

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 Cislano (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 Cislano, 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 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: 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, subalterni 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 (**cf. 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 (**cf. 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 dall'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:

ID	Immobile	Superficie Lorda commerciale finale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
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**

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 DEL LOTTO 33:

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