

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RGE 878/2020**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONA CATERBI**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO: edificio con tre immobiliari in Vaprio D'Adda Via delle Betulle**



**INDICE SINTETICO**

**LOTTO 1**

**Dati Catastali**

**Corpo A**

Bene in Vaprio D'Adda Via delle Betulle

Categoria: **F** [in corso di costruzione]

Dati Catastali: foglio **3**, particella **1298**, subalterno **4**

**Corpo B**

Bene in Vaprio D'Adda Via delle Betulle

Categoria: **F** [in corso di costruzione]

Dati Catastali: foglio **3**, particella **1298**, subalterno **3**

**Corpo C**

Bene in Vaprio D'Adda Via delle Betulle

Categoria: **F** [in corso di costruzione]

Dati Catastali: foglio **3**, particella **1298**, subalterno **2**

**Gli immobili dei Corpi A – B – C insistono sull'area catastalmente individuato al Fg. 3 particella 1298, derivante dal frazionamento della particella 1146.**

**Stato occupativo**

Corpo A: libero.

Corpo B: libero.

Corpo C: libero.

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da liberi: € 264.000,00



## LOTTO 1

(Villa trifamiliare)

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Il lotto riguarda una palazzina in fase di costruzione, nella quale si trovano il Corpo A – Corpo B – Corpo C - ha accesso da via Privata delle Betulle, costituita da due piani fuori terra oltre al piano interrato adibito a box e cantine.

Lo stato attuale dei luoghi è costituito dalla struttura dei cementi armati completata, murature perimetrali eseguite e partizioni interni iniziate.

#### CORPO A

##### 1.1. Descrizione del bene

L'unità immobiliare sita nel Comune di Vaprio D'Adda Via delle Betulle, si trova all'interno di edificio trifamiliare, in fase di costruzione, ed è così composto: al piano interrato box e nr 2 locali cantina – al piano terra ingresso, soggiorno con cucina, camera matrimoniale, nr 2 camere singole, disimpegno, bagno, portico e giardino.

L'accesso al box avviene da rampa e corsello di manovra comune.

##### 1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile di [REDACTED]

##### 1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Vaprio D'Adda come segue

Intestato 1: [REDACTED], proprietà per 1/1

dati identificativi: foglio 3, particella 1298, subalterno 4

dati classamento: cat. F (in corso di costruzione)

indirizzo: Comune di Vaprio D'Adda Via Privata delle Betulle – piano T-S1;

dati derivanti da: costituzione del 16.10.2019 protocollo MI0343468 in atti del 17.10.2019  
Costituzione (n. 3221.1/2019)

##### 1.4. Coerenze

Dell'appartamento: nord area condominiale, est giardino di proprietà, sud giardino di proprietà ed ovest altra a.i.u.;

piano interrato: nord corsello condominiale, est terrapieno, sud terrapieno ed ovest altra a.i.u.;

##### 1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.



## CORPO B

### 1.6. Descrizione del bene

L'unità immobiliare sita nel Comune di Vaprio D'Adda Via delle Betulle, si trova all'interno di edificio trifamiliare, in fase di costruzione, ed è così composto: al piano interrato box e locale cantina – al piano terra ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, bagno, portico, balcone e giardino – al piano primo camera matrimoniale, nr 2 camere singole, disimpegno, bagno e balcone.

L'accesso al box avviene da rampa e corsello di manovra comune.

### 1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile di [REDACTED]

### 1.8. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Vaprio D'Adda come segue

Intestato 1: [REDACTED], proprietà per 1/1

dati identificativi: foglio 3, particella 1298, subalterno 3

dati classamento: cat. F (in corso di costruzione)

indirizzo: Comune di Vaprio D'Adda Via Privata delle Betulle – piano T-S1-1;

dati derivanti da: costituzione del 16.10.2019 protocollo MI0343468 in atti del 17.10.2019

Costituzione (n. 3221.1/2019)

### 1.9. Coerenze

Dell'appartamento: nord area condominiale, est altra a.i.u, sud giardino di proprietà ed ovest altra a.i.u.;

piano interrato: nord corsello condominiale, est altra a.i.u, sud terrapieno ed ovest altra a.i.u.;

### 1.10. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

## CORPO C

### 1.11. Descrizione del bene

L'unità immobiliare sita nel Comune di Vaprio D'Adda Via delle Betulle, si trova all'interno di edificio trifamiliare, in fase di costruzione, secondo DIA 115/2016 che prevede la seguente suddivisione interna: al piano interrato box e nr 3 locali cantina – al piano terra soggiorno con cucina, camera matrimoniale, camera singola, disimpegno, bagno, portico e giardino di pertinenza.

L'accesso al box avviene da rampa e corsello di manovra comune.

### 1.12. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile di [REDACTED]

### 1.13. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Vaprio D'Adda come segue

Intestato 1: [REDACTED], proprietà per 1/1

dati identificativi: foglio 3, particella 1298, subalterno 2



dati classamento: cat. F (in corso di costruzione)

indirizzo: Comune di Vaprio D'Adda Via Privata delle Betulle – piano T-S1;

dati derivanti da: costituzione del 16.10.2019 protocollo MI0343468 in atti del 17.10.2019  
Costituzione (n. 3221.1/2019)

#### 1.14. Coerenze

Dell'appartamento: nord area condominiale, est altra a.i.u, sud giardino di proprietà ed ovest giardino di proprietà;

piano interrato: nord corsello condominiale, est altra a.i.u, sud terrapieno ed ovest terrapieno;

#### 1.15. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

I beni pignorati si trovano nel Comune di Vaprio D'Adda, comune nell'aera Nord di Milano, posto fra il fiume Adda ed il Naviglio della Martesana, con popolazione circa 9000 abitanti. Negli anni sono state edificate sontuose ville, tra cui spiccano Villa Melzi d'Eril e Villa Visconti di Modrone.

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo residenziale costituito da unità uni/bifamiliari in villa.

Destinazione: residenziale

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**NOTA BENE:** Per quanto riguarda l'urbanizzazione primaria, in forza a Convenzione, l'acquirente dovrà completare quanto indicato nel verbale di collaudo, firmato e sottoscritto dalla municipalità in data 08.02.2018, e precisamente: tappetino d'usura, segnaletica stradale e verde.

Principali collegamenti pubblici: autobus F, T10, Z309 collegamenti con i comuni limitrofi – autobus Z311 collegamento con Milano

Principali collegamenti viabilistici: svincolo autostradale Trezzo D'Adda A4, Strada provinciale ex Strada Statale 525 del Brembo.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Palazzina in fase di costruzione, oggetto di pignoramento, nella quale si trovano il Corpo A – Corpo B – Corpo C - ha accesso da via Privata delle Betulle, è costituita da due piani fuori terra oltre al piano interrato adibito a box e cantine. L'accessi carraio e pedonale alle unità avviene da Via Privata delle Betulle.

Allo stato dei luoghi l'edificio si presenta al rustico, con completate le opere strutturali eseguite in cemento armato per le elevazioni e solaio misti per gli orizzontamenti. Risultano inoltre eseguite le murature perimetrali in porton e parzialmente realizzate le partizioni interne in forati.

Si fa presente che trattandosi di un Piano attuativo, con residenze già ultimate, le finiture esterne da realizzarsi dovranno essere coerenti con quanto indicato nella DIA 115/2016 e precisamente:

- Copertura in tegole portoghesi
- Canali e pluviali in rame
- Persiane in alluminio color grigio
- Serramenti in legno color bianco



- Intonaci color "tortora" e "grigio chiaro"
- Basculante in lamiera
- Rivestimenti in pietra di Credaro

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

#### **CORPO A**

Unità immobiliare sita in Comune di Vaprio D'Adda Via Privata delle Betulle, consistente in appartamento composto al piano interrato box e nr 2 locali cantina – al piano terra ingresso, soggiorno con cucina, camera matrimoniale, nr 2 camere singole, disimpegno, bagno, portico e giardino

#### **Appartamento**

L'appartamento risulta in fase di costruzione allo stato rustico e appaiono eseguite le seguenti opere:

- Elementi strutturali in cemento armato verticali e orizzontali;
- Scale di collegamento interne;
- Chiusura perimetrale in porton con formazione finestre e porte;
- Struttura tetto a falde;
- Parziali partizioni interne in mattoni forati;
- Altezza al rustico: mt 3.00 circa;

Risultano da eseguire i sottofondi, le coibentazioni, tutte le finiture interne ed esterne, i serramenti e tutti gli impianti.

#### **CORPO B**

Unità immobiliare sita in Comune di Vaprio D'Adda Via Privata delle Betulle, consiste in appartamento composto al piano interrato box e locale cantina – al piano terra ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, bagno, portico, balcone e giardino – al piano primo camera matrimoniale, nr 2 camere singole, disimpegno, bagno e balcone.

#### **Appartamento**

L'appartamento risulta in fase di costruzione allo stato rustico e appaiono eseguite le seguenti opere:

- Elementi strutturali in cemento armato verticali e orizzontali;
- Scale di collegamento interne;
- Chiusura perimetrale in porton con formazione finestre e porte;
- Struttura tetto a falde;
- Parziali partizioni interne in mattoni forati;
- Altezza al rustico: mt 3.00 circa;

Risultano da eseguire i sottofondi, le coibentazioni, tutte le finiture interne ed esterne, i serramenti e tutti gli impianti.

#### **CORPO C**

Unità immobiliare sita in Comune di Vaprio D'Adda Via Privata delle Betulle, consistente in appartamento composto al piano interrato box e nr 3 locali cantina – al piano terra soggiorno con cucina, camera matrimoniale, camera singola, disimpegno, bagno, portico e giardino di pertinenza.

#### **Appartamento**

L'appartamento risulta in fase di costruzione allo stato rustico e appaiono eseguite le seguenti opere:

- Elementi strutturali in cemento armato verticali e orizzontali;
- Scale di collegamento interne;



- Chiusura perimetrale in porton con formazione finestre e porte;
- Struttura tetto a falde;
- Parziali partizioni interne in mattoni forati;
- altezza al rustico: mt 3.00 circa;

Risultano da eseguire i sottofondi, le coibentazioni, tutte le finiture interne ed esterne, i serramenti e tutti gli impianti.

#### 2.4. Certificazioni energetiche

I beni non sono censiti nel catasto energetico in quanto in fase di edificazione.

#### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Da realizzarsi in quanto in fase di edificazione.

### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 09.02.2021.

La scrivente, unitamente al custode giudiziario, ha effettuato verifica dello stato di fatto dei beni oggetto di pignoramento, che risulta libero.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione:

nessuno

### 4. PROVENIENZA

#### 4.1. Attuale proprietà

Proprietà per 1/1 di [redacted] c.f. [redacted] dei seguenti beni:

Ente urbano Fg 3 particella 1298 (generata dal frazionamento e soppressione della particella 1146 fg. 3) – terreno sul quale è stato costruito edificio trifamiliare - in forza di acquisto in autentica del Notaio Dott. [redacted] Notaio in Treviglio (BG) (all. 4) [redacted] di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, trascritto presso Agenzia delle Entrate di Milano 2 il [redacted]

#### 4.2. Precedenti proprietà

Ente urbano Fg 3 particella 1298

generata dal frazionamento e soppressione della particella 1146 fg. 3 – frazionamento del 06.03.2009 protocollo n. MI0176992 del 06.03.2009 (n. 176992.1/2009)

Dal 10.03.1985 al 26.11.2010

Proprietà 1/1 di [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] in forza ad atto di divisione in autentica del Notaio [redacted] in data [redacted] n. [redacted] di repertorio, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il [redacted] n. [redacted]

Dal 04.08.2005 al 26.11.2010

Proprietà 1/1 di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] in forza ad:

- atto di successione di [redacted] per causa morte del [redacted]



- denuncia per passaggio causa morte di [redacted] [redacted], registrata a Gorgonzola in atti dal [redacted] - non trascritto
- testamento olografo di [redacted] del [redacted] in atti dal [redacted] rep. Notaio Dott. [redacted] n. [redacted] repertorio, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il [redacted].

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Sergio Cappelli, che fa stato fino al 13.10.2020 (**all. 2**), implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza (**all. 4**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER - Agenzia delle Entrate (**all. 3**) risulta quanto segue:

### 5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: Domande giudiziali o altre trascrizioni

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da verbale di pignoramento nr 11394 immobili/trascritto a Milano 1 in data [redacted] ai nn. [redacted]

- **Misure Penali**

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Convenzione Urbanistica Piano attuativo "P.L. AR 4 -Via Borlontroni/Betulle - scrittura pubblica amministrativa del 30.07.2009 n. 4690 (**all. 8**)

### 5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2 il 06.12.2010 ai n. 149111/35187 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio [redacted] in data [redacted], a favore [redacted] con sede a [redacted] e domicilio ipotecario [redacted]

contro

[redacted] nato a [redacted] [redacted] Importo ipoteca [redacted] di cui € [redacted] di capitale per la durata di 22 anni.

A margine della descritta ipoteca si rileva annotamento di frazionamento in quota derivante da atto [redacted] in data [redacted] rep. [redacted], relativo ad immobili distinti catastalmente al Fg. 3 particella 1211 e 1298 insieme ad altro non pertinente, attribuendo una quota di mutuo di Euro [redacted] e relativa quota di mutuo di euro [redacted]

**Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2 il [redacted] n. [redacted] derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio [redacted] in data [redacted] rep. [redacted] a favore [redacted] con sede a [redacted]





e domicilio ipotecario eletto a [redacted] - cod. fis. [redacted]  
 contro [redacted] c.f. [redacted] Importo  
 ipoteca € 720.000,00 di cui € 360.000,00 di capitale.

**Ipoteca giudiziale** iscritta a Milano 2 il 08.02.2017 ai n. 14514/2589 derivante da decreto  
 ingiuntivo emesso dal Tribunale di [redacted] il 12.07.2016 n. [redacted] rep., a favore [redacted]  
 [redacted] con domicilio ipotecario eletto  
 presso Avv.to [redacted]  
 contro [redacted] c.f. [redacted] per la quota  
 complessiva di € 15.000,00 di cui € 66.257,65 di capitale.

**Ipoteca giudiziale** iscritta a Milano 2 il 14.09.2017 ai n. 109303/20330 derivante da  
 decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di [redacted] 13.06.2017 n. 1025 rep., a  
 favore di [redacted] con sede in [redacted] part. Iva [redacted] con  
 domicilio ipotecario eletto presso [redacted]  
 contro [redacted] c.f. [redacted] per la quota  
 complessiva di € 10.000,00 di cui € 6.989,22 di capitale.

• **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 04.09.2020 rep. 11394 trascritto il 30.09.2020 ai nn. 105009/66345 a  
 favore di [redacted] con sede in [redacted] cod. fisc. [redacted]  
 Contro [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] per la quota  
 di 1/1 del diritto di piena proprietà

• **Altre trascrizioni**

Sentenza di fallimento RG 1128/2020 del 14.01.2021

Eventuali note/osservazioni: nessuna

▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile (**all. 3**) e  
 rispetto alla certificazione notarile in atti (**all. 2**) non ha rilevato ulteriori  
 formalità/gravami.

**6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Immobile ancora in fase di costruzione, non risulta costituito Condominio.

**6.1. Spese di gestione condominiale**

nessuna

**6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

nessuna

**6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**



no

## 7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'edificio trifamiliare nel quale si localizzano i Corpi A - B - C, Fg. 3 particella 1298, si trova nel Comune di Vaprio D'Adda, all'interno di un'area soggetta a Piano Attuativo "P.L. AR 4 - Via Borlontroni/Betulle, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 21.11.2008, per il quale è stata sottoscritta specifica Convenzione urbanistica il 30.07.2009 n. 4690. L'attuazione del medesimo è avvenuta per quanto riguarda le opere di urbanizzazione attraverso specifico Permesso di Costruire PE 07/2011 e per quanto riguarda invece la realizzazione del lotto residenziale, oggetto del presente pignoramento, attraverso Denuncia di Inizio attività DIA115/2016 del 12.10.2016.

Per il lotto interessato era stato individuato nel documento "calcolo dimostrativo parametri edilizi" allegato alla DIA stessa (**all. 13**) una volumetria di 958,98 mc pari a 319,66 mq

La data di inizio lavori del presente provvedimento è riconducibile al 06.02.2017.

Essendo il titola abilitativo decaduto, poiché la DIA ha validità 3 anni successivi della data di inizio lavori

Il Comune richiede che l'aggiudicatario provveda al completamento delle opere di urbanizzazione rimaste in sospese, così come riportato nel verbale di collaudo del 08.02.2018 (**all. 11**) e precisamente dovrà provvedere a completare: tappetino d'usura, segnaletica stradale e verde.

Si allega certificato destinazione urbanistico del 05.02.2021 dove si evidenzia che a seguito Revisione del PGT approvata con delibera 18 del 05.05.2018 sono definite "PUAV/R2 - ambito sistema dello spazio costruttivo - città da consolidare - piani attuativi residenziali in atto" (**all. 15**)

### 7.1. Pratiche edilizie reperate presso il competente Ufficio del Comune

Comunicazione inizio attività prot. 2017 00001476 del 06.02.2017

### 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultano eseguite difformità relative a quanto previsto nel progetto depositato con DIA 115/2016 e precisamente:

#### **CORPO A**

Le scale interne si trovano in una posizione differente, modificando la distribuzione interne sia nel locale cantine che nella zona giorno al piano terra (**all.12**).

#### **CORPO B**

Le scale interne si trovano in una posizione differente, modificando la distribuzione interne sia nel locale cantine che nella zona giorno al piano terra. Si segnala inoltre che non risulta costruito il volume identificato come ingresso e la mazzetta che definisce la porta finestra della zona giorno. Si segnala che il Perito non ha avuto modo di accedere al piano primo così da verificarne lo stato di fatto. (**all.12**).

#### **CORPO C**

Le scale interne si trovano in una posizione differente, modificando la distribuzione interne sia nel locale cantine che nella zona giorno al piano terra (**all.12**).

A seguito rilievo e restituzione grafica del volume realizzato si evidenziano delle differenze esecutive che portano ad un incremento della SLP dichiarata. Sarà cura del nuovo professionista incaricato al deposito della nuova pratica edilizia di adeguare il progetto di variante, riportando il valore di SLP a quanto assegnato al lotto, pari a 319,20 mq, verificando inoltre la rispondenza dei requisiti igienico-sanitari dei locali.



**7.3. Conformità catastale**

Alla data sopralluogo non risultano planimetrie catastali in quanto edificio in costruzione.

**8. CONSISTENZA****8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale dell'unità, è stata calcolata sulla base delle piante allegate alla DIA 115/2016, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	106,3	100%	106,3
portico	mq.	24,7	30%	7,4
giardino	mq.	143,5	10%	14,4
cantina	mq.	36,7	25%	9,2
		<b>311,2</b>		<b>137,2</b>

box	mq.	52,5	100%	52,5
		<b>52,5</b>		<b>52,5</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

destinazione CORPO B	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	125,9	100%	125,9
portico	mq.	22,1	30%	6,6
balcone	mq.	17,4	25%	4,3
giardino	mq.	29,2	10%	2,9
cantina	mq.	27,5	25%	6,9
		<b>222,0</b>		<b>146,6</b>

box	mq.	38,5	100%	38,5
		<b>38,5</b>		<b>38,5</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	91,0	100%	91,0
portico	mq.	24,1	30%	7,2
giardino	mq.	122,9	10%	12,3
cantina	mq.	46,4	25%	11,6
		<b>284,4</b>		<b>122,1</b>

box	mq.	31,3	100%	31,3
		<b>31,3</b>		<b>31,3</b>
		mq. lordi		mq. commerciali



## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto del costo stimato al completamento delle opere, tali da rendere i beni vendibili allo stato compiuto.

Per la valutazione dei singoli corpi ha considerato l'ubicazione territoriale, il sistema costruttivo, la tipologia del compendio, la vetustà, le finiture esterne ed interne, lo stato manutentivo, le condizioni igienico-sanitarie, la dotazione d'impianti per come si presenteranno al completamento delle stesse.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque orientativo e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
2° semestre 2020 – zona Centrale/INTERO CENTRO URBANO  
quotazioni di abitazioni civili tipo Ville e Villini da € 1.200/mq. a € 1.700/mq.
- BORSINO IMMOBILIARE  
Zona intero centro urbano  
quotazioni di abitazioni di tipo ville e Villini fascia da € 1.253/mq. a € 1.626/mq.
- AGENZIE IMMOBILIARI  
quotazioni di abitazioni di tipo ville bifamiliari di nuova costruzione fascia da € 1.700/mq. a € 1.800/mq.

### 9.3. Valutazione:



## STIMA PREZZO DI VENDITA

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
<b>CORPO A</b>				
Abitazione tipo ville e villini	A7	137,2	€ 1.600,00	€ 219.520,00
Box	C6	52,5	€ 830,00	€ 43.575,00
				<b>€ 263.095,00</b>
<b>CORPO B</b>				
Abitazione tipo ville e villini	A7	146,6	€ 1.600,00	€ 234.560,00
Box	C6	38,5	€ 830,00	€ 31.955,00
				<b>€ 266.515,00</b>
<b>CORPO A</b>				
Abitazione tipo ville e villini	A7	122,1	€ 1.600,00	€ 195.360,00
Box	C6	31,3	€ 830,00	€ 25.979,00
				<b>€ 221.339,00</b>
<b>TOTALE A+B+C</b>				<b>750.949,00 €</b>

Trattandosi di immobili in costruzione, nel calcolo di stima si procede ad una valutazione del costo di costruzione dell'opera compiuta, opere necessarie a rendere il bene fruibile e vendibile.

Il parametro di costo preso come riferimento è quello del "Prezziario DEI\_2019 Tipologie edilizie 4042", incrociando le tipologia proposte così da individuare un valore di riferimento più prossimo all'edificio in costruzione e alle sue caratteristiche finali, che lo individuano come un "Villino di medio pregio".



## STIMA COSTI REALIZZATIVI DELLE SOLE OPERE EDILI

Descrizione	superficie SPL	mc costruzione	Valore mc	Valore Complessivo
<b>CORPO A</b>				
abitazione	106,3	350,8	€ 420,00	€ 147.331,80
box, portico cantina	113,9	375,9	€ 140,00	€ 52.621,80
				<b>€ 199.953,60</b>
<b>CORPO B</b>				
abitazione	125,9	415,5	€ 420,00	€ 174.497,40
box, portico cantina	67	221,1	€ 140,00	€ 30.954,00
				<b>€ 205.451,40</b>
<b>CORPO C</b>				
abitazione	91,0	300,3	€ 420,00	€ 126.126,00
box, portico cantina	101,8	335,9	€ 140,00	€ 47.031,60
				<b>€ 173.157,60</b>
<b>TOTALE A+B+C</b>				<b>578.562,60 €</b>

Una volta individuato il valore complessivo della costruzione il perito ha valuta la percentuale di opere effettivamente eseguite applicando le percentuali, relative ad ogni lavorazione, anch'esse presenti nel Prezziario DEI.



## CORPO A - TABELLA PERCENTUALI DI INCIDENZA DELLE LAVORAZIONI

Opera	%	Costo Opera	% eseguita	Costo opera eseguita
Scavi e reinterri	1,52	3.039,30 €	95	2.887,34 €
opere strutturali in ca	18,3	36.491,61 €	95	34.667,02 €
muratura e tavolati	13,56	27.113,76 €	50	13.556,88 €
intonaci, rasature e controsoffitti	8,21	16.416,22 €	0	- €
soddofondi, massetti e vespai	2,11	4.219,03 €	6	253,14 €
coperture, lattonomie e impermeabilizzazioni	12,1	24.194,43 €	80	19.355,55 €
tubi, canne fognie	3,05	6.098,60 €	0	- €
opere in pietra	4,1	8.198,11 €	0	- €
pavimenti, rivestimenti e zoccolini	6,18	12.357,16 €	0	- €
serramenti interni ed esterni	13,2	26.393,93 €	0	- €
opere da fabbro	0,6	1.119,74 €	0	- €
verniciature, tinteggiature	1,2	2.399,45 €	0	- €
impianti meccanici	8,2	16.396,23 €	0	- €
impianti elettrici	3,54	7.078,37 €	0	- €
assistenze murarie	2,72	5.438,75 €	0	- €
opere esterne	1,5	2.999,31 €	0	- €
	<b>100</b>	<b>199.954,00 €</b>		<b>70.719,93</b>



## CORPO B - TABELLA PERCENTUALI DI INCIDENZA DELLE LAVORAZIONI

Opera	%	Costo Opera	% eseguita	Costo opera eseguita
Scavi e reinterri	1,52	3.122,86 €	95	2.966,71 €
opere strutturali in ca	18,3	37.494,81 €	95	35.620,07 €
muratura e tavolati	13,56	27.859,16 €	50	13.929,58 €
intonaci, rasature e controsoffitti	8,21	16.867,53 €	0	- €
soddofondi, massetti e vespai	2,11	4.335,02 €	6	260,10 €
coperture, lattonerie e impermeabilizzazioni	12,1	24.859,57 €	80	19.887,66 €
tubi, canne fogne	3,05	6.266,26 €	0	- €
opere in pietra	4,1	8.423,49 €	0	- €
pavimenti, rivestimenti e zoccolini	6,18	12.696,87 €	0	- €
serramenti interni ed esterni	13,2	27.119,53 €	0	- €
opere da fabbro	0,6	1.150,53 €	0	- €
verniciature, tinteggiature	1,2	2.465,41 €	0	- €
impianti meccanici	8,2	16.846,98 €	0	- €
impianti elettrici	3,54	7.272,97 €	0	- €
assistenze murarie	2,72	5.588,27 €	0	- €
opere esterne	1,5	3.081,77 €	0	- €
	<b>100</b>	<b>205.451,00 €</b>		<b>72.664,12</b>





## CORPO C - TABELLA PERCENTUALI DI INCIDENZA DELLE LAVORAZIONI

Opera	%	Costo Opera	% eseguita	Costo opera eseguita
Scavi e reinterri	1,52	2.631,99 €	95	2.500,39 €
opere strutturali in ca	18,3	31.601,15 €	95	30.021,09 €
muratura e tavolati	13,56	23.480,09 €	50	11.740,04 €
intonaci, rasature e controsoffitti	8,21	14.216,19 €	0	- €
soddofondi, massetti e vespai	2,11	3.653,61 €	6	219,22 €
coperture, lattonerie e impermeabilizzazioni	12,1	20.952,00 €	80	16.761,60 €
tubi, canne fogne	3,05	5.281,29 €	0	- €
opere in pietra	4,1	7.099,44 €	0	- €
pavimenti, rivestimenti e zoccolini	6,18	10.701,10 €	0	- €
serramenti interni ed esterni	13,2	22.856,72 €	0	- €
opere da fabbro	0,6	969,68 €	0	- €
verniciature, tinteggiature	1,2	2.077,88 €	0	- €
impianti meccanici	8,2	14.198,87 €	0	- €
impianti elettrici	3,54	6.129,76 €	0	- €
assistenze murarie	2,72	4.709,87 €	0	- €
opere esterne	1,5	2.597,36 €	0	- €
	<b>100</b>	<b>173.157,00 €</b>		<b>61.242,34</b>



Oltre ai costi effettivi di realizzazione l'aggiudicatario dovrà provvedere al deposito di una nuova pratica edilizia e di conseguenza corrispondere sia al Comune gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il costo di costruzione, entrambi applicati con il parametro definiti come "Ristrutturazione edilizia", sia incaricare nuovi professionisti per deposito degli atti necessari.

Il perito ha inoltre inserito un valore attribuibile al rischio d'impresa che l'aggiudicatario dovrà accollarsi, poiché potrebbe rendersi necessarie verifiche ulteriori rispetto a quanto visibile.

TABELLA RIASSUNTIVA - VALORE LOTTO I

	Descrizione	Costo Opera
<b>A</b>	Valore vendita lotto compiuto	<b>750.949,00 €</b>
	costi realizzativi opere edili/impianti	578.562,60 €
	costi lavorazioni eseguite	204.626,30 €
<b>B</b>	costo opera a completamento	<b>373.936,30 €</b>
<b>C</b>	oneri amministrativi completamento opere	<b>22.543,00 €</b>
	oneri urbanizzazione I e II - per ristrutturazione edilizia (mq 320 x 3) = 960 mc x 12,10 euro	11.616,00 €
	costo di costruzione per ristrutturazione edilizia Euro/mq 568,26 (costo base 420,94 + 35% maggiorazione)	273.181,00 €
	costo di costruzione pari 8% valore individuato	10.927,00 €
<b>D</b>	Stima completamento opere urbanizzazione come da Convenzione	<b>25.000,00 €</b>
<b>E</b>	stima oneri professionali (7% costo opera)	<b>26.175,54 €</b>
<b>F</b>	rischio impresa	<b>25.000,00 €</b>
	<b>VALORE IMMOBILE = A - B - C - D - E - F</b>	<b>278.294,16 €</b>

Il valore di stima del bene è derivato dalla sottrazione dal valore stimato di vendita dei costi accessori necessari al completamento dell'opera.



**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

**LOTTO 001**

• Valore del lotto (corpo A + B + C)	€ 278.294,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 13.914,70
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
	€ 264.379,30

**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO**

**€ 264.000,00**  
*arrotondato*

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

**10. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Visto lo stato dell'opera il Perito ha ritenuto necessario considerare il Lotto come unico, fornendo pertanto una giudizio complessiva per i copri A + B +C.

**11. CRITICITA' DA SEGNALARE**

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

Il sottoscritto Arch. Cristina Raimondi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità  
Con ossequio.

Limbiate, 10.04.2021

***l'Esperto Nominato***

Arch. Cristina Raimondi

