al momento della vendita del posto auto debba ritenersi effettuata senza alcun titolo, motivo per cui andrà liberato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

Vedasi paragrafo 4.2.3 altre trascrizioni/annotazioni.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuno.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- Descrizione onere: Servitù a rogito del notaio dott.ssa _____ in data 06/11/2009 ai nn. 7719/2270; Registrato a Milano 2-Atti privati in data 16/11/2009 ai nn. 27894; Iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pavia in data 24/11/2009 ai nn. 14430/23864;

Servitù di elettrodotto a favore di _____ sul mappale 473, subalterno 1 ed a carico del mappale 486; con detto atto si è altresì costituita una servitù di passaggio dei tecnici _____ sempre a favore del mappale 473 ed a carico del mappale 486.

- Descrizione onere: Annotazione ad iscrizione.

A rogito del notaio dott. _____ in data 27/09/2010 ai nn. 178472/64034;

Iscritto/trascritto presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 27/10/2010 ai nn. 19952/3410;

Annotazione all'iscrizione di ipoteca RP 4634 del 20.07.2007, per restrizione di alcuni beni, e quindi liberazione degli stessi dall'ipoteca, tra cui il posto auto subalterno 735 del presente lotto di vendita (**cf. all.32-4**).

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non comunicato

Spese condominiali scadute ed insolute: dato non comunicato

Le spese condominiali del posto auto sono quelle relative al supercondominio. L'amministratore, però, non ha inviato con tempo il prospetto aggiornato sebbene richiestogli, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo

Le spese annue indicate sono una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Millesimi di proprietà: 1 millesimo di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,139/1000.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda al regolamento di supercondominio (**all.B1**) inviato dall'amministratore. Il regolamento di supercondominio disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni e servizi comuni a tutti i Condomini facenti parte del complesso immobiliare "Le Stelle" (primo, secondo e terzo comparto). Si precisa che oltre a quanto stabilito dall'articolo 1117 del Codice Civile, sono parti comuni dell'intero supercondominio le strade distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486, e con subalterno 701 del mappale 516, le zone rifiuti distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486 ed il fabbricato mappale 473 costituito dalla portineria e dalla cabina Enel.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: per i posti auto la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato.

6. **PRATICHE EDILIZIE:**6.1 **Conformità edilizia:**

Note sulla conformità edilizia: i posti auto sono stati realizzati a seguito della presentazione di un piano integrato di intervento (P.I.I.), che prevedeva la realizzazione di urbanizzazione interne private del complesso immobiliare (tra cui i posti auto), di cui alla convenzione indicata nel capitolo della conformità urbanistica.

Si dichiara la conformità edilizia.

6.2 Conformità urbanistica:

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Deliberazione n. 4 del 14 aprile 2014 |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se sì, di che tipo? | Convenzione di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) |
| Estremi delle convenzioni: | Atto del notaio dott.ssa stipulato in data 02 aprile 2004 rep.40831/2502, registrato a Milano 2 il 22 aprile 2004 al n. 2546 serie 2. |
| Obblighi derivanti: | Gli obblighi della convenzione sono descritti nell'atto citato e riguardavano, tra gli altri, le opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione del PL. <u>N.B.</u> E' seguita una variazione alla convenzione originaria del P.I.I. con una successiva convenzione (atto notaio dott.ssa stipulato in data 04 febbraio 2010 rep.57281/5868, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia ai nn.2738/2681 del 15.02.2010.). Tale variazione riguarda una modifica alla volumetria già concessa, per la realizzazione delle palazzine del Comparto 3 (cf. all. 32-4 pagina 6 e seguenti). |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

il complesso immobiliare è costruito con regolari pratiche edilizie nel rispetto della convenzione su indicata. Al sopralluogo effettuato presso l'archivio comunale non sono state infatti reperite comunicazioni che potessero far pensare a problematiche di carattere urbanistico. Per tali motivi si dichiara la conformità urbanistica.

7. DESCRIZIONE: POSTO AUTO MAPP.486 SUB. 735

Trattasi di posto auto scoperto, delimitato da strisce segnaletiche bianche orizzontali e situato lungo la strada interna del complesso immobiliare. Si trova di fronte al giardino di proprietà della villa sub.723.

Superficie complessiva di circa mq **15,00**

E' identificato con il numero: Z009

Stato di manutenzione generale: buono

il posto auto fa parte del supercondominio e non contribuisce alle spese condominiali di alcun edificio. Lo stato della viabilità interna privata del supercondominio e delle relative urbanizzazioni è apparso buono.

Impianti (conformità e certificazioni):

I posti auto sono privi di impianti.

Calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Posto auto sub.735 | sup lorda di pavimento | 15,00 | 0,30 | 4,50 |
| | | 15,00 | | 4,50 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2016

Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 710,00

Valore di mercato max (€/mq): 900,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima del valore degli immobili seguirà il criterio della stima del valore di mercato più probabile (sintetico-comparativa parametrica), che si attua rapportando il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

8.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari: Agenzia del Territorio di Milano, rilevazioni primo semestre 2016;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: pubblicazione dal titolo "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" edito da TeMA "Territori Mercati Ambiente" in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e di Monza e Brianza (n. 48 di Marzo 2016) e consultazione delle principali agenzie immobiliari della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): la rivista ipotizza per la tipologia per la tipologia "Box" valori variabili da €. 11.000,00 ad €. 16.000,00, specificando che gli stessi possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile. Tali valori sono concordi con quelli indicati dalle agenzie consultate.

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due. La superficie del posto auto è stata raggugliata con un coefficiente pari a 0,30, in quanto i valori unitari di riferimento sono relativi ad autorimesse, quindi chiuse e coperte.

$$16.000,00 \text{ €} / 15,00 \text{ mq} = 1.070,00 \text{ €/mq. arrotondato.}$$

Facendo la media tra il valore unitario appena calcolato indicato dalla rivista consultata e il valore unitario dell'Agenzia del Territorio si ottiene:

$$(1.070,00 \text{ €/mq} + 900,00 \text{ €/mq.}) = 985,00 \text{ €/mq.}$$

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--|------------------------|-----------------|--------------------|
| Posto auto sub.735 | 4,50 | € 985,00 | € 4.432,50 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo arrotondamento detrazione di | | | € 4.432,50 |
| | | | € -432,50 |
| Valore corpo | | | € 4.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 4.000,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Equivalente | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|------------------------------|-----------------|------------------------|-------------------------------|------------------------|
| posto auto mapp.486 sub. 735 | Posti auto [C6] | 4,20 | € 4.000,00 | € 4.000,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 4.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": **€ 3.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 4.000,00**

LOTTO: 032f – posto auto mapp. 486 sub.736.**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Posti auto [C6].

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967.

foglio 5, particella 486, subalterno 736, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano T, comune Cisliano, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 15, superficie mq.15, rendita € 33,31.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,139/1000.

Confini: partendo da Nord in senso orario: marciapiede comune di cui al sub. 744, altro posto auto sub. 735, strada comune di cui al sub. 744 su due lati.

Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale del posto auto è conforme allo stato rilevato. Si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il posto auto sub.736, è situato all'interno del complesso immobiliare di nuova costruzione di via Karol Wojtyla 3 a Cisliano, paese dell' hinterland milanese situato nella periferia sud-ovest di Milano, da cui dista circa 20 chilometri. Il paese fa parte del Parco Agricolo Sud Milano. Il complesso immobiliare è così costituito: l'ingresso è delimitato da una sbarra elettrica a fianco alla quale è posta la portineria; procedendo verso l'interno si trovano

alcune villette a schiera sulla sinistra che fan-no parte del comparto I, un edificio a C di tre piani oltre sottotetto posto di fronte, denominato comparto II, e sulla destra otto palazzine (di cui cinque completate e 3 da finire) e 6 villette (di cui tre completate e tre da finire) che fanno parte del comparto III. Gli edifici sono collegati da una rete interna di strade lungo le quali sono presenti parcheggi privati. Il quartiere circostante è residenziale e di fronte all'ingresso del complesso immobiliare è situata la scuola primaria di via Wojtyla. Il centro di Cisliano dista circa 500 metri.

3. STATO DI POSSESSO:

Stato occupativo: Libero.

Note: Lo scrivente ha inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto, o di comodato registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi agli immobili da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono. Per tale motivo si ritiene che qualsiasi occupazione venga riscontrata al momento della vendita del posto auto debba ritenersi effettuata senza alcun titolo, motivo per cui andrà liberato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

Vedasi paragrafo 4.2.3 altre trascrizioni/annotazioni.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuno.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- Descrizione onere: Servitù a rogito del notaio dott.ssa in data 06/11/2009 ai nn. 7719/2270; Registrato a Milano 2-Atti privati in data 16/11/2009 ai nn. 27894; Iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pavia in data 24/11/2009 ai nn. 14430/23864;

Servitù di elettrodotto a favore di sul mappale 473, subalterno 1 ed a carico del mappale 486; con detto atto si è altresì costituita una servitù di passaggio dei tecnici sempre a favore del mappale 473 ed a carico del mappale 486.

- Descrizione onere: Annotazione ad iscrizione.

A rogito del notaio dott. in data 27/09/2010 ai nn. 178472/64034;

Iscritto/trascritto presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 27/10/2010 ai nn. 19952/3410;

Annotazione all'iscrizione di ipoteca RP 4634 del 20.07.2007, per restrizione di alcuni beni, e quindi liberazione degli stessi dall'ipoteca, tra cui il posto auto subalterno 736 del presente lotto di vendita (**cf. all.32-4**).

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non comunicato

Spese condominiali scadute ed insolute: dato non comunicato

Le spese condominiali del posto auto sono quelle relative al supercondominio. L'amministratore, però, non ha inviato con tempo il prospetto aggiornato sebbene richiestogli, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo

Le spese annue indicate sono una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Millesimi di proprietà: I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui all'allegato C1, sono pari a 0,139/1000.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda al regolamento di supercondominio (**all.B1**) inviato dall'amministratore. Il regolamento di supercondominio disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni e servizi comuni a tutti i Condomini facenti parte del complesso immobiliare "Le Stelle" (primo, secondo e terzo comparto). Si precisa che oltre a quanto stabilito dall'articolo 1117 del Codice Civile, sono parti comuni dell'intero supercondominio le strade distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486, e con subalterno 701 del mappale 516, le zone rifiuti distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486 ed il fabbricato mappale 473 costituito dalla portineria e dalla cabina Enel.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: per i posti auto la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato.

6. PRATICHE EDILIZIE:

6.1 Conformità edilizia:

Note sulla conformità edilizia: i posti auto sono stati realizzati a seguito della presentazione di un piano integrato di intervento (P.I.I.), che prevedeva la realizzazione di urbanizzazione interne private del complesso immobiliare (tra cui i posti auto), di cui alla convenzione indicata nel capitolo della conformità urbanistica.

Si dichiara la conformità edilizia.

6.2 Conformità urbanistica:

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Deliberazione n. 4 del 14 aprile 2014 |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se sì, di che tipo? | Convenzione di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) |
| Estremi delle convenzioni: | Atto del notaio dott.ssa stipulato in data 02 aprile 2004 rep.40831/2502, registrato a Milano 2 il 22 aprile 2004 al n. 2546 serie 2. |
| Obblighi derivanti: | Gli obblighi della convenzione sono descritti nell'atto citato e riguardavano, tra gli altri, le opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione del PL. <u>N.B.</u> E' seguita una variazione alla convenzione originaria del P.I.I. con una successiva convenzione (atto notaio dott.ssa stipulato in data 04 febbraio 2010 rep.57281/5868, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia ai nn.2738/2681 del 15.02.2010.). Tale variazione riguarda una modifica alla volumetria già concessa, per la realizzazione delle palazzine del Comparto 3 (cf. all. 32-4 pagina 6 e seguenti). |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |

| | |
|---|----|
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

il complesso immobiliare è costruito con regolari pratiche edilizie nel rispetto della convenzione su indicata. Al sopralluogo effettuato presso l'archivio comunale non sono state infatti reperite comunicazioni che potessero far pensare a problematiche di carattere urbanistico. Per tali motivi si dichiara la conformità urbanistica.

7. DESCRIZIONE: POSTO AUTO MAPP.486 SUB. 736

Trattasi di posto auto scoperto, delimitato da strisce segnaletiche bianche orizzontali e situato lungo la strada interna del complesso immobiliare. Si trova di fronte al giardino di proprietà della villa sub.722.

Superficie complessiva di circa mq **15,00**

E' identificato con il numero: Z010

Stato di manutenzione generale: buono

il posto auto fa parte del supercondominio e non contribuisce alle spese condominiali di alcun edificio. Lo stato della viabilità interna privata del supercondominio e delle relative urbanizzazioni è apparso buono.

Impianti (conformità e certificazioni):

I posti auto sono privi di impianti.

Calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Posto auto sub.736 | sup lorda di pavimento | 15,00 | 0,30 | 4,50 |
| | | 15,00 | | 4,50 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2016

Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 710,00

Valore di mercato max (€/mq): 900,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima del valore degli immobili seguirà il criterio della stima del valore di mercato più probabile (sintetico-comparativa parametrica), che si attua rapportando il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

8.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari: Agenzia del Territorio di Milano, rilevazioni primo semestre 2016;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: pubblicazione dal titolo

"Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" edito da TeMA "Territori Mercati Ambiente" in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e di Monza e Brianza (n. 48 di Marzo 2016) e consultazione delle principali agenzie immobiliari della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): la rivista ipotizza per la tipologia per la tipologia "Box" valori variabili da €. 11.000,00 ad €. 16.000,00, specificando che gli stessi possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile. Tali valori sono concordi con quelli indicati dalle agenzie consultate.

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due. La superficie del posto auto è stata raggugliata con un coefficiente pari a 0,30, in quanto i valori unitari di riferimento sono relativi ad autorimesse, quindi chiuse e coperte.

$$16.000,00 \text{ €} / 15,00 \text{ mq} = 1.070,00 \text{ €/mq. arrotondato.}$$

Facendo la media tra il valore unitario appena calcolato indicato dalla rivista consultata e il valore unitario dell'Agenzia del Territorio si ottiene:

$$(1.070,00 \text{ €/mq} + 900,00 \text{ €/mq.}) = 985,00 \text{ €/mq.}$$

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Posto auto sub.736 | 4,50 | € 985,00 | € 4.432,50 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 4.432,50 |
| arrotondamento detrazione di | | | € -432,50 |
| Valore corpo | | | € 4.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 4.000,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Equivalente | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|------------------------------|-----------------|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| posto auto mapp.486 sub. 736 | Posti auto [C6] | 4,20 | € 4.000,00 | € 4.000,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 4.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": **€ 3.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 4.000,00**

LOTTO: 032g – posto auto mapp. 486 sub.739.**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Posti auto [C6].

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967.

foglio 5, particella 486, subalterno 739, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano T, comune Cisliano, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 13, superficie mq.13, rendita € 28,87.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,120/1000.

Confini: partendo da Nord in senso orario: marciapiede comune di cui al sub. 744, altro posto auto sub. 738, strada comune di cui al sub. 744 su due lati.

Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale del posto auto è conforme allo stato rilevato. Si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il posto auto sub.739, è situato all'interno del complesso immobiliare di nuova costruzione di via Karol Wojtyla 3 a Cisliano, paese dell'hinterland milanese situato nella periferia sud-ovest di Milano, da cui dista circa 20 chilometri. Il paese fa parte del Parco Agricolo Sud Milano. Il complesso immobiliare è così costituito: l'ingresso è delimitato da una sbarra elettrica a fianco alla quale è posta la portineria; procedendo verso l'interno si trovano alcune villette a schiera sulla sinistra che fanno parte del comparto I, un edificio a C di tre piani oltre sottotetto posto di fronte, denominato comparto II, e sulla destra otto palazzine (di cui cinque completate e 3 da finire) e 6 villette (di cui tre completate e tre da finire) che fanno parte del comparto III. Gli edifici sono collegati da una rete interna di strade lungo le quali sono presenti parcheggi privati. Il quartiere circostante è residenziale e di fronte all'ingresso del complesso immobiliare è situata la scuola primaria di via Wojtyla. Il centro di Cisliano dista circa 500 metri.

3. STATO DI POSSESSO:

Stato occupativo: Libero.

Note: Lo scrivente ha inviato un'espressa richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti d'affitto, o di comodato registrati da SGT3 S.r.l. quale dante causa, relativi agli immobili da valutare, ma la stessa ha comunicato che non ve ne sono. Per tale motivo si ritiene che qualsiasi occupazione venga riscontrata al momento della vendita del posto auto debba ritenersi effettuata senza alcun titolo, motivo per cui andrà liberato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

Vedasi paragrafo 4.2.3 altre trascrizioni/annotazioni.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuno.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- Descrizione onere: Servitù a rogito del notaio dott.ssa in data 06/11/2009 ai nn. 7719/2270; Registrato a Milano 2-Atti privati in data 16/11/2009 ai nn. 27894; Iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pavia in data 24/11/2009 ai nn. 14430/23864;

Servitù di elettrodotto a favore di sul mappale 473, subalterno 1 ed a carico del mappale 486; con detto atto si è altresì costituita una servitù di passaggio dei tecnici sempre a favore del mappale 473 ed a carico del mappale 486.

- Descrizione onere: Annotazione ad iscrizione.

A rogito del notaio dott. in data 27/09/2010 ai nn. 178472/64034;

Iscritto/trascritto presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 27/10/2010 ai nn. 19952/3410;

Annotazione all'iscrizione di ipoteca RP 4634 del 20.07.2007, per restrizione di alcuni beni, e quindi liberazione degli stessi dall'ipoteca, tra cui il posto auto subalterno 739 del presente lotto di vendita (**cf. all.32-4**).

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non comunicato

Spese condominiali scadute ed insolute: dato non comunicato

Le spese condominiali del posto auto sono quelle relative al supercondominio. L'amministratore, però, non ha inviato con tempo il prospetto aggiornato sebbene richiestogli, motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo

Le spese annue indicate sono una media arrotondata tra il valore annuo della gestione 2015/2016 e il preventivo della gestione 2016/2017.

Millesimi di proprietà: 1 millesimo di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui **all'allegato C1**, sono pari a 0,120/1000.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda al regolamento di supercondominio (**all.B1**) inviato dall'amministratore. Il regolamento di supercondominio disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni e servizi comuni a tutti i Condomini facenti parte del complesso immobiliare "Le Stelle" (primo, secondo e terzo comparto). Si precisa che oltre a quanto stabilito dall'articolo 1117 del Codice Civile, sono parti comuni dell'intero supercondominio le strade distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486, e con subalterno 701 del mappale 516, le zone rifiuti distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486 ed il fabbricato mappale 473 costituito dalla portineria e dalla cabina Enel.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: per i posti auto la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per procedere alla vendita dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato.

6. **PRATICHE EDILIZIE:**6.1 **Conformità edilizia:**

Note sulla conformità edilizia: i posti auto sono stati realizzati a seguito della presentazione di un piano integrato di intervento (P.I.I.), che prevedeva la realizzazione di urbanizzazione interne private del complesso immobiliare (tra cui i posti auto), di cui alla convenzione indicata nel capitolo della conformità urbanistica.

Si dichiara la conformità edilizia.

6.2 Conformità urbanistica:

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Deliberazione n. 4 del 14 aprile 2014 |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se sì, di che tipo? | Convenzione di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) |
| Estremi delle convenzioni: | Atto del notaio dott.ssa stipulato in data 02 aprile 2004 rep.40831/2502, registrato a Milano 2 il 22 aprile 2004 al n. 2546 serie 2. |
| Obblighi derivanti: | Gli obblighi della convenzione sono descritti nell'atto citato e riguardavano, tra gli altri, le opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione del PL. <u>N.B.</u> E' seguita una variazione alla convenzione originaria del P.I.I. con una successiva convenzione (atto notaio dott.ssa stipulato in data 04 febbraio 2010 rep.57281/5868, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia ai nn.2738/2681 del 15.02.2010.). Tale variazione riguarda una modifica alla volumetria già concessa, per la realizzazione delle palazzine del Comparto 3 (cf. all. 32-4 pagina 6 e seguenti). |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

il complesso immobiliare è costruito con regolari pratiche edilizie nel rispetto della convenzione su indicata. Al sopralluogo effettuato presso l'archivio comunale non sono state infatti reperite comunicazioni che potessero far pensare a problematiche di carattere urbanistico. Per tali motivi si dichiara la conformità urbanistica.

7. DESCRIZIONE: POSTO AUTO MAPP.486 SUB. 739

Trattasi di posto auto scoperto, delimitato da strisce segnaletiche bianche orizzontali e situato lungo la strada interna del complesso immobiliare. Si trova di fronte al giardino di proprietà della villa sub.716.

Superficie complessiva di circa mq **13,00**

E' identificato con il numero: Z027

Stato di manutenzione generale: buono

il posto auto fa parte del supercondominio e non contribuisce alle spese condominiali di alcun edificio. Lo stato della viabilità interna privata del supercondominio e delle relative urbanizzazioni è apparso buono.

Impianti (conformità e certificazioni):

I posti auto sono privi di impianti.

Calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Posto auto sub.739 | sup lorda di pavimento | 13,00 | 0,30 | 3,90 |
| | | 13,00 | | 3,90 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2016

Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 710,00

Valore di mercato max (€/mq): 900,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima del valore degli immobili seguirà il criterio della stima del valore di mercato più probabile (sintetico-comparativa parametrica), che si attua rapportando il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

8.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari: Agenzia del Territorio di Milano, rilevazioni primo semestre 2016;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: pubblicazione dal titolo "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" edito da TeMA "Territori Mercati Ambiente" in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e di Monza e Brianza (n. 48 di Marzo 2016) e consultazione delle principali agenzie immobiliari della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): la rivista ipotizza per la tipologia per la tipologia "Box" valori variabili da €. 11.000,00 ad €. 16.000,00, specificando che gli stessi possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile. Tali valori sono concordi con quelli indicati dalle agenzie consultate.

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

lo scrivente reputa di dover considerare il valore massimo unitario indicato dall'Agenzia del Territorio e il valore massimo indicato dalla rivista consultata per i motivi descritti successivamente, e poi eseguire un'ulteriore media tra i due. La superficie del posto auto è stata raggugliata con un coefficiente pari a 0,30, in quanto i valori unitari di riferimento sono relativi ad autorimesse, quindi chiuse e coperte.

$$16.000,00 \text{ €} / 13,00 \text{ mq} = 1.230,00 \text{ €/mq. arrotondato.}$$

Facendo la media tra il valore unitario appena calcolato indicato dalla rivista consultata e il valore unitario dell'Agenzia del Territorio si ottiene:

$$(1.230,00 \text{ €/mq} + 900,00 \text{ €/mq.}) = 1.065,00 \text{ €/mq.}$$

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Posto auto sub.739 | 3,90 | € 1.065,00 | € 4.153,50 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo arrotondamento detrazione di | | | € 4.153,50 € -153,50 |
| Valore corpo | | | € 4.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 4.000,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Equivalente | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---------------------------------|--------------------|-----------------------------------|--|-----------------------------------|
| posto auto mapp.486 sub. 739 | Posti auto [C6] | 4,20 | € 4.000,00 | € 4.000,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 4.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": **€ 3.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 4.000,00**

LOTTO: 033 - Comparto 3: edifici A2-A4-B4 da completare + posti auto sub.766-767,768,769.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Via Karol Wojtyla 3 oltre a n. 4 posti auto.

Note: si tratta di 3 fabbricati in corso di costruzione con stato di avanzamento dei lavori differente l'uno dall'altro. Sono identificati nei progetti presentati presso il Comune di Cisliano (cfr. **All. 33-5**) con le lettere A2-A4-B4. Nella vendita sono compresi anche quattro posti auto la cui identificazione catastale è riportata di seguito. Essi, sebbene accatastati, non sono ancora stati realizzati in quanto situati all'interno dell'area di cantiere.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (edifici A2-A4-B4):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967,

foglio 5, particella 516, comune Cisliano, destinazione "Ente Urbano" (cfr. All. 33-3)

Derivante da: "tipo mappale" del 28/11/2014 protocollo n. MI0635575 in atti dal 28/11/2014 presentato il 28/11/2014 (n. 635575.1/2014). Confrontare allegato **33-3**.

Confini: la superficie dei fabbricati oggetto della presente vendita, meglio evidenziata negli **allegati 33-1A e 33-1B**, comprende sia le aree su cui sono costruiti gli edifici da completare e le relative pertinenze, sia alcune porzioni di strada comune del supercondominio, indicate con il subalterno 701 nell'identificazione subalterni del mapp.516 (cfr. **All.33-1a**). Queste andranno completate e faranno poi parte del Supercondominio, come da regolamento allegato alla presente con il numero **B1**.

I confini sono i seguenti (**cfr. pag. 2 dell'allegato 33-1A**): a Nord marciapiede comune sub. 701 e giardino privato subalterno 726, a est altra proprietà mappale 478, a Sud mappali 531,532,533,534, a Ovest giardino altra proprietà sub. 704, autorimesse sub. 738,739,740,741 di altrui proprietà, enti comuni di supercondominio di cui al sub. 701.

Note: lo scrivente, per ciò che riguarda l'identificazione catastale, precisa quanto segue:

- gli edifici sono stati inseriti in mappa attraverso la presentazione del "tipo mappale" indicato in precedenza e allegato alla presente con il **n. 33-3**, ma non è stato completato l'accatastamento (vedasi quanto descritto successivamente), motivo per cui al catasto attualmente l'area del mappale 516 risulta accatastata come "Ente Urbano";
- sebbene la strada comune del supercondominio di cui al subalterno 701 non faccia parte della vendita, essa si trova all'interno dell'area di cantiere e non è completa, motivo per cui andranno finiti i lavori una volta terminata la costruzione degli edifici.
- parte di questa strada comune dà accesso a quattro autorimesse di altrui proprietà (mappale 516, subalterni 738,739,740,741) che ad oggi non possono essere utilizzate dai relativi proprietari essendo tale strada, come detto, parte dell'area di cantiere. Andranno quindi presi accordi coi proprietari al fine di garantire loro la possibilità di accedere.

Identificato al catasto Fabbricati (posto auto sub. 766):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967.

Foglio 5, particella 516, subalterno 766, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano T, comune Cisliano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 13, superficie mq.13, rendita € 33,57

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui all'allegato C1, sono pari a 0,12/1000.

Confini: procedendo da Nord in senso orario: strada comune di supercondominio sub. 701, altro posto auto sub.767, enti comuni di supercondominio sub. 701 (gli enti comuni di supercondominio sono ad oggi ancora da completare).

Note: si precisa che il posto auto, sebbene accatastato, non è ancora stato realizzato in quanto si trova all'interno dell'area di cantiere.

Identificato al catasto Fabbricati (posto auto sub. 767):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967.

Foglio 5, particella 516, subalterno 767, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano T, comune Cisliano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 13, superficie mq.13, rendita € 33,57.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui all'allegato C1, sono pari a 0,12/1000.

Confini: procedendo da Nord in senso orario: enti comuni di supercondominio sub. 701 su tre lati, altro posto auto sub.766 (gli enti comuni di supercondominio sono ad oggi ancora da completare).

Note: si precisa che il posto auto, sebbene accatastato, non è ancora stato realizzato in quanto si trova all'interno dell'area di cantiere.

Identificato al catasto Fabbricati (posto auto sub. 768):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967.

Foglio 5, particella 516, subalterno 768, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano T, comune Cisliano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 13, superficie mq.13, rendita € 33,57.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui all'allegato C1, sono pari a 0,12/1000.

Confini: procedendo da Nord in senso orario: enti comuni di supercondominio sub. 701, altro posto auto sub.769, enti comuni di supercondominio su due lati (gli enti comuni di supercondominio sono ad oggi ancora da completare).

Note: si precisa che il posto auto, sebbene accatastato, non è ancora stato realizzato in quanto si trova all'interno dell'area di cantiere.

Identificato al catasto Fabbricati (posto auto sub. 769):

Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967.

Foglio 5, particella 516, subalterno 769, indirizzo via Karol Wojtyla SNC, piano T, comune Cisliano, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 13, superficie mq.13, rendita € 33,57.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: I millesimi di supercondominio, così come visibile sulla tabella di cui all'allegato C1, sono pari a 0,12/1000.

Confini: procedendo da Nord in senso orario: enti comuni di supercondominio sub. 701 su tre lati, altro posto auto sub.768 (gli enti comuni di supercondominio sono ad oggi ancora da completare).

Note: si precisa che il posto auto, sebbene accatastato, non è ancora stato realizzato in quanto si trova all'interno dell'area di cantiere.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: gli edifici in corso di costruzione oggetto del presente lotto di vendita sono stati inseriti in mappa con il "tipo mappale" indicato in precedenza, ma non è mai stato completato l'accatastamento motivo per cui gli stessi risultano ad oggi identificati erroneamente al catasto come "Ente urbano". Lo scrivente ha allegato alla presente con i numeri **33-1a e 33-1b** le planimetrie identificative dell'area degli edifici e dell'area di cantiere, oltre alla situazione catastale attuale (vedasi visura **all. 33-3**). **Nell'allegato 33-1a**, inoltre, è visibile a pagina 2 l'identificazione dei subalterni per l'intero mappale 516: da questa è possibile identificare l'area di cantiere, contornata di giallo dallo scrivente, che comprende sia l'area degli edifici da completare, sia parte di aree comuni del supercondominio, oltre ai posti auto già accatastati ed elencati in precedenza.

Regolarizzabili mediante: presentazione pratica DOCFA.

Descrizione delle opere da sanare: è necessario affidare ad un tecnico abilitato l'incarico di presentare una pratica DOCFA di accatastamento degli edifici, che andranno momentaneamente identificati con la categoria "F/3 – Unità in corso di costruzione". Tale categoria prevede però che l'accatastamento definitivo avvenga entro 12 mesi, tempo che lo scrivente ritiene sufficiente a terminare i lavori mancanti. Il tecnico dovrà anche aggiornare l'elaborato planimetrico con l'identificazione dei subalterni del

mappale 516, inserendo le sagome degli edifici in corso di costruzione.

Note: non vengono qui indicati i costi per la regolarizzazione catastale in quanto gli stessi sono già stati esplicitati nella stima dell'intero lotto che, come si vedrà, seguirà il criterio che si basa sulla stima del "valore di trasformazione". Come visibile nell'allegato **33-6**, infatti, lo scrivente ha ipotizzato una spesa complessiva prudenziale per correggere tutti gli errori catastali di €.5.000,00, comprensiva di tutti gli oneri (**cf. pagina 2, indice Op, punto c**).

Note sulla conformità catastale: non è possibile dichiarare la conformità catastale per i motivi su esposti. Si ritiene necessario, prima di procedere al trasferimento dei beni, effettuare le correzioni descritte, affinché i beni trasferiti siano catastalmente meglio identificati. Si ribadisce quanto già indicato in precedenza sia per le aree di supercondominio non completate (strade, marciapiedi ecc.), sia per i posti auto accatastati ma anch'essi ancora non realizzati.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli edifici identificati con A2, A4, B4 nel progetto presentato in comune, sono situati all'interno del complesso immobiliare di nuova costruzione di via Karol Wojtyła 3 a Cislano, paese dell'hinterland milanese situato nella periferia sud-ovest di Milano, da cui dista circa 20 chilometri. Il paese fa parte del Parco Agricolo Sud Milano. Il complesso immobiliare è così costituito: l'ingresso è delimitato da una sbarra elettrica a fianco alla quale è posta la portineria; procedendo verso l'interno si trovano alcune villette a schiera sulla sinistra che fanno parte del comparto I, un edificio a C di tre piani oltre sottotetto posto di fronte, denominato comparto II, e sulla destra otto palazzine (di cui cinque completate oltre alle 3 oggetto del presente lotto di vendita da completare) e 6 villette (di cui tre completate e tre da finire) che fanno parte del comparto III. Gli edifici sono collegati da una rete interna di strade lungo le quali sono presenti parcheggi privati. Il quartiere circostante è residenziale e di fronte all'ingresso del complesso immobiliare è situata la scuola primaria di via Wojtyła. Il centro di Cislano dista circa 500 metri.

Si precisa che i posti auto identificati al catasto con i subalterni da 766 a 769, che fanno parte anch'essi del presente lotto di vendita, sebbene accatastati, non sono ancora stati definiti, in quanto si trovano all'interno dell'area di cantiere.

3. STATO DI POSSESSO:

Liberi.

Note: trattandosi di aree di cantiere abbandonate e di edifici in costruzione, esse possono ritenersi libere.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Servitù a rogito del notaio dott.ssa _____ in data 06/11/2009 ai nn. 7719/2270; Registrato a Milano 2-Atti privati in data 16/11/2009 ai nn. 27894; Iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pavia in data 24/11/2009 ai nn. 14430/23864;

Servitù di elettrodotto a favore di _____ sul mappale 473, subalterno 1 ed a carico del mappale 486; con detto atto si è altresì costituita una servitù di passaggio dei tecnici _____ sempre a favore del mappale 473 ed a carico del mappale 486.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:4.2.1 *Iscrizioni:*

Vedasi paragrafo 4.2.3 altre trascrizioni/annotazioni..

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuno.

4.2.3 *Altre trascrizioni/annotazioni:*

- Descrizione onere: Annotazione ad iscrizione.

A rogito del notaio dott. _____ in data 03/12/2013 ai nn. 191375/70564; iscritta/trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 31/12/2013 ai nn. 17831/2475.

Annotazione all'iscrizione di ipoteca RP 4634 del 20.07.2007, per frazionamento in quota del mutuo fondiario di cui all'ipoteca indicata, a favore della _____ e contro SGT3 S.R.L. (**vedasi allegato 33-4**). A questa è seguito un secondo frazionamento (vedasi in seguito).

- Descrizione onere: Annotazione ad iscrizione.

A rogito del notaio dott. _____ in data 28/02/2014 ai nn. 192238/70916; Iscritta/trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 31/12/2013 ai nn. 4045/505.

Annotazione all'iscrizione di ipoteca RP 4634 del 20.07.2007, per frazionamento in quota del mutuo fondiario di cui all'ipoteca indicata, a favore della _____ e contro SGT3 S.R.L. (**vedasi allegato 33-4**).

Questo è l'ultimo frazionamento iscritto sul mappale 516 di cui fanno parte gli edifici del presente lotto di vendita. L'importo frazionato è il seguente: Capitale € 9.730.560,00; Ipoteca € 19.461.120,00, per l'unità negoziale n. 17 che comprende anche altri immobili.

La nota di dettaglio dell'ipoteca generale della banca è riportata **nell'allegato L**, tra gli allegati generali della perizia.

Quest'annotazione è presente anche negli elenchi dei posti auto di cui ai subalterni 766,767,768,768 8 (cfr. **elenco allegato 33-4**).

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna fino alla conclusione dei lavori.

Spese condominiali scadute ed insolute: l'amministratore del supercondominio non ha inviato con tempo i prospetti aggiornati relativi alle spese insolute del supercondominio motivo per cui non ci si può esprimere a riguardo.

Millesimi di proprietà: i millesimi di supercondominio di ciascun posto auto già accatastato, così come visibile sulla tabella di cui all'allegato C1, sono pari a 0,12/1000. Agli edifici in corso di costruzione non è stato invece attribuito alcun millesimo.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: per quanto riguarda l'accessibilità agli immobili da parte dei soggetti diversamente abili si rimanda alla relativa tavola allegata all'ultimo progetto presentato in comune (cfr. pagg. 16 e 19 dell'allegato 33-5).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli si rimanda al regolamento di supercondominio. Esso disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni e servizi comuni a tutti i Condomini facenti parte del complesso immobiliare "Le Stelle" (primo, secondo e terzo comparto). Si precisa che oltre a quanto stabilito dall'articolo 1117 del Codice Civile, sono parti comuni dell'intero supercondominio le strade distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486, e con subalterno 701 del mappale 516, le zone rifiuti distinte con il subalterno 1 e 744 del mappale 486 ed il fabbricato mappale 473 costituito dalla portineria e dalla cabina Enel.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per gli edifici in corso di costruzione, come meglio definito nella legge 90/2013, e nei decreti attuativi interministeriali del 26 giugno 2015 (vedasi decreto linee guida "appendice A").

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

Avvertenze ulteriori: si precisa che le autorimesse di cui ai subalterni 738,739,740,741 del mappale 516 (**vedasi all. 33-1 pagina 2**) hanno accesso dalla strada comune del supercondominio che ad oggi è parte dell'area di cantiere. **Queste autorimesse sono però di altrui proprietà. Sarà quindi necessario prendere accordi con i relativi proprietari al fine di garantirgli immediatamente o a fine lavori l'accesso alle stesse.**

6. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **DIA 1188/2010 del 04.03.2010.**

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico).

Per lavori: Nuova costruzione 3° comparto - N. 8 palazzine e n.6 ville.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 04/03/2010 al n. di prot. 1188.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Per la prima pratica edilizia presentata si veda **l'allegato F3.**

Numero pratica: **DIA n.4269/2013 del 01-08-2013.**

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera.

Per lavori: completamento opere interne ed impianti.

Oggetto: variante.

Presentazione in data 01/08/2013 al n. di prot. 4269.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Variante alla pratica 1188/2010 presentata inizialmente per l'edificazione di tutti gli edifici del comparto 3. Tale variante è stata presentata per il completamento dei lavori delle palazzine A2,A4 e B4, che però non è mai avvenuto, motivo per cui alla stessa non è mai seguita né la fine lavori, né la richiesta di rilascio del certificato di abitabilità. Essendo trascorsi tre anni dalla data di presentazione, la stessa può dirsi scaduta.

6.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non essendo stati completati i lavori di costruzione degli edifici, non è stato possibile presentare la fine lavori e la richiesta del certificato di agibilità. Ad oggi sono trascorsi più di tre anni dalla data di presentazione dell'ultima pratica approvata, motivo per cui la stessa deve ritenersi scaduta e non più valida.

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuova pratica edilizia.

Descrizione delle opere da sanare: è necessario affidare ad uno o più tecnici abilitati l'incarico di presentare una nuova pratica edilizia (DIA, Permesso di Costruire, SCIA ecc.) per il completamento delle opere mancanti. Alla stessa andranno allegati tutti i documenti che il Comune richiederà per poter completare i lavori. A fine lavori andrà presentata la regolare denuncia con richiesta del certificato di abitabilità presentando i necessari documenti allegati.

Note: i costi professionali e tecnici non sono qui indicati in quanto considerati nella stima complessiva, che come si vedrà nel seguito, si basa sul principio estimativo della stima del "valore di trasformazione". I costi ipotizzati dallo scrivente per completare la trasformazione (globali) sono dettagliatamente riportati **nella tabella di cui all'allegato 33-6.**

Note sulla conformità edilizia: per i motivi su indicati non è possibile dichiarare la conformità edilizia essendo necessario completare i lavori.

Si precisa solamente che quanto realizzato è apparso conforme, dal punto di vista edilizio, all'ultima pratica presentata.

6.2 Conformità urbanistica:

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Deliberazione n. 4 del 14 aprile 2014 |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se sì, di che tipo? | Convenzione di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) |
| Estremi delle convenzioni: | Atto del notaio dott.ssa stipulato in data 02 aprile 2004 rep.40831/2502, registrato a Milano il 22 aprile 2004 al n. 2546 serie 2 |
| Obblighi derivanti: | Gli obblighi della convenzione sono descritti nell'atto citato e riguardavano, tra gli altri, le opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione del PL. N.B. E' seguita una variazione alla convenzione originaria del P.I.I. con una successiva convenzione (atto notaio dott.ssa stipulato in data 04 febbraio 2010 rep.57281/5868, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia ai nn.2738/2681 del 15.02.2010.). Tale variazione riguarda una modifica alla volumetria già concessa, per la realizzazione delle palazzine del Comparto 3. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | gli edifici che fanno parte del presente lotto di vendita sono da completare. Si ritiene comunque superfluo indicare gli indici della zona, in quanto la cubatura massima ammessa è già stata edificata. |

Note sulla conformità:

il complesso immobiliare di via Wojtyla e gli edifici da completare di cui al presente lotto di vendita sono stati costruiti in forza della convenzione urbanistica su indicata con regolari pratiche edilizie. Inoltre dalla visura effettuata in comune non sono emerse comunicazioni che potessero far pensare a qualche problematica di tipo urbanistico. Per tali motivi, visto e considerato che le destinazioni urbanistiche rilevate sono concordi a quelle previste nella convenzione, si dichiara la conformità urbanistica. Si fa però presente che sono da completare alcune aree comuni di supercondominio (strade e marciapiedi) che ad oggi sono poste all'interno dell'area di cantiere.

7. DESCRIZIONE

Il lotto di vendita si compone di tre edifici di tre piani fuori terra in corso di costruzione, ciascuno composto da sette appartamenti, di cui tre al piano terra con giardino e quattro al piano primo con mansarda agibile ma non abitabile (Cfr. planimetrie all.33-1b, 33-1c e quelle approvate nell'ultima pratica presentata in Comune riportate nell'allegato 33-5). Sono inoltre comprese n. 16 autorimesse pertinenziali già edificate e n. 4 posti auto da realizzare sull'area di supercondominio, così come identificati nella planimetria allegata con il n. 33-1a.

L'area di cantiere attualmente comprende anche alcune porzioni di enti comuni condominiali (strade e marciapiedi), che andranno completati. Si fa presente, come già descritto, che i 3 box singoli e il box doppio posti all'interno dell'area di cantiere ed identificati con il colore verde nelle planimetrie di cui all'allegato 33-1b (vedasi anche fotografia pagina 35 allegato 33-2) sono di altrui proprietà sebbene abbiano attualmente accesso dall'area di cantiere e siano da completare. Sarà quindi necessario prendere accordi con i proprietari per completare i lavori e rendere le unità accessibili.

Lo scrivente ha allegato alla presente un dettagliato rilievo fotografico (cfr. all. 33-2). Lo stesso è così strutturato: fotografie generali dell'area di cantiere e fotografie dettagliate di ogni palazzina. Per ogni edificio sono riportate le fotografie degli esterni, delle parti comuni e, per ogni appartamento, delle finiture interne. Grazie a queste si può determinare lo stato di avanzamento dei lavori di ogni palazzina, che si calcola sommando proporzionalmente lo stato di avanzamento dei lavori di ogni singola lavorazione (vedasi le tabelle riportate alle pagine 3,4 e 5 dell'allegato 33-6).

Le planimetrie degli appartamenti sono allegate con il n. 33-1c: si tratta di planimetrie "di vendita" redatte dai tecnici di SGT3 prima del fallimento; ai piani sottotetto esse riportano però una distribuzione e una destinazione dei locali difformi da quelle autorizzate (cfr. con planimetrie all. 33-5). I sottotetti infatti sono solo "agibili" e non potranno essere trasformati in abitabili fino a che non saranno trascorsi cinque anni dalla fine dei lavori, presentando una specifica pratica di recupero degli stessi e procedendo eventualmente all'esecuzione di eventuali lavori di adeguamento necessari. Per tale motivo essi potranno essere destinati solo a locali con presenza saltuaria di persone (ad esempio depositi, ripostigli, stenditoi, ecc.), a differenza di quanto rappresentato nelle planimetrie dell'allegato 33-1c.

Si riporta di seguito, per ogni palazzina, un elenco di ciò che è stato completato e di quanto deve invece essere ancora terminato.

PALAZZINA A2 (S.A.L. totale 81,8%).

Dal rilievo risultano completate le seguenti lavorazioni: scavi, movimento terra, fondazioni, strutture in c.a., copertura, impermeabilizzazioni, murature esterne, tavolati, la maggior parte delle opere in pietra (mancano i rivestimenti delle scale interne degli appartamenti), i vespai, i massetti e i sottofondi ad eccezione di quelli dei bagni, gli intonaci e le tinteggiature (ad eccezione di alcuni ritocchi e rappezzi), canne, fognature, allacciamenti, coibentazioni, Opere in ferro/alluminio, lattonerie, fornitura e posa dei serramenti esterni (oscuranti compresi) ad eccezione dei vetri fornitura e posa dei portoncini blindati e dei serramenti delle parti comuni. Dal punto di vista impiantistico è completa la posa delle tubazioni sottotraccia di impianto idraulico ed elettrico, sono stati forniti e posati gli accumuli della centrale termica, ed è completa la predisposizione dell'impianto di raffrescamento con tipologia multisplit e oltre all'impianto del gas (a meno di eventuali valvole o altro da integrare).

E' invece necessario completare le seguenti lavorazioni: fornitura e posa di tutti i pavimenti, rivestimenti e zoccolini ad eccezione di quelli dei terrazzi e dei balconi, fornitura e posa dei vetri dei serramenti e verifica del corretto funzionamento dei serramenti stessi e dei relativi oscuranti, fornitura e posa delle porte interne, completamento delle opere esterne. Dal punto di vista impiantistico è necessario completare l'impianto di riscaldamento con la posa dei termosifoni e di tutti gli accessori mancanti (es. contabilizzatori, termostati ecc.), fornitura e posa di pompe, valvole, caldaia e quant'altro mancante in centrale termica, completamento dell'impianto idrico sanitario dei bagni con collegamento delle tubazioni ed integrazione di quanto mancante, fornitura e posa di sanitari, rubinetterie e relativi accessori di montaggio, completamento dell'impianto elettrico con fornitura e posa dei fili, dei frutti e delle placche, compresi quindi anche interruttori differenziali e magnetotermici.

Si fa presente la necessità, rilevata dallo scrivente, di eseguire i seguenti interventi rimediali su opere già realizzate:

- 1) sistemazione della zoccolatura perimetrale dell'edificio per eliminare la risalita di umidità,

procedendo alla rimozione della stessa, successivo taglio dell'intonaco sottostante in modo da eliminare il contatto con il sottofondo del marciapiede esterno e riposizionamento della zoccolatura rimossa.

- 2) spostamento del tratto sub-orizzontale degli scarichi di fognatura del piano terra all'esterno del fabbricato, realizzandoli al di sotto dei giardini: lo scrivente ha infatti rilevato che nella palazzina A4 (che si trova in una fase meno avanzata dei lavori) le tubazioni degli scarichi generali dei wc e dei pluviali attraversano gli appartamenti del piano terra fino a raggiungere l'allaccio alla fognatura principale; si presume quindi che tale "modus operandi" sia stato lo stesso anche nelle altre palazzine (A2 e B4). Questo potrebbe rappresentare un grosso disagio per i futuri acquirenti degli appartamenti del piano terra, nel caso in cui dovessero presentarsi ostruzioni o danni alle tubazioni: dovrà infatti essere garantita una servitù perpetua per gli eventuali interventi di manutenzione, che potrà in alcuni casi prevedere addirittura la liberazione dei locali qualora dovesse rendersi necessaria la demolizione completa dei pavimenti.

I costi per l'esecuzione di tali opere rimediali sono stati considerati e calcolati nella tabella di cui all'allegato 33-6.

PALAZZINA A4 (S.A.L. totale 57,8%).

Dal rilievo risultano completate le seguenti lavorazioni: scavi, movimento terra, fondazioni, strutture in c.a., copertura, impermeabilizzazioni, murature esterne, tavolati interni, davanzali, soglie e copertine, i vespai, gran parte delle tinteggiature esterne, i tratti verticali di scarichi e canne (il tratto orizzontale del piano terra, sebbene realizzato, va rifatto per i motivi indicati in precedenza per la palazzina A2), le coibentazioni, le opere in ferro/alluminio (ad eccezione di alcuni ritocchi alla verniciatura e della fornitura e posa di alcuni sportelli metallici) e le lattonerie (ad eccezione di alcuni pluviali). Per quanto riguarda i serramenti sono stati posati solo i controtelai. Dal punto di vista impiantistico appare completa la sola posa delle tubazioni sottotraccia degli impianti (riscaldamento, idrico sanitario, gas, predisposizione climatizzazione e i corrugati e le scatolette dell'impianto elettrico).

E' invece necessario completare le seguenti lavorazioni: rifacimento dell'impianto fognario del piano terra, portando all'esterno le tubazioni già posate, completamento degli intonaci interni e delle tinteggiature esterne, esecuzione dei massetti e dei sottofondi dei pavimenti, fornitura e posa dei rivestimenti in pietra delle parti comuni e delle scale interne degli appartamenti del primo piano, fornitura e posa di tutti i pavimenti, rivestimenti e zoccolini ad eccezione di quelli dei terrazzi e dei balconi, fornitura e posa dei serramenti esterni, degli oscuranti, e delle porte interne (compresi i portoncini blindati) e completamento delle opere esterne (tra cui le porzioni di strada e marciapiede del supercondominio ad oggi adibite ad area di cantiere). Dal punto di vista impiantistico è necessario completare l'ultima fase degli impianti con la fornitura e posa di apparecchi, macchine, e tutto quanto occorrente al fine di completare e collaudare gli stessi (impianto di riscaldamento, impianto idrico sanitario, impianto elettrico).

Si fa presente la necessità rilevata dallo scrivente di intervenire con i seguenti interventi rimediali su opere già realizzate: spostamento del tratto sub-orizzontale degli scarichi di fognatura del piano terra all'esterno al di sotto dei giardini anziché al disotto degli appartamenti (vedasi quanto descritto in precedenza per la palazzina A2).

I costi per l'esecuzione di tali opere rimediali sono stati considerati e calcolati nella tabella di cui all'allegato 33-6.

PALAZZINA B4 (S.A.L. totale 69,1%):

Dal rilievo risultano completate le seguenti lavorazioni: scavi, movimento terra, fondazioni, strutture in c.a., copertura, impermeabilizzazioni, murature esterne, tavolati, la maggior parte delle opere in pietra (mancano i rivestimenti delle scale interne degli appartamenti e delle parti comuni), i vespai, i massetti e i sottofondi ad eccezione di quelli dei bagni, gli intonaci e le tinteggiature (ad eccezione di alcuni ritocchi e rappezzi), canne, fognature (anche se da adeguare), le coibentazioni, le opere in ferro/alluminio e le lattonerie (ad eccezione di alcuni pluviali). Per quanto riguarda i serramenti sono stati posati solo i controtelai interni ed esterni. Dal punto di vista impiantistico è completa la posa delle tubazioni sottotraccia dell'impianto idraulico ed elettrico (anche se nei bagni le tubazioni non sono collegate), ed è completa la predisposizione dell'impianto di raffreddamento con tipologia multisplit e l'impianto del gas (a meno di eventuali valvole o altro da integrare).

E' invece necessario completare le seguenti lavorazioni: fornitura e posa di tutti i pavimenti, rive-

stimenti e zoccolini ad eccezione di quelli dei terrazzi e dei balconi, fornitura e posa dei serramenti e degli oscuranti (tapparelle), fornitura e posa delle porte interne e dei portoncini blindati, fornitura e posa di tutti i serramenti delle parti comuni, completamento dei massetti dei bagni e completamento delle opere esterne (tra cui le porzioni di strada e marciapiede del supercondominio ad oggi adibite ad area di cantiere).

Dal punto di vista impiantistico è necessario completare l'impianto di riscaldamento con la posa di tutti i termosifoni e di tutti gli accessori mancanti (es. contabilizzatori, termostati ecc.), completamento dell'intera centrale termica posta all'esterno, completamento dell'impianto idrico sanitario dei bagni con collegamento delle tubazioni ed integrazione di quanto mancante, fornitura e posa di sanitari, rubinetterie e relativi accessori di montaggio, completamento dell'impianto elettrico con fornitura e posa dei fili, dei frutti e delle placche, compresi quindi anche interruttori differenziali e magnetotermici.

Si fa presente la necessità rilevata dallo scrivente di intervenire con i seguenti interventi rimediali su opere già realizzate: spostamento del tratto sub-orizzontale degli scarichi di fognatura del piano terra all'esterno, al di sotto dei giardini anziché al disotto degli appartamenti (vedasi quanto descritto in precedenza per la palazzina A2).

I costi per l'esecuzione di tali opere rimediali sono stati considerati e calcolati nella tabella di cui all'allegato 33-6.

AUTORIMESSE PERTINENZIALI:

Le autorimesse pertinenziali degli edifici facenti parte del lotto di vendita sono in parte complete (quelle adiacenti agli edifici A2 e B4), mentre sono da completare con le finiture, gli impianti e con la posa delle basculanti quelle adiacenti all'edificio A4.

Quanto appena descritto rappresenta un elenco esemplificativo ma non esaustivo delle opere mancanti. Per maggiore dettaglio si rimanda al rilievo fotografico di cui all'allegato 33-2 e alle tabelle dell'allegato 33-6.

Superficie commerciale di vendita complessiva di circa mq **2.272,00**

La costruzione degli edifici è iniziata nel 2010 e ad oggi è da completare.

Gli edifici sono identificati con il numero A2-A4-B4 (cfr. ultima pratica approvata in comune).

Tutti i fabbricati sono composti da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0.

Le autorimesse pertinenziali e i posti auto sono al piano terra, con accesso diretto dalla strada comune del supercondominio.

Informazioni relative al calcolo della consistenza totale degli edifici:

la superficie commerciale si determina misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comune vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva. I coefficienti commerciali (o indici mercantili) sono stati reperiti dalla "Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio all'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Edificio A2 | sup lorda di pavimento | 763,00 | 1,00 | 763,00 |
| Edificio A4 | sup lorda di pavimento | 756,00 | 1,00 | 756,00 |
| Edificio B4 | sup lorda di pavimento | 753,00 | 1,00 | 753,00 |
| | | 2.272,00 | | 2.272,00 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2016

Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.350,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.650,00

Accessori

1. Autorimesse

poste al piano terra - Destinazione urbanistica: autorimessa.

Note: nella vendita sono comprese anche n. 16 autorimesse già realizzate (di cui 11 completate anche con la relativa basculante e ad oggi già utilizzabili in quanto hanno accesso esterno all'area di cantiere), il cui prezzo di vendita futuro di ognuna è stato stimato in €. 15.500,00 ciascuna.

Tale cifra rientrerà in ogni caso nel calcolo del termine Vm della stima del "valore di trasformazione" (vedasi successivamente).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Per stimare il valore di mercato degli edifici di proprietà del fallimento per i quali è necessario procedere ad un completamento dei lavori al fine di ottenere il rilascio dell'abitabilità, l'unica procedura possibile dettata dalla teoria dell'Estimo è quella della stima analitica basata sul "valore di trasformazione". Questo criterio considera il terreno edificabile come un bene di produzione, dal quale è possibile ottenere il prodotto edilizio finito mediante l'investimento di un capitale che equivale al costo di necessario a trasformare la nuda area in fabbricato vendibile. **Per maggiore dettaglio si rimanda al capitolo introduttivo della perizia e nello specifico al paragrafo 4.**

8.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari: Agenzia del Territorio di Milano, rilevazioni primo semestre 2016;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: pubblicazione dal titolo "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" edito da TeMA "Territori Mercati Ambiente" in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e di Monza e Brianza (n. 48 di Marzo 2016) e consultazione delle principali agenzie immobiliari della zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): la rivista ipotizza per la tipologia "Appartamenti nuovi (classe energetica A-B)", considerando una zona a metà tra il centro e la periferia del paese, un valore variabile da €/mq. 1.550,00 ad €/mq. 1.700,00 (valori utilizzabili per valutare anche la cantina considerando il relativo coefficiente commerciale pari al 25%), mentre per la tipologia "Box" valori variabili da €. 11.000,00 ad €. 16.000,00, specificando che gli stessi possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile. Tali valori sono concordi con quelli indicati dalle agenzie consultate.

Altre fonti di informazione: per la stima del costo di costruzione di un edificio residenziale si è fatto riferimento al testo "*Costi parametrici indice per tipologie edilizie*" edito da Maggioli editore supportato dall'esperienza dello scrivente e dalla consultazione di alcune imprese di costruzione della zona.

8.3 Valutazione corpi:

Come descritto nel capitolo introduttivo della perizia al paragrafo 4, per procedere alla stima con il criterio del "valore di trasformazione" è necessario determinare tutti gli addendi della successiva formula:

$$Vt = \{Vm - [(Kc \times \%S.A.L.) + Kup + Kus + Oc + Op + Of + I + P]\} / qn$$

Gli stessi possono così essere definiti:

Vt = Valore di trasformazione.

Vm = Valore probabile futuro di mercato del fabbricato che ci si ripromette di realizzare.

Kc = Costo tecnico di costruzione dell'immobile comprensivo dell'utile dell'impresa esecutrice delle opere.

%S.A.L. = rappresenta la percentuale di stato di avanzamento dei lavori complessivi di costruzione degli edifici.

Kup = Costi sostenuti per l'urbanizzazione primaria.

Kus = Costi sostenuti per l'urbanizzazione secondaria.

Oc = Oneri dovuti all'Ente per il permesso di costruire - monetizzazioni ed altri oneri.

Op = Oneri professionali (tecnici progettazione, architettura, strutturale ed impiantistica, D.L. sicurezza, amministrativo-contabile, catastale, consulenze tecniche, fiscali, legali, di intermediazione).

Of = Oneri finanziari quali prezzo d'uso dei capitali monetari erogati dagli istituti di credito quale anticipazione.

I = Imprevisti.

P = Profitto, al lordo dei tributi, conseguito dal promotore immobiliare attore della ideazione e realizzazione dell'iniziativa insediativa, per l'attività di coordinamento, dei fattori della produzione, per le innovazioni apportate, per gli investimenti effettuati, per i rischi assunti, per il mantenimento della reputazione imprenditoriale.

q = (1+r) = saggio di remunerazione industriale atteso dal promotore quale compenso per i propri capitali investiti.

n = numero di anni in cui, attuandosi l'operazione di trasformazione, il bene non produce reddito.

Tutti questi termini sono stati calcolati dallo scrivente e il dettaglio dei calcoli, che porta al valore finale stimato, **è riportato nell'allegato 33-6 a pagina 1 e 2.**

Le pagine da 3 a 5 riportano invece le tabelle di calcolo degli stati avanzamento lavori delle tre palazzine (A2, A4 e B4). Le percentuali sono state determinate dallo scrivente a seguito del sopralluogo effettuato (si vedano nel dettaglio le fotografie riportate **nell'allegato 33-2**).

Per la stima del valore di **Vm** si sono utilizzate le fonti prima elencate considerando:

- come fattori negativi, le attuali difficoltà del mercato immobiliare e la mancanza di rapidi collegamenti con la città di Milano;
- come fattori positivi, la tranquillità del quartiere unita alla vicinanza con il centro del paese, e la vicinanza con la scuola pubblica posta di fronte al complesso immobiliare.

Per la stima del valore di **Kc**, invece, si è tenuto conto delle seguenti criticità:

- le opere già realizzate sono state eseguite da un'altra impresa della quale non si è potuto monitorare l'operato, ma a fine lavori andrà in ogni caso rilasciata, ai futuri acquirenti, la garanzia di legge;
- sebbene alcune finiture/impianti sono già stati completati, è necessario procedere all'esecuzione delle opere rimediali dei difetti descritti nei capitoli precedenti, al fine di evitare problematiche future con gli acquirenti.

Il prezzo parametrico unitario utilizzato per la stima del costo di costruzione dell'edificio (€/mq. 1.200,00) si riferisce alla superficie commerciale di vendita di progetto, ed è stato determinato confrontando i dati indicati dalla rivista specializzata consultata, con quelli in possesso dello scrivente e di imprese di costruzioni della zona consultate.

Lo scrivente ha inoltre considerato un aumento del 5% dei costi a finire così da ricomprendere l'incremento dei costi necessario per la ri-contrattualizzazione, la rimessa in pristino del cantiere, l'adeguamento progettuale, ed eventualmente energetico, dell'esistente.

Stima analitica basata sul criterio del "valore di trasformazione" (cfr. all.33-6).

| | |
|---|-----------------------|
| Valore corpo | € 1.941.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 1.941.000,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda commerciale finale</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|--|--|--|--------------------------------------|-------------------------------|
| Edifici A2-A4-B4 da completare e posti auto. | Fabbricato in corso di costruzione [C] con annessi Box e posti auto. | 2.272,00 | € 1.941.000,00 | € 1.941.000,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: comprese nella stima del valore di trasformazione (cfr. all. 33-6).

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 1.941.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": **€ 1.455.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 1.941.000,00**

LOTTO: 034 - Comparto 3: ville V3,V4,V5 da completare.**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Fabbricati in corso di costruzione [C] siti in Via Karol Wojtyla.**

Note: si tratta di 3 villette, con conformazione a schiera, in corso di costruzione con stato di avanzamento dei lavori identico tra di loro. Sono identificate nei progetti presentati presso il Comune di Cislano (cfr. **All. 34-5**) con il nome "Villa B", e nella planimetria allegata dallo scrivente con il **n.34-1b** con le lettere "V3,V4,V5".

Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di SGT 3 S.r.l. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 04866060967

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (Villa V3):Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967,**foglio 5, particella 531, comune Cislano, destinazione "Ente Urbano" (cfr. All. 34-3)**Derivante da: "tipo mappale" del 28/11/2014 protocollo n. MI0635575 in atti dal 28/11/2014 presentato il 28/11/2014 (n. 635575.1/2014). Confrontare allegato **34-3**.Confini: (cfr. **allegato 34-1A**): procedendo da Nord in senso orario: unità immobiliari al mapp. 516, mappale 532, via Wojtyla, mappale 530.

Note: lo scrivente, per ciò che riguarda l'identificazione catastale, precisa che la villa è stata inserita in mappa attraverso la presentazione del "tipo mappale" indicato in precedenza e allegato alla presente con il **n. 34-3**, ma non è stato completato l'accatastamento (vedasi quanto descritto successivamente), motivo per cui al catasto attualmente l'area del mappale 531 risulta accatastata come "Ente Urbano";

Identificato al catasto Fabbricati (Villa V4):Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967,**foglio 5, particella 532, comune Cislano, destinazione "Ente Urbano" (cfr. All. 34-3)**Derivante da: "tipo mappale" del 28/11/2014 protocollo n. MI0635575 in atti dal 28/11/2014 presentato il 28/11/2014 (n. 635575.1/2014). Confrontare allegato **34-3**.Confini: (cfr. **allegato 34-1A**): procedendo da Nord in senso orario: unità immobiliari al mapp. 516, mappale 533, via Wojtyla, mappale 531.

Note: lo scrivente, per ciò che riguarda l'identificazione catastale, precisa che la villa è stata inserita in mappa attraverso la presentazione del "tipo mappale" indicato in precedenza e allegato alla presente con il **n. 34-3**, ma non è stato completato l'accatastamento (vedasi quanto descritto successivamente), motivo per cui al catasto attualmente l'area del mappale 532 risulta accatastata come "Ente Urbano";

Identificato al catasto Fabbricati (Villa V5):Intestazione: SGT3 S.r.l. con sede a Milano C.F. 04866060967,**foglio 5, particella 533, comune Cislano, destinazione "Ente Urbano" (cfr. All. 34-3)**Derivante da: "tipo mappale" del 28/11/2014 protocollo n. MI0635575 in atti dal 28/11/2014 presentato il 28/11/2014 (n. 635575.1/2014). Confrontare allegato **34-3**.Confini: (cfr. **allegato 34-1A**): procedendo da Nord in senso orario: unità immobiliari al mapp. 516, mappale 534, via Wojtyla, mappale 532.

Note: lo scrivente, per ciò che riguarda l'identificazione catastale, precisa che la villa è stata inserita in mappa attraverso la presentazione del "tipo mappale" indicato in precedenza e allegato alla presente con il **n. 34-3**, ma non è stato completato l'accatastamento (vedasi quanto descritto successivamente), motivo per cui al catasto attualmente l'area del mappale 533 risulta accatastata come "Ente Urbano";

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: le ville in corso di costruzione oggetto del presente lotto di vendita sono state inserite in mappa con il "tipo mappale" indicato in precedenza, ma non è mai stato completato l'accatastamento motivo per cui le stesse risultano ad oggi identificate erroneamente al catasto come "Ente urbano". Lo scrivente ha allegato alla presente con i numeri **34-1a e 34-1b** le planimetrie identificative dell'area degli edifici e dell'area di cantiere, oltre alla situazione catastale attuale (vedasi visura **all. 34-3**).

Regolarizzabili mediante: presentazione di tre pratiche DOCFA (una per ogni villetta).

Descrizione delle opere da sanare: è necessario affidare ad un tecnico abilitato l'incarico di presentare tre pratiche DOCFA di accatastamento delle villette, che andranno momentaneamente identificate con la categoria "F/3 – Unità in corso di costruzione". Tale categoria prevede però che l'accatastamento definitivo avvenga entro 12 mesi, tempo che lo scrivente ritiene sufficiente a terminare i lavori mancanti.

Note: non vengono qui indicati i costi per la regolarizzazione catastale in quanto gli stessi sono già stati esplicitati nella stima dell'intero lotto che, come si vedrà, seguirà il criterio che si basa sulla stima del "valore di trasformazione". Come visibile nell'allegato **34-6**, infatti, lo scrivente ha ipotizzato una spesa complessiva prudenziale per correggere tutti gli errori catastali di €5.000,00, comprensiva di tutti gli oneri (**cf. pagina 2, indice Op, punto c**).

Note sulla conformità catastale: non è possibile dichiarare la conformità catastale per i motivi su esposti. Si ritiene necessario, prima di procedere al trasferimento dei beni, effettuare le correzioni descritte, affinché i beni trasferiti siano catastalmente meglio identificati.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Le ville identificate con V3,V4 e V5 **nell'allegato 34-1b**, hanno accesso carrai e pedonale diretto dalla via Karol Wojtyla 3 a Cislano, paese dell'hinterland milanese situato nella periferia sud-ovest di Milano, da cui dista circa 20 chilometri. Il paese fa parte del Parco Agricolo Sud Milano. Adiacente è posto il nuovo complesso immobiliare di via Wojtyla che è così costituito: alcune villette a schiera sulla sinistra che fanno parte del comparto I, un edificio a C di tre piani oltre sottotetto posto di fronte, denominato comparto II, e sulla destra otto palazzine (di cui cinque completate oltre alle 3 oggetto del presente lotto di vendita da completare) che fanno parte del comparto III. Il quartiere circostante è residenziale e di fronte all'ingresso delle villette è situata la scuola primaria di via Wojtyla. Il centro di Cislano dista circa 500 metri. Nelle immediate vicinanze è presente un ampio parcheggio.

3. STATO DI POSSESSO:

Libere.

Note: trattandosi di aree di cantiere abbandonate e di edifici in costruzione, esse possono ritenersi libere.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Vedasi paragrafo 4.2.3 altre trascrizioni/annotazioni..

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno.

4.2.3 Altre trascrizioni/annotazioni:

- Descrizione onere: Annotazione ad iscrizione.

A rogito del notaio dott. _____ in data 03/12/2013 ai nn. 191375/70564; iscritta/trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 31/12/2013 ai nn. 17831/2475.

Annotazione all'iscrizione di ipoteca RP 4634 del 20.07.2007, per frazionamento in quota del mutuo fondiario di cui all'ipoteca indicata, a favore della _____

e contro SGT3 S.R.L. (**vedasi allegato 34-4**).

A questa è seguito un secondo frazionamento (vedasi in seguito).

N.B. L'annotazione è trascritta sul mappale 516 e non sui mappali 531,532 e 533 (cfr. all.34-4). Questi però, derivano dal frazionamento del mappale 516 come su indicato (frazionamento avvenuto successivamente alla trascrizione dell'annotazione), motivo per cui l'ipoteca si deve ritenere valida anche sui mappali oggetto del presente lotto di vendita.

- Descrizione onere: Annotazione ad iscrizione.

A rogito del notaio dott. _____ in data 28/02/2014 ai nn. 192238/70916; Iscritta/trascritta presso la Direzione Provinciale di Pavia in data 31/12/2013 ai nn. 4045/505.

Annotazione all'iscrizione di ipoteca RP 4634 del 20.07.2007, per frazionamento in quota del mutuo fondiario di cui all'ipoteca indicata, a favore della _____

e contro SGT3 S.R.L. (**vedasi allegato 34-4**).

Questo è l'ultimo frazionamento iscritto sul mappale 516 di cui fanno parte gli edifici del presente lotto di vendita. L'importo frazionato è il seguente: Capitale € 9.730.560,00; Ipoteca € 19.461.120,00, per l'unità negoziale n. 17 che comprende anche altri immobili.

La nota di dettaglio dell'ipoteca generale della banca è riportata **nell'allegato L**, tra gli allegati generali della perizia.

N.B. L'annotazione è trascritta sul mappale 516 e non sui mappali 531,532 e 533 (cfr. all.34-4). Questi però, derivano dal frazionamento del mappale 516 come su indicato (frazionamento avvenuto successivamente alla trascrizione dell'annotazione), motivo per cui l'ipoteca si deve ritenere valida anche sui mappali oggetto del presente lotto di vendita.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute: nessuna.

Millesimi di proprietà: le villette non fanno parte di alcun condominio, non condividendo parti comuni con altri edifici.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: per quanto riguarda l'accessibilità agli immobili da parte dei soggetti diversamente abili si rimanda alla relativa tavola allegata all'ultimo progetto presentato in comune (cfr. pagg. 16 e 19 **dell'allegato 34-5**).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto riguarda le obbligazioni di carattere condominiale o ulteriori vincoli, non essendo le villette parte di alcun condominio, non ve ne sono. Lo scrivente, dalle ispezioni telematiche, non ha rilevato altri vincoli trascritti di tipo non condominiale.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: la certificazione energetica 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 e s.m.i. non è necessaria per gli edifici in corso di costruzione, come meglio definito nella legge 90/2013, e nei decreti attuativi

interministeriali del 26 giugno 2015 (vedasi decreto linee guida "appendice A").

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessun vincolo rilevato

6. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **DIA 1188/2010 del 04.03.2010.**

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico).

Per lavori: Nuova costruzione 3° comparto - N. 8 palazzine e n.6 ville.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 04/03/2010 al n. di prot. 1188.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Per la prima pratica edilizia presentata si veda **l'allegato F3.**

Numero pratica: **DIA n.4269/2013 del 01-08-2013.**

Intestazione: SGT3 S.r.l.

Tipo pratica: variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera.

Per lavori: completamento opere interne ed impianti.

Oggetto: variante.

Presentazione in data 01/08/2013 al n. di prot. 4269.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Variante alla pratica 1188/2010 (cfr. **all.34-5**). La variante è stata presentata per il completamento dei lavori delle villette Va e Vb (ora V1,V2,V3,V4,V5,V6), che però, per le ville facenti parte del presente lotto di vendita, non è mai avvenuto, motivo per cui alla stessa non è mai seguita né la fine lavori, né la richiesta di rilascio del certificato di abitabilità delle tre villette. Essendo trascorsi tre anni dalla data di presentazione, la pratica può quindi dirsi scaduta.

6.1 **Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non essendo stati completati i lavori di costruzione delle villette, non è stato possibile presentare la fine lavori e la richiesta del certificato di agibilità. Ad oggi sono trascorsi più di tre anni dalla data di presentazione dell'ultima pratica approvata, motivo per cui la stessa deve ritenersi scaduta e non più valida.

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuova pratica edilizia.

Descrizione delle opere da sanare: è necessario affidare ad uno o più tecnici abilitati l'incarico di presentare una nuova pratica edilizia (DIA, Permesso di Costruire, SCIA ecc.) per il completamento delle opere mancanti. Alla stessa andranno allegati tutti i documenti che il Comune richiederà per poter completare i lavori. A fine lavori andrà presentata la regolare denuncia con richiesta del certificato di abitabilità per ogni villa, presentando i necessari documenti allegati.

Note: i costi professionali e tecnici non sono qui indicati in quanto considerati nella stima complessiva, che come si vedrà nel seguito, si basa sul principio estimativo della stima del "valore di trasformazione". I costi ipotizzati dallo scrivente per completare la trasformazione (globali) sono dettagliatamente riportati **nella tabella di cui all'allegato 34-6.**

Note sulla conformità edilizia: per i motivi su indicati non è possibile dichiarare la conformità edilizia essendo necessario completare i lavori.

Si precisa solamente che quanto realizzato è apparso conforme, dal punto di vista edilizio, all'ultima pratica presentata, ad eccezione di un terrazzo delle ville V4 e V5 che nella pratica edilizia è raffigurato al piano sottotetto, che invece non è stato realizzato. Tale discrepanza andrà indicata nella nuova pratica edilizia.

6.2 **Conformità urbanistica:**

| | |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Deliberazione n. 4 del 14 aprile 2014 |

| | |
|---|--|
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se si, di che tipo? | Convenzione di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) |
| Estremi delle convenzioni: | Atto del notaio dott.ssa stipulato in data 02 aprile 2004 rep.40831/2502, registrato a Milano il 22 aprile 2004 al n. 2546 serie 2. |
| Obblighi derivanti: | Gli obblighi della convenzione sono descritti nell'atto citato e riguardavano, tra gli altri, le opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione del PL. N.B. E' seguita una variazione alla convenzione originaria del P.I.I. con una successiva convenzione (atto notaio dott.ssa stipulato in data 04 febbraio 2010 rep.57281/5868, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia ai nn.2738/2681 del 15.02.2010.). Tale variazione riguarda una modifica alla volumetria già concessa, per la realizzazione delle palazzine del Comparto 3. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | le ville che fanno parte del presente lotto di vendita sono da completare. Si ritiene comunque superfluo indicare gli indici della zona, in quanto la cubatura massima ammessa è già stata edificata. |

Note sulla conformità:

il complesso immobiliare di via Wojtyla e le villette da completare di cui al presente lotto di vendita sono stati costruiti in forza della convenzione urbanistica su indicata con regolari pratiche edilizie. Inoltre dalla visura effettuata in comune non sono emerse comunicazioni che potessero far pensare a qualche problematica di tipo urbanistico. Per tali motivi, visto e considerato che le destinazioni urbanistiche rilevate sono concordi a quelle previste nella convenzione, si dichiara la conformità urbanistica.

7. DESCRIZIONE

Il lotto di vendita si compone di tre villette, ciascuna di tre piani fuori terra, in corso di costruzione. Attualmente le tramezzature interne non sono state ancora realizzate, motivo per cui è possibile variare la suddivisione rappresentata nell'ultima pratica presentata in comune (cfr. **all.34-5**). Questa prevedeva al piano terra soggiorno con cucina, bagno, cantina e box auto; al piano primo due camere e bagno e al piano sottotetto un unico locale adibito a deposito, oltre a balconi, terrazzi e giardini privati (si vedano nel dettaglio le planimetrie riportate **nell'allegato 34-1c**).

Lo scrivente ha allegato alla presente un dettagliato rilievo fotografico (**cfr. all. 34-2**). Lo stesso è così strutturato: fotografie generali dell'area di cantiere e fotografie dettagliate di ogni villetta. Per ognuna sono infatti riportate le fotografie delle finiture interne di ogni piano. Grazie a queste si

può determinare lo stato di avanzamento globale dei lavori, che si calcola sommando proporzionalmente lo stato di avanzamento di ogni singola lavorazione (vedasi la tabella riportata alla pagina 3 **dell'allegato 34-6**).

Le planimetrie delle villette sono allegate **con il n. 34-1c**: si tratta di planimetrie "esecutive" redatte dai tecnici di SGT3 prima del fallimento; ai piani sottotetto esse riportano però una distribuzione difforme da quella autorizzata (seppure conforme a quella realizzata), in quanto, come già detto in precedenza, manca il terrazzo (**cf. con planimetrie all. 34-5**).

Si riporta di seguito un elenco delle lavorazioni completate e di quelle ancora da terminare.

VILLE V3,V4,V5 (S.A.L. totale 47%).

Dal rilievo risultano completate le seguenti lavorazioni: scavi, movimento terra, fondazioni, strutture in c.a., copertura, impermeabilizzazioni, murature esterne, la maggior parte delle opere in pietra (mancano i rivestimenti delle scale interne), i vespai, gli intonaci esterni e le relative tinteggiature (ad eccezione della zoccolatura dell'edificio e di eventuali ritocchi e rappezzi), coibentazioni, Opere in ferro/alluminio (ad eccezione della verniciatura), lattonerie (ad eccezione della parte terminale di alcuni pluviali). Dal punto di vista impiantistico non è stato realizzato nulla, ad eccezione delle colonne di scarico/ventilazione verticali.

E' quindi necessario completare le seguenti lavorazioni: realizzazione delle tramezzature interne, degli intonaci a gesso e/o a civile e di tutti i massetti e i sottofondi (a parte i terrazzi e balconi che sono già finiti); fornitura e posa di tutti i pavimenti, rivestimenti e zoccolini ad eccezione di quelli dei terrazzi e dei balconi, fornitura e posa dei serramenti esterni e delle porte interne, compresi i portoncini blindati e le basculanti delle autorimesse, completamento di tubazioni, canne e scarichi fognari, completamento delle opere esterne, fornitura e posa dei rivestimenti delle scale, verniciatura delle opere in ferro. Dal punto di vista impiantistico è invece necessario realizzare completamente tutti gli impianti (elettrico, idrico sanitario, gas, riscaldamento, ecc.).

Quanto appena descritto rappresenta un elenco esemplificativo ma non esaustivo delle opere mancanti. Per maggiore dettaglio si rimanda al rilievo fotografico di cui all'allegato 34-2 e alle tabelle dell'allegato 34-6.

Superficie commerciale di vendita complessiva di circa mq **603,00**

La costruzione degli edifici è iniziata nel 2010 e ad oggi è da completare.

Gli edifici sono identificati con il numero V3,V4,V5 (cf. **all.34-1b**).

Tutti i fabbricati sono composti da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0.

Le ville e le relative autorimesse pertinenziali hanno accesso diretto dalla via Wojtyla attraverso un passo carraio privato e un cancelletto pedonale ciascuna.

Informazioni relative al calcolo della consistenza totale degli edifici:

la superficie commerciale si determina misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comune vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva. I coefficienti commerciali (o indici mercantili) sono stati reperiti dalla "Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio all'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| VILLA V3 | sup lorda di pavimento | 207,60 | 1,00 | 207,60 |
| VILLA V4 | sup lorda di pavimento | 197,60 | 1,00 | 197,60 |
| VILLA V5 | sup lorda di pavimento | 197,60 | 1,00 | 197,60 |
| | | 602,80 | | 602,80 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2016

Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.400,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.800,00

Accessori

1. Autorimesse

poste al piano terra - Destinazione urbanistica: autorimessa.

Note: nella vendita sono comprese anche n. 3 autorimesse poste al piano terra e direttamente comunicanti col locale cantina di ogni villetta, il cui prezzo di vendita futuro è stato stimato in €. 16.500,00 ciascuna, valore che rientra nel calcolo di Vm (vedasi tabella **allegato 34-6**) necessario per la stima del "valore di trasformazione" (vedasi successivamente).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Per stimare il valore di mercato delle villette di proprietà del fallimento per le quali è necessario procedere ad un completamento dei lavori al fine di ottenere il rilascio dell'abitabilità, l'unica procedura possibile dettata dalla teoria dell'Estimo è quella della stima analitica basata sul "valore di trasformazione". Questo criterio considera il terreno edificabile come un bene di produzione, dal quale è possibile ottenere il prodotto edilizio finito mediante l'investimento di un capitale che equivale al costo di necessario a trasformare la nuda area in fabbricato vendibile. **Per maggiore dettaglio si rimanda al capitolo introduttivo della perizia e nello specifico al paragrafo 4.**

8.2 Fonti di informazione per il calcolo del termine Vm della stima (cfr. All.34-6)

Conservatoria dei Registri Immobiliari: Agenzia del Territorio di Milano, rilevazioni secondo semestre 2016;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: pubblicazione dal titolo "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" edito da TeMA "Territori Mercati Ambiente" in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e di Monza e Brianza (n. 48 di Marzo 2016) e consultazione delle principali agenzie immobiliari della zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): la rivista ipotizza per la tipologia "Appartamenti nuovi (classe energetica A-B)", considerando una zona a metà tra il centro e la periferia del paese, un valore variabile da €/mq. 1.550,00 ad €/mq. 1.700,00 (valori utilizzabili per valutare anche la cantina considerando il relativo coefficiente commerciale pari al 25%), mentre per la tipologia "Box" valori variabili da €. 11.000,00 ad €. 16.000,00, specificando che gli stessi possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile. Tali valori sono concordi con quelli indicati dalle agenzie consultate.

Altre fonti di informazione (per il calcolo del termine Kc della stima (cfr. all.34-6): per la stima del costo di costruzione di un edificio residenziale si è fatto riferimento al testo "Co-

sti parametrici indice per tipologie edilizie" edito da Maggioli editore supportato dall'esperienza dello scrivente e dalla consultazione di alcune imprese di costruzione della zona.

8.3 Valutazione corpi:

Come descritto nel capitolo introduttivo della perizia al paragrafo 4, per procedere alla stima con il criterio del "valore di trasformazione" è necessario determinare tutti gli addendi della successiva formula:

$$Vt = \{Vm - [(Kc \times \%S.A.L.) + Kup + Kus + Oc + Op + Of + I + P]\} / qn$$

Gli stessi possono così essere definiti:

Vt = Valore di trasformazione.

Vm = Valore probabile futuro di mercato del fabbricato che ci si ripromette di realizzare.

Kc = Costo tecnico di costruzione dell'immobile comprensivo dell'utile dell'impresa esecutrice delle opere.

%S.A.L. = rappresenta la percentuale di stato di avanzamento dei lavori complessivi di costruzione degli edifici.

Kup = Costi sostenuti per l'urbanizzazione primaria.

Kus = Costi sostenuti per l'urbanizzazione secondaria.

Oc = Oneri dovuti all'Ente per il permesso di costruire - monetizzazioni ed altri oneri.

Op = Oneri professionali (tecnici progettazione, architettura, strutturale ed impiantistica, D.L. sicurezza, amministrativo-contabile, catastale, consulenze tecniche, fiscali, legali, di intermediazione).

Of = Oneri finanziari quali prezzo d'uso dei capitali monetari erogati dagli istituti di credito quale anticipazione.

I = Imprevisti.

P = Profitto, al lordo dei tributi, conseguito dal promotore immobiliare attore della ideazione e realizzazione dell'iniziativa insediativa, per l'attività di coordinamento, dei fattori della produzione, per le innovazioni apportate, per gli investimenti effettuati, per i rischi assunti, per il mantenimento della reputazione imprenditoriale.

q = (1+r) = saggio di remunerazione industriale atteso dal promotore quale compenso per i propri capitali investiti.

n = numero di anni in cui, attuandosi l'operazione di trasformazione, il bene non produce reddito.

Tutti questi termini sono stati calcolati dallo scrivente e il dettaglio dei calcoli, che porta al valore finale stimato, **è riportato nell'allegato 34-6 a pagina 1 e 2.**

La pagina 3 riporta invece la tabelle di calcolo degli stati avanzamento lavori delle tre villette. Le percentuali sono state determinate dallo scrivente a seguito del sopralluogo effettuato (si vedano le fotografie riportate **nell'allegato 34-2**).

Per la stima del valore di **Vm** si sono utilizzate le fonti prima elencate considerando:

- come fattori negativi, le attuali difficoltà del mercato immobiliare e la mancanza di rapidi collegamenti con la città di Milano;

- come fattori positivi, la tranquillità del quartiere unita alla vicinanza con il centro del paese, e la vicinanza con la scuola pubblica posta di fronte all'ingresso delle villette.

Per la stima del valore di **Kc**, invece, si è tenuto conto della seguente criticità:

le opere già realizzate sono state eseguite da un'altra impresa della quale non si è potuto monitorare l'operato, ma a fine lavori andrà in ogni caso rilasciata, ai futuri acquirenti, la garanzia di legge.

Il prezzo parametrico unitario utilizzato per la stima del costo di costruzione dell'edificio (€/mq. 1.200,00) si riferisce alla superficie commerciale di vendita di progetto, ed è stato determinato confrontando i dati indicati dalla rivista specializzata consultata, con quelli in possesso dello scrivente e di imprese di costruzioni della zona consultate.

E' stato inoltre considerato un aumento del 5% dei costi a finire così da ricomprendere l'incremento di quelli necessari per la ri-contrattualizzazione, la rimessa in pristino del cantiere e l'adeguamento progettuale, ed eventualmente energetico, dell'esistente.

Stima analitica basata sul criterio del "valore di trasformazione" (cfr. all.34-6).

| | |
|---|---------------------|
| Valore corpo | € 337.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 337.000,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda commerciale finale</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|--------------------------------|---|--|--------------------------------------|-------------------------------|
| VILLE V3,V4, V5 da completare. | Fabbricato in corso di costruzione [C]. | 602,,80 | € 337.000,00 | € 337.000,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: comprese nella stima del valore di trasformazione (cfr. all. 34-6).

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 337.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": **€ 253.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 337.000,00**

Gli allegati sono stati suddivisi in allegati generali della perizia e allegati specifici di ogni lotto di vendita. Si riporta di seguito l'elenco con la relativa descrizione.

ALLEGATI GENERALI ALLA PERIZIA:

All.A - atto di provenienza.
All.B1 . Regolamento di supercondominio.
All.B2 . Regolamento del condominio "Comparto 2".
All.B3 . Regolamento del condominio "Comparto 3".
All.C1 . Tabelle millesimali di supercondominio.
All.C2 . Tabelle millesimali del condominio "Comparto 2".
All.C3 . Tabelle millesimali del condominio "Comparto 3".
All.D0 - Visura catastale proprietà intestate al Fallimento di SGT3 S.r.l..
All.D1 - Catasto - Individuazione dei subalterni di cui al mappale 486.
All.D2 - Catasto - Individuazione dei subalterni di cui al mappale 516.
All.D3 - Catasto - Individuazione dei subalterni di cui al mappale 489.
All.E1 - Certificazioni impiantistiche parti comuni del condominio "Comparto 2".
All.E2 - Certificazioni impiantistiche parti comuni del condominio "Comparto 3"-Edificio A1.
All.E3 - Certificazioni impiantistiche parti comuni del condominio "Comparto 3"-Edificio A3.
All.E4 - Certificazioni impiantistiche parti comuni del condominio "Comparto 3"-Edificio B1.
All.E5 - Certificazioni impiantistiche parti comuni del condominio "Comparto 3"-Edificio B2.
All.E6 - Certificazioni impiantistiche parti comuni del condominio "Comparto 3"-Edificio B3.
All.F1 - Pratiche edilizie, fine lavori e richiesta agibilità del comparto 1.
All.F2 - Pratiche edilizie, fine lavori e richiesta agibilità del comparto 2.
All.F3 - Pratiche edilizie, fine lavori e richiesta agibilità del comparto 3.
All.G - risposta dell' Agenzia delle Entrate in merito all'eventuale presenza di contratti d'affitto.
All.H - capitolato delle opere previste per gli edifici ancora incompleti del comparto 3.
All.I - Verbale assemblea ordinaria del condominio comparto 2 e preventivo gestione 2015-2016.
All. J – Verbale di convocazione assemblea condominio Comparto 2 (consuntivo 2016+prev.2017).
All. K– Verbale di convocazione assemblea condominio Comparto 3 (consuntivo 2016+prev.2017).
All.L – Nota elettronica di dettaglio dell'ipoteca generale iscritta dalla Banca nel 2007.

ALLEGATI SPECIFICI DI OGNI LOTTO DI VENDITA (ad eccezione dei lotti 33-34):

Lotto di vendita n.X

Foglio separato – Riassunto descrizione, identificazione catastale e coerenze

all.X-1 - planimetria catastale degli immobili facenti parte il lotto di vendita.
all.X-2 - fotografie dei beni facenti parte il lotto di vendita.
all.X-3 - Eventuale contratto preliminare, o titolo per l'occupazione dei beni (quando presente).
all.X-4 - Elenco delle formalità pregiudizievoli e note di dettaglio.
all.X-5 - Ultime planimetrie approvate e depositate in comune.
all.X-6 - Attestato di prestazione Energetica (quando occorrente).
all.X-7 - Dichiarazioni di conformità degli impianti.
all.X-8 – Dichiarazione dell'amministratore in merito al pagamento delle spese condominiali (quando consegnata).

ALLEGATI SPECIFICI DEI LOTTI 33-34:

all.X-1A – Mappale catastale su cui sono edificati gli edifici del lotto di vendita.
all.X-1B – Mappale catastale su cui sono edificati gli edifici del lotto di vendita.
all.X-1C – Planimetrie degli appartamenti/ville redatte da SGT3 per la vendita.
all.X-2 - Fotografie dettagliate degli edifici facenti parte il lotto di vendita.
all.X-3 – Visura catastale e ultimo "Tipo Mappale" presentato.
all.X-4 - Elenco delle formalità pregiudizievoli e note di dettaglio.
all.X-5 – Ultima pratica edilizia presentata in comune.
all.X-6 – Tabelle di calcolo per la stima con il "criterio di Trasformazione".

Data generazione:
28-04-2017

L'Esperto alla stima
Dott.Ing. Giuliano Bujatti

Gli allegati sono stati suddivisi in allegati generali della perizia e allegati specifici di ogni lotto di vendita. Si riporta di seguito l'elenco con la relativa descrizione.

ALLEGATI GENERALI ALLA PERIZIA:

- All.A - atto di provenienza.
- All.B1 . Regolamento di supercondominio.
- All.B2 . Regolamento del condominio "Comparto 2".
- All.B3 . Regolamento del condominio "Comparto 3".
- All.C1 . Tabelle millesimali di supercondominio.
- All.C2 . Tabelle millesimali del condominio "Comparto 2".
- All.C3 . Tabelle millesimali del condominio "Comparto 3".
- All.D0 - Visura catastale proprietà intestate al Fallimento di SGT3 S.r.l..
- All.D1 - Catasto - Individuazione dei subalterni di cui al mappale 486.
- All.D2 - Catasto - Individuazione dei subalterni di cui al mappale 516.
- All.D3 - Catasto - Individuazione dei subalterni di cui al mappale 489.
- All.E1 - Certificazioni impiantistiche parti comuni del condominio "Comparto 2".
- All.E2 - Certificazioni impiantistiche parti comuni del condominio "Comparto 3"-Edificio A1.
- All.E3 - Certificazioni impiantistiche parti comuni del condominio "Comparto 3"-Edificio A3.
- All.E4 - Certificazioni impiantistiche parti comuni del condominio "Comparto 3"-Edificio B1.
- All.E5 - Certificazioni impiantistiche parti comuni del condominio "Comparto 3"-Edificio B2.
- All.E6 - Certificazioni impiantistiche parti comuni del condominio "Comparto 3"-Edificio B3.
- All.F1 - Pratiche edilizie, fine lavori e richiesta agibilità del comparto 1.
- All.F2 - Pratiche edilizie, fine lavori e richiesta agibilità del comparto 2.
- All.F3 - Pratiche edilizie, fine lavori e richiesta agibilità del comparto 3.
- All.G - risposta dell'Agenzia delle Entrate in merito all'eventuale presenza di contratti d'affitto.
- All.H - capitolato delle opere previste per gli edifici ancora incompleti del comparto 3.
- All.I - Verbale assemblea ordinaria del condominio comparto 2 e preventivo gestione 2015-2016.
- All. J - Verbale di convocazione assemblea condominio Comparto 2 (consuntivo 2016+prev.2017).
- All. K- Verbale di convocazione assemblea condominio Comparto 3 (consuntivo 2016+prev.2017).
- All.L - Nota elettronica di dettaglio dell'ipoteca generale iscritta dalla Banca nel 2007.

ALLEGATI SPECIFICI DI OGNI LOTTO DI VENDITA (ad eccezione dei lotti 33-34):

Lotto di vendita n.X

Foglio separato - Riassunto descrizione, identificazione catastale e coerenze

- all.X-1 - planimetria catastale degli immobili facenti parte il lotto di vendita.
- all.X-2 - fotografie dei beni facenti parte il lotto di vendita.
- all.X-3 - Eventuale contratto preliminare, o titolo per l'occupazione dei beni (quando presente).
- all.X-4 - Elenco delle formalità pregiudizievoli e note di dettaglio.
- all.X-5 - Ultime planimetrie approvate e depositate in comune.
- all.X-6 - Attestato di prestazione Energetica (quando occorrente).
- all.X-7 - Dichiarazioni di conformità degli impianti.
- all.X-8 - Dichiarazione dell'amministratore in merito al pagamento delle spese condominiali (quando consegnata).

Data generazione:
28-04-2017

L'Esperto alla stima
Dott.Ing. Giuliano Bujatti