

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 (cfr. **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 DEL LOTTO 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