



# M.I.S.E.

**MINISTERO PER LO SVILUPPO ECONOMICO**  
LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

**N° 443/2017**

**COOPERATIVA EDILIZIA**  
**XXXXXXXXXXXXXXXXX SRL IN LIQ.NE**  
**Via XXXXXXXXX XX, 20146 Milano**

società cooperativa a responsabilità limitata  
Codice Fiscale: XXXXXXXXXX

Commissario Liquidatore: **Dott. Ammendola Roberto**

**PREGNANA MILANESE (MI) - Piazza Primo Maggio n° 2**  
**Abitazione di tipo economico e box - Lotto 01**

**VANZAGO (MI) - Via Valdarenne**  
**Cabina Elettrica - Lotto 02**  
**Abitazione di tipo economico e box - Lotto 03 ; Box - Lotto 04**

## **CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 18/12/2020

<b>Esperto alla Stima</b>	Arch. Fabio Butera - Monza MB
<b>Codice fiscale</b>	BTRFBA64E27G273A
<b>Email</b>	info@fabiobutera.com



In merito all'incarico di esperto, ricevuto dal Commissario Liquidatore Dott. Ammendola Roberto, per la stima dei beni immobili di proprietà della COOPERATIVA EDILIZIA XXXXXX XXXXXXXXXXXX SRL IN LIQUIDAZIONE Codice Fiscale 12694690152 con sede legale a MILANO (MI) VIA XXXXXXXX XX, espletati gli accertamenti, le analisi e le raccolte documentali, il sopralluogo eseguito in data 25/11/2019, il sottoscritto Arch. Fabio Butera rimette la seguente perizia per la determinazione del valore di mercato e del valore giudiziario, dei beni immobili oggetto di procedura, corredata dai relativi allegati, come da relazione che segue.

## **BENI IN COMUNE DI PREGNANA MILANESE**

### **RIEPILOGO BENI NON OGGETTO DELLA VENDITA**

Area a parcheggio, sede stradale parziale (Via Montello) e spazi ad uso pubblico già disciplinati nell'atto ricevuto dal Segretario del Comune di Pregnana Milanese in data 14/07/2004 repertorio n. 16 raccolta n. 3/2004, registrato a Rho il 15/07/2004 al n. 1397 e trascritto a Milano 2 in data 10/08/2004 con nota nn. 121943/63101, stipulato con il Comune di Pregnana Milanese per la Convenzione Urbanistica relativa all'esecuzione del "Piano di recupero PA 2", per la realizzazione di edifici ad uso residenziale e con contestuale cessione gratuita delle aree oggi individuate al catasto dei fabbricati al foglio 5, mappale 734 subalterno 1 - categoria area urbana di mq. 1.761, derivante da COSTITUZIONE del 10/07/2007 protocollo n. MI0645316 in atti dal 10/07/2007 COSTITUZIONE (n. 4924.1/2007), con insistente cabina ENEL individuata al catasto terreni al foglio 5, mappale 757 - ente urbano - di are 00.18; l'ente urbano, come risulta dalla certificazione notarile, risulta ancora intestato, per intero, alla COOPERATIVA EDILIZIA XXXXXX XXXXXXXXXXXX SRL contrariamente a quanto stipulato con l'Amministrazione Comunale.

- PROPRIETÀ PER 1/1 della COOPERATIVA EDILIZIA XXXXXX XXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede legale a MILANO (MI). Identificativi catasto fabbricati: **Foglio 5 mappale 734 sub 1**

**Occorre provvedere alla Cessione Gratuita della titolarità all'Amministrazione Comunale.**

## RIEPILOGO BENI OGGETTO DELLA VENDITA

**LOTTO 001:** Corpo a) - Beni in PIAZZA PRIMO MAGGIO n° 2, PREGNANA MILANESE (MI) appartamento A/3 in classe ENERGETICA 'F' posto al secondo e terzo piano oltre a cantina posta al piano interrato; Corpo b) - Bene con ingresso carraio da VIA MONTELLO n° 5A in PREGNANA MILANESE, autorimessa C/6 posta al piano primo interrato.

- PROPRIETÀ PER 1/1 della COOPERATIVA EDILIZIA XXXXXX XXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede legale a MILANO (MI). Identificativi catasto fabbricati: **Foglio 5 mappale 756**

corpo	SUB.	DESTINAZIONE	SUP. COMM.		VALORE	FJV 5%
1	<b>17</b>	Abitazione di tipo economico	215	mq	279.500,00 €	265.500,00 €
2	<b>23</b>	Autorimessa	15	mq	12.000,00 €	11.400,00 €
<b>T</b>		<b>Totale</b>	<b>230</b>	<b>mq</b>	<b>291.500,00 €</b>	<b>276.900,00 €</b>

**Stato dell'immobile: occupato senza titolo**

**Stato di manutenzione dell'immobile: in buono stato**

**Stato di manutenzione dell'edificio e del contesto: mediocre**

Si precisa che nella visura catastale storica gli immobili risultano ancora intestati alla COOPERATIVA EDILIZIA XXXXXX XXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede a Lainate (e non a Milano).

### **RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE - LOTTO 001**

MISE Liquidazione Coatta Amministrativa - n° 443/2017  
**Beni in Pregnana Milanese - Piazza 1° Maggio n° 2**

## **1. DESCRIZIONE GENERALE**

La piazza Primo Maggio si trova in posizione centrale nel territorio comunale di Pregnana Milanese a circa 300 m dal Municipio, in un contesto di recente costruzione, distante 22,0 km dal centro di Milano, e 7 km dal confinante comune di Rho; la fermata dell'autobus è a 600 m; a circa 1,2 km, dalla piazza

Primo Maggio, si trova la stazione ferroviaria di Pregnana Milanese posta sulla linea Torino - Milano; l'aeroporto di Linate dista 28 km mentre l'aeroporto di Malpensa dista circa 35 km; nell'area i servizi essenziali sono soddisfacenti, come, peraltro, gli esercizi commerciali.

La Cooperativa Edilizia XXXXXX XXXXXXXXXXXX, con atto del 14/07/2004 rep. n. 16 racc. n. 3/2004, ha stipulato con il Comune di Pregnana Milanese una Convenzione Urbanistica per l'esecuzione del "Piano di recupero PA 2" per edilizia residenziale; previa la demolizione, sull'area di risulta dei fabbricati esistenti, la Cooperativa ha edificato un complesso immobiliare denominato "CONDOMINIO ROMA" composto da quattro corpi di fabbrica e precisamente, due palazzine denominate "PALAZZINA 1" e "PALAZZINA 2", lungo la via Montello, di quattro piani fuori terra, oltre a un piano mansarde e un piano interrato, la terza palazzina denominata "PALAZZINA 3", prospiciente la Piazza Primo Maggio, di tre piani fuori terra, oltre a piano mansarde e interrato e altro fabbricato denominato "CORPO AUTORIMESSE" posto al piano interrato; gli immobili oggetto di stima fanno parte del fabbricato denominato 'PALAZZINA 3'.

Ogni palazzina residenziale è libera sui quattro lati (ad eccezione della 'Palazzina 3' che presenta un lato a sud-est costruito a confine con altro fabbricato) con superficie scoperta al piano terra, adibita a giardino condominiale; l'ingresso principale alla 'palazzina 3' avviene dal cancello pedonale posto in Piazza Primo Maggio al civico 2, mentre l'accesso carraio, per il piano interrato ad uso autorimessa, si trova in Via Montello. Nella zona si evidenzino le seguenti dotazioni:

#### SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media
scuola primaria	nella media
scuola secondaria	nella media
campo sportivo	nella media
farmacie	nella media
negozi di vicinato	nella media

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 0,60 km	nella media
--------------------------	-------------

ferrovia distante 1,20 km Pregnana Milanese	nella media
autostrada MI - TO distante 5,0 km dir. MI	nella media
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:	
livello di piano:	buono
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	mediocre
servizi:	mediocre

## 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Beni immobili siti in Pregnana Milanese MI, Piazza Primo Maggio 2, intestati alla COOPERATIVA EDILIZIA XXXXXX XXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale: 12694690152, per la piena proprietà 1/1, identificati al Catasto Fabbricati, del Comune di Pregnana Milanese MI, al Foglio n° 5 mappale n° 756, tutti derivanti da "COSTITUZIONE del 10/07/2007 protocollo n. MI0645316 in atti dal 10/07/2007 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 4924.1/2007)", e precisamente:

- **LOTTO 01**

- **corpo a)** ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO **Sub. 17**, piano 2 - 3 - S1, categoria A/3 classe 4 consistenza 7,5 vani, superficie catastale 196 mq, Rendita Catastale 503,55 €; coerenze dell'appartamento ai piani secondo e terzo: enti comuni sub. 1, piazza primo maggio, altra unità immobiliare a confine, cortile interno; coerenze della cantina: terrapieno, altra unità sub. 6, enti comuni sub 1, intercapedine comune, altra unità sub. 2;
- **corpo b)** - AUTORIMESSA **Sub. 23**, piano S1, categoria C/6 classe 3 consistenza 13 mq, superficie catastale 15 mq, Rendita Catastale 33,57 €; coerenze dell'autorimessa: altra unità sub. 22, terrapieno, altra unità sub. 24, enti comuni sub. 1.

## 3. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva residenziale = mq	215,00
Consistenza commerciale complessiva autorimessa = mq	15,00

Valore di Mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€	291.500,00
Valore complessivo dei beni oggetto di procedura - Lotto 001	€	<b>291.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€	<b>276.925,00</b>

Data della valutazione: 18/12/2020

#### 4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, eseguito in data 25/11/2019, gli immobili sono risultati occupati, senza titolo, da socio assegnatario con contratto preliminare di assegnazione non registrato.

#### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 sono presenti le seguenti formalità:

- 1) ipoteca iscritta a Milano 2 in data 03/05/2004 ai n. 60457/14068 per € 11.000.000,00 a favore di Banca ANTONIANA POPOLARE VENETA S.p.A. con sede a Padova gravante esclusivamente sui subalterni 17 e 23.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La "COOPERATIVA EDILIZIA XXXXXX XXXXXXXXXXXX S.R.L." con atti in data 29.4.2004 nn. 44797/7882, 44798/7883 e 44799/7884 di repertorio, reg.ti a Rho il 30.4.2004 rispettivamente ai nn. 1148, 1149 e 1150 e trascritti a Milano 2 in data 3.5.2004 con note nn. 60454/30155, 60455/30156 e 60456/30157, ha acquistato in Comune di Pregnana Milanese (MI), tra la via Roma e la via Montello, intera corte edificata su area censita nel NCT del predetto Comune al foglio 5, mappali 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 97, 261, 559 e 560 consistente in più fabbricati con cortili pertinenziali; tali immobili sono stati demoliti procedendo poi alla costituzione dei fabbricati di nuova costruzione.

#### 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il condominio ROMA risulta amministrato dalla Studio Cornaredo situato in Via Garibaldi n° 28 a Cornaredo nella persona di Sig. XXXXX XXXXXX.

Spese di gestione condominiale: l'immobile fa parte di un complesso condominiale.

Riferimento condominiale appartamento palazzina 3 scala A interno 82 e 88.

Spese medie annue circa: € 2.300,00

Spese scadute: SI al 23/07/2018 come da richiesta ammissione al passivo di circa €. 8.000,00

Totale spese insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima: non comunicate dall'Amministratore Pro Tempore nonostante i solleciti effettuati.

Spese straordinarie già deliberate e non ancora iniziate: - non comunicate dell'Amministratore.

Accessibilità dell'abitazione ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

**L'immobile è risultato arredato con arredi di proprietà dell'occupante.**

Certificazioni impianti: nel corso del sopralluogo non sono state recuperate certificazioni relative all'istallazione di impianti interni all'alloggio.

Avvertenze ulteriori: Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ad acquisire presso l'amministrazione condominiale in carica le necessarie informazioni relative agli importi aggiornati al momento della vendita a carico dell'immobile acquisito, relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di trasferimento della proprietà, nonché quote di oneri a suo carico per eventuali lavori di manutenzione effettuati e/o deliberati fino all'assegnazione.

Millesimi di proprietà complessivi abitazioni: 29,43

Millesimi di proprietà complessivi autorimesse: 1,72

**Attestazione di Prestazione Energetica: classe F**

Sono stati individuati due Attestati di Prestazione Energetica per lo stesso immobile:

a) Codice Identificativo 1517900003716 con scadenza 19/02/2026

b) Codice Identificativo 1517900006516 con scadenza 01/04/2026

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004** non presenti

## 8. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Il complesso immobiliare, di cui sono parte le unità immobiliari, è stato edificato in forza di Denuncia di Inizio Attività presentate ai sensi dell'articolo 22 commi 3 e 4 del citato T.U. 380 al Comune di Pregnana Milanese, settore Edilizia Privata, relativamente alla 'PALAZZINA 3' in data 29 luglio 2005 n° 44 (protocollo n. 7195) per la costruzione e varianti, in data 12 marzo 2007 n. 9 (protocollo n. 2477), per recupero del piano sottotetto esistente come ampliamento delle unità abitative poste al piano secondo (per annessione di porzione di sovrastante zona sottotetto), modifica tavolati per nuova distribuzione degli spazi interni e modifiche aperture e in data 29 novembre 2007 n. 78/07 (protocollo n. 11662) per modifica tavolati per nuova distribuzione degli spazi interni (appartamento E - piano primo e piano sottotetto) e modifica box al piano cantina.

In data 9 luglio 2009 sono state presentate al Comune di Pregnana Milanese, con prot. 7381, la comunicazione del fine lavori e, con prot. 7381, la richiesta per il rilascio del certificato di agibilità relativo alla PALAZZINA 3 nonché documentazione integrativa in data 20.1.2016 prot. 542.

In data 22/11/2011, con protocollo 10938 a firma del Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata, il Comune di Pregnana Milanese ha dichiarato l'agibilità degli edifici.

**8.1 Conformità edilizia - DIFFORME** - rispetto alla documentazione analizzata e rispetto ai titoli edilizi depositati presso il Comune, al piano sottotetto è stata riscontrata l'assenza dei tavolati di tamponamento per la delimitazioni delle porzioni con altezza inferiore ai mt 1,50; al secondo piano si è riscontrata l'assenza di regolari parapetti e corrimano nella scala interna di collegamento; come previsto nella pratica edilizia si nota l'assenza di un locale servizio igienico e del relativo antibagno, pertanto, l'immobile risulta visitabile ma non accessibile a persone diversamente abili; per la sua adattabilità occorre prevedere l'installazione di una piattaforma montascala per il raggiungimento dei locali posti al piano superiore. Al piano terzo sono state realizzate tre camere mentre nella pratica edilizia ne sono state rappresentate due oltre ad un locale hobby e ad un guardaroba.

**8.2 Conformità catastale: - DIFFORME** - l'immobile risulta difforme rispetto alla planimetria catastale per l'assenza dei tavolati di tamponamento per la delimitazioni delle porzioni con altezza inferiore ai mt 1,50 e per la raffigurazione del numero di camere da letto.

**8.3 Conformità urbanistica: - CONFORME** - l'unità immobiliare oggetto di stima risulta conforme a livello urbanistico.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n°47 del 12 dicembre 2016, è stata approvata la Variante al Piano di Governo del Territorio ed è diventata efficace con la pubblicazione sul BURL n. 7 del 15 febbraio 2017; pertanto da ritenersi decaduto il precedente PGT approvato nel 2011.

Nella pianificazione prevista dal Vigente PGT, all'interno del Piano delle Regole, l'unità immobiliare risulta normata quale 'Zona B1 - artt. 14 e 15 delle NTA' in base ai quali:

- art. 14 Nuclei di antica formazione e zona A residenziale di recupero del centro storico;
- art. 15 Zona B residenziale esistente e di completamento.

L'immobile risulta peraltro inserito nella 'Delimitazione dei nuclei di antica formazione classificata anche come area a rischio archeologico.

## 9. DESCRIZIONE DEL LOTTO

**Lotto 1: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (A/3) di cui al SUB. 17 e  
AUTORIMESSA (C/6) di cui al SUB. 23**

- corpo a): **APPARTAMENTO** quadrilocale con soggiorno - cucina in open space al piano secondo, due camere da letto (realizzate n° 3), un locale hobby, un guardaroba con doppi servizi al piano sottotetto collegati mediante scala di comunicazione interna e con due balconi; identificato al catasto fabbricati al foglio 5 mappale 756 Sub. 17, piano 2, 3, S1, categoria catastale A/3 classe 4 consistenza 7,5 vani, superficie catastale 196 mq, Rendita Catastale 503,55 €; posto al piano secondo e piano sottotetto presenta un'esposizione con doppio affaccio opposto a nord-est e sud-ovest;

all'appartamento si accede dal vano scala comune con ascensore sia dal piano secondo che dal piano terzo (sottotetto), mediante porta di sicurezza con struttura in acciaio, anche se, al piano terzo, la porta si trova collocata all'interno di una camera da letto.

L'immobile risulta particolarmente curato nelle opere di finitura e con pregevoli soluzioni per l'illuminazione artificiale; l'altezza interna rilevata è di cm 270 al piano secondo e media ponderale, dichiarata negli atti edilizi, di 240 cm al piano terzo.

descrizione	superficie		indice		commerciale
Soggiorno e cucina al P2	99,00	x	1	=	99,00
Locali sottotetto > 1,50 m al P3	86,00	x	1		86,00
Locali sottotetto < 1,50 m al P3	69,00	x	1/3		23,00
Balconi	24,00	x	1/4		6,00
Cantina al piano S1	4,00	x	1/4		1,00
<b>Totale:</b>	<b>282,00</b>		mq		<b>215,00</b>

#### Materiali

- tavolati in forati intonacati e tinteggiati o con sistema a secco tipo cartongesso;
- plafoni intonacati e tinteggiati;
- pavimenti in doghe di parquet prefinito, pavimento e rivestimento in piastrelle nei locale bagno e pareti cucina;
- porte di primo ingresso semi-blindata;
- porte interne in legno tamburato laccate colore bianco;
- serramenti in legno con vetrocamera;
- sistemi di oscuramento con ante in legno (persiane);
- bagni dotati di: lavabo, wc, bidè, vasca o doccia;

Stato generale: in buono stato manutentivo

Nota: sono presenti macchie dovute alla formazione di muffe ai lati dei serramenti in legno - tipo velux - al piano copertura, causata da fenomeni di condensa e da ponti termici; nei balconi sono manifesti danni derivati da umidità capillare per risalita lungo le murature dei parapetti.

Impianti:

- impianto citofonico e antenna televisiva;
- impianto elettrico sottotraccia, 220 V;
- impianto rete gas: tubazioni a vista, alimentazione a metano;
- impianto idrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia esterna BAXI per il riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria; radiatori in acciaio o in alluminio;
- Condizionamento locali principali piano sottotetto tramite impianto canalizzato;

Stato generale impianti: all'apparenza in buono stato manutentivo; caldaia necessità verifica libretto impianto, manutenzione e prove.

- **CANTINA** posta al piano interrato con accesso dall'ente comune, con pavimentazione in klinker, pareti divisorie in blocchi di cls alleggerito a vista, plafone con solaio in lastre prefabbricate tipo predalles e porta d'accesso in lamiera d'acciaio zincato e serratura tipo yale; impianto di illuminazione con lampada e comando interruttore con canalina esterna. L'altezza interna del locale cantina è pari a cm 240
- Corpo b): **AUTORIMESSA** singola posta al piano seminterrato con accesso da rampa carraia, con pavimentazione in masselli di cls autobloccanti, avente ingresso da Via Montello al civico 5 e corsello box con pavimentazione in cls con finitura antispolvero (presenta profonda cavillatura) e plafone con solaio a vista in lastre prefabbricate tipo predalles e travi integrative in cemento armato gettato in opera; le pareti divisorie sono in blocchi di cls alleggeriti a vista; all'interno dell'autorimessa le pareti sono state tinteggiate con idropittura; è presente una servitù impiantistica derivante dalla presenza di tubazione di scarico della rete di fognatura; la saracinesca d'ingresso al box è in lamiera di acciaio

zincato con motore elettrico e comando a distanza. L'altezza interna del locale box è pari a cm 240.

## 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI:

### 10.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dei contenuti della Convenzione stipulata con il Comune di Pregnana Milanese e la realizzazione dei fabbricati in forma di Cooperativa Edilizia, dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, dell'eventuale vetustà o incompletezza delle opere realizzate, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, della dotazione d'impianti, della commerciabilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale; si è tenuto altresì conto dei valori di assegnazione, ai soci della cooperativa, precedentemente attuati negli atti notarili. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare pesantemente il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di forte crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

## 10.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari per unità consimili nella microzona, conoscenze nel settore, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Comune di Pregnana Milanese; atti di assegnazione ai soci della Cooperativa relativi ad immobili nel stesso complesso residenziale.

Osservatori del mercato: Agenzia delle Entrate - Banche dati quotazioni immobiliari - 1° semestre 2020 Comune di Pregnana Milanese - Borsino Immobiliare Listino Prezzi degli Immobili di Milano - 2020; Big data per il mercato immobiliare;

FONTI		<i>Vmin</i>	<i>Vmed</i>	<i>Vmax</i>
Borsino - Abitazioni in stabili di 1a fascia	€/mq	941,94	1.141,83	1.341,71
Borsino - Abitazioni in stabili di fascia media	€/mq	838,37	1.016,46	1.194,56
Borsino - Box stato normale	€/mq	495,95	644,28	792,61
OMI - Abitazioni CIVILI in stato normale	€/mq	1.150,00	1.250,00	1.350,00
OMI - Abitazioni CIVILI in ottimo stato	€/mq	1.450,00	1.675,00	1.900,00
OMI - box stato normale	€/mq	750,00	925,00	1.100,00
Valore medio determinato da analisi degli osservatori			<b>1.270,82</b>	
Immobiliare.it valore di mercato immobiliare ottobre 2020			1.960,00	
	<i>mq</i>	<i>prezzo</i>	<i>€/mq</i>	
Atto assegnazione appartamento P 2/3 con box (2016)	172			
Atto assegnazione appartamento P 2/3 con box (2016)	230	720.000,00	1.418,00	
Atto assegnazione appartamento P 1 con box (2016)	74			
Atto assegnazione appartamento P 2/3 con box (2016)	196	345.000,00	1.658,00	
Valore medio determinato dagli atti di assegnazione (2016)				1.538,00

Analisi comparativi in asking price	<i>mq</i>	<i>prezzo</i>	<i>€/mq</i>	
Appartamento in Classe Energetica B al P 2	85	164.000	1.929,41	
Appartamento in Classe Energetica E al P 2	100	135.000	1.350,00	
Appartamento in Classe Energetica F al P 2	110	135.000	1.227,27	
Appartamento in Classe Energetica G al P 2	115	155.000	1.347,83	
Appartamento in Classe Energetica B al P 2	150	269.000	1.793,33	
media dei comparabili escluse le Classi Energetiche B				<b>1.308,37</b>

### 10.3 SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dai dati analizzati emerge che, per case con finiture di tipo economico, in bassa Classe Energetica (E - F - G) la media di valore è intorno ai 1.300,0 €/mq mentre la media di valore, per case con finiture signorili, in Classe Energetica B o superiore, sale oltre i 1.800,00 €/mq.

Dall'analisi complessiva dei dati si è determinato un valore di riferimento, per la singola stima, pari a 1.300,00 €/mq incrementata di circa 4% per la posizione di piano (ultimo con sottotetto) ovvero pari a 1.350,00 €/mq per l'unità immobiliare con destinazione residenziale oggetto di stima; per l'immobile, a destinazione autorimessa interrata, si è determinato un valore di riferimento pari a 800 €/mq e un prezzo a corpo pari a 12.000 €.

Il valore finale deve comunque intendersi a corpo e non a misura.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998). Premesso e considerato quanto sopra, formulata ogni altra osservazione di perizia e pratica, si è assegnato ai beni immobiliari, descritti nella presente relazione, valutati per la loro attuale consistenza, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto), e della particolarità di

una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore attuale a corpo e non a misura, valutato per i singoli lotti, del foglio 5 mappale 756:

- ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO **Sub. 17**, piano 2 - 3 - S1, categoria A/3 classe 4 consistenza 7,5 vani, superficie catastale 196 mq, Rendita Catastale 503,55 €; coerenze dell'appartamento ai piani secondo e terzo: enti comuni sub. 1, piazza primo maggio, altra unità immobiliare a confine, cortile interno; coerenze della cantina: terrapieno, altra unità sub. 6, enti comuni sub 1, intercapedine comune, altra unità sub. 2;

ID	Immobile	Sup. Equiv.	V/U	Valore Intero	Valore di diritto e quota
1	Quadrilocale P 2 -3, S1	215,00	1.350,0 €	290.250,00 €	290.250,00 €
	Stima interventi per eliminazione delle difformità				-10.750,00 €
	correzione di stima				0,00 €
	Totale valore determinato a corpo				<b>279.500,00 €</b>

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per assenza di garanzia per vizi e dell'agibilità, come da disposizioni generali:

1	Totale prezzo base		-5%	arrotondato	<b>265.500,00 €</b>
---	--------------------	--	-----	-------------	---------------------

- AUTORIMESSA singola - Sub. 23, piano S1, categoria C/6 classe 3 consistenza 14 mq, superficie catastale 15 mq, Rendita Catastale 63,21 €; coerenze dell'autorimessa: enti comuni sub. 1, altra unità sub. 42, enti comuni sub. 1, altra unità sub. 23.

ID	Immobile	Sup. Equiv.	V/U	Valore Intero	Valore di diritto e quota
2	Box singolo	15	800	12.000,00	12.000,00 €
	Totale valore a corpo				<b>12.000,00 €</b>

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per rimborso forfettario

di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per assenza di garanzia per vizi e dell'agibilità, come da disposizioni generali:

6	Totale prezzo base		-5%		11.400,00 €
---	--------------------	--	-----	--	-------------

## BENI IN COMUNE DI VANZAGO

### RIEPILOGO BENI NON OGGETTO DELLA VENDITA

#### A) AREE URBANE

Aree a sede stradale e area a parcheggio scoperto, con servitù di accesso carraio e pedonale verso il mappale 246 (foglio 9), situate in Via Valdarenne a margine del complesso residenziale di recente realizzazione, censiti come porzione di 'area urbana' della superficie complessiva pari a 820 mq, al foglio 9 del Comune di Vanzago mappali 269, 270, 271, 272, intestati:

- PROPRIETÀ PER 1/1 della COOPERATIVA EDILIZIA XXXXXX XXXXXXXXXXXX S.R.L.

**Nessuna valutazione: Occorre provvedere alla Cessione Gratuita della titolarità all'Amministrazione Comunale.**

#### B) APPARTAMENTI in Via XXXXXX XXXXXXXXXXXX

Abitazione di tipo popolare di tre locali rispettivamente censite al Catasto Fabbricati del Comune di Vanzago, al foglio 9 mappale 105:

- Sub 723 Categoria A/4 classe 5 consistenza 3,5 vani superficie catastale 106 mq, rendita 155,45, piano terra;
- Sub 724 Categoria A/4 classe 5 consistenza 3,5 vani superficie catastale 109 mq rendita 155,45, piano primo.

Intestazione: PROPRIETÀ PER 1/1 della COOPERATIVA EDILIZIA XXXXXX XXXXXXXXXXXX S.R.L.

**Nessuna valutazione: Gli immobili non sono stati individuati e la loro costituzione, al catasto fabbricati, non risulta derivare da alcuna pratica edilizia;** ovvero due immobili del tutto analoghi, ma con diversi identificativi catastali, mediante DIA per interventi di ristrutturazione, sono stati

frazionati in quattro unità immobiliari, correttamente accatastate.

## RIEPILOGO BENI OGGETTO DELLA VENDITA

### LOTTO 02

- cabina elettrica di trasformazione situata al piano terra con accesso diretto dalla Via Valdarenne e posta a servizio del complesso residenziale;
- PROPRIETÀ PER 1/1 della COOPERATIVA EDILIZIA XXXXXX XXXXXXXXXXXX S.R.L.  
Identificativi catasto fabbricati: **Foglio 9 mappale 246 sub. 4**

LOTTO	SUB.	DESTINAZIONE	SUP. COMM.		VALORE	FJV 10%
2	4	Cabina elettrica	20,0	mq	5.000,00 €	4.500,00 €
<b>T</b>		<b>Totale</b>	<b>20,0</b>	<b>mq</b>	<b>5.000,00 €</b>	<b>4.500,00 €</b>

**Stato dell'immobile: occupato dall'ente gestore energia elettrica**

**Stato di manutenzione dell'immobile: esternamente in stato mediocre**

**Stato di manutenzione dell'edificio e del contesto: mediocre**

### LOTTO 03

- a) appartamento in Via Valdarenne 10, Vanzago, composto da un locale soggiorno/letto e da vano cucina e servizio igienico posti al piano primo e soprastante locale sottotetto, quest'ultimo privo di autorizzazione per la permanenza di persone e con partizioni interne non dichiarate nella pratica edilizia e con opere non complete (bagno al piano sottotetto), privo di Attestazione di Prestazione Energetica;
- PROPRIETÀ PER 1/1 della COOPERATIVA EDILIZIA XXXXXX XXXXXXXXXXXX S.R.L.  
Identificativi catasto fabbricati: **Foglio 9 mappale 246 sub. 39**
- b) autorimessa con ingresso carraio da Via Valdarenne n° 12, VANZAGO (MI), posta al piano primo interrato, di pertinenza dell'appartamento;

- PROPRIETÀ PER 1/1 della COOPERATIVA EDILIZIA XXXXXX XXXXXXXXXXXX S.R.L.

Identificativi catasto fabbricati: **Foglio 9 mappale 246 sub. 79**

LOTTO	SUB.	DESTINAZIONE	SUP. COMM.		VALORE	FJV 5%
3-a)	<b>39</b>	Abitazione di tipo economico	112,00	mq	108.500,00 €	103.000,00 €
3-b)	<b>79</b>	Autorimessa	19,00	mq	13.000,00 €	12.350,00 €
<b>T</b>		<b>Totale</b>	<b>112,00</b>	<b>mq</b>	<b>121.500,00 €</b>	<b>115.350,00 €</b>

**Stato dell'immobile: libero**

**Stato di manutenzione dell'immobile: in scarse condizioni e con opere incomplete o difformi**

**Stato di manutenzione dell'edificio e del contesto: mediocre**

LOTTO 04

- autorimessa con ingresso carraio da Via Valdarenne n° 12, VANZAGO (MI), posta al piano interrato;

- PROPRIETÀ PER 1/1 della COOPERATIVA EDILIZIA XXXXXX XXXXXXXXXXXX S.R.L.

Identificativi catasto fabbricati: **Foglio 9 mappale 246 sub. 70**

LOTTO	SUB.	DESTINAZIONE	SUP. COMM.		VALORE	FJV 5%
4	<b>70</b>	Autorimessa	16,00	mq	11.000,00 €	10.450,00 €
<b>T</b>		<b>Totale</b>	<b>16,00</b>	<b>mq</b>	<b>11.000,00 €</b>	<b>10.450,00 €</b>

**Stato dell'immobile: libero**

**Stato di manutenzione dell'immobile: in normali condizioni**

**Stato di manutenzione dell'edificio e del contesto: mediocre**

Si precisa che nella visura catastale storica gli immobili risultano ancora intestati alla COOPERATIVA EDILIZIA XXXXXX XXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede a Lainate (e non a Milano).

## DESCRIZIONE BENI NON OGGETTO DELLA VENDITA

A) AREE URBANE

Aree a sede stradale e area a parcheggio scoperto, con servitù di accesso carraio e pedonale verso il

mappale 246 (foglio 9), situate in Via XXXXXX XXXXXXXXXXXX a margine del complesso residenziale di recente realizzazione, censiti come porzione di 'area urbana' della superficie complessiva pari a 820 mq così distinti al foglio 9 del Comune di Vanzago:

- mappale 269 categoria area urbana, consistenza 93 mq piano T;
- mappale 270 categoria area urbana, consistenza 27 mq piano T;
- mappale 271 categoria area urbana, consistenza 25 mq piano T;
- mappale 272 categoria area urbana, consistenza 675 mq piano T;

Confini a corpo: strada, mappale 322, 320, 246

Con l'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE E PER LA CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA di cui all'allegato computo metrico estimativo delle opere a esecuzione diretta Registrato a RHO il 27/07/2000 al n° 6240 serie 3 e sulla base della Delibera di Giunta Comunale n° 113 del 28/06/2000 pro. 8994 di autorizzazione del medesimo atto unilaterale, la Cooperativa Edilizia XXXXXX XXXXXXXXXXXX Srl si è assunta l'onere dell'esecuzione diretta delle seguenti opere per un importo complessivo pari a 175.595,35 € come da polizza di assicurazione per cauzione:

- rete fognatura stradale;
- sede stradale e realizzazione marciapiede;
- tubazioni passacavi linee Telecom ed Enel;
- formazione parcheggio pubblico;
- vasca di accumulo acque luride.

Nell'Atto Unilaterale d'Obbligo, la Società Cooperativa Edilizia XXXXXX XXXXXXXXXXXX si è impegnata *“per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Vanzago a cedere gratuitamente, entro [...] e non oltre tre anni dalla data di rilascio della Concessione Edilizia, le aree di proprietà destinate all'allargamento della sedi stradali, a parcheggio pubblico e a verde, da rilevarsi definitivamente a fine lavori”* e si è inoltre impegnata, a proprie cure spese, a predisporre sia il

frazionamento che la trascrizione in atto pubblico delle aree previste in cessione. L'area destinata a giardino pubblico non risulta catastalmente frazionata.

Dalla certificazione notarile, nelle formalità pregiudizievoli non risultano trascrizioni al riguardo, ed i beni sono ancora intestati alla Società Cooperativa, nonché gravati da ipoteca iscritta, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, in data 12/02/2001 n° 13100/3185 per Lire 8.000.000.000 pari a € 4.131.655,19 a favore di CENTROBANCA - BANCA CENTRALE DI CREDITO POPOLARE S.P.A. con sede a Milano; si precisa che nel 2000 Centrobanca è stata integrata nel Gruppo Banca Popolare di Bergamo e nel 2003 con l'aggregazione tra quest'ultimo, la Banca Popolare Commercio e Industria e la Banca Popolare di Luino e Varese S.p.A., è entrata a far parte del Gruppo BPU; nel 2007 con la fusione tra il Gruppo BPU e il Gruppo Banca Lombarda, Centrobanca è diventata la Corporate e Investment Bank di UBI Banca, ovvero Unione di Banche Italiane S.c.p.A.”.

B) APPARTAMENTI in Via XXXXXX XXXXXXXXXXXX

Un'abitazione di tipo popolare posta al piano terra di tre locali e un'abitazione di tipo popolare posta al piano primo di tre locali, rispettivamente censite al Catasto Fabbricati del Comune di Vanzago, al foglio 9 mappale 105:

- Sub 723 Categoria A/4 classe 5 consistenza 3,5 vani superficie catastale 106 mq, rendita 155,45, piano terra;
- Sub 724 Categoria A/4 classe 5 consistenza 3,5 vani superficie catastale 109 mq rendita 155,45, piano primo.

Confini a corpo come riportato nelle planimetrie catastali: mappale 246, mappale 9, Via Valdarenne, mappale 105 altro subalterno, vano scala, particella 120. Derivanti da: COSTITUZIONE del 29/05/2003 protocollo n. 500059 in atti dal 29/05/2003 COSTITUZIONE (n. 3083.1/2003).

Per entrambi gli immobili non è stato possibile verificare la correttezza e la continuità degli atti di provenienza essendo i beni derivanti da nuova costituzione; dall'esame della documentazione e dei

luoghi non è stato, inoltre, possibile individuare gli appartamenti e gli stessi risultano erroneamente costituiti e senza titolo alcuno; la pratica edilizia DIA prot. n° 14939 del 05/11/2001 e successiva DIA in Variante prot. n° 11098 del 01/07/2004, presentate al Comune di Vanzago, sono relative alla ristrutturazione e frazionamento di due unità immobiliari, poste al piano terra e primo, identificate al foglio 105 mappali mappali 704 e 711 del foglio 9, aventi una rappresentazione grafica e posizione del tutto analoga ai beni oggetto di stima. Dall'intervento edilizio sono state costituite n° 4 unità immobiliari, due al piano terra e due al piano primo con sottotetto e, per le opere, è stata comunicata una fine lavori in data 30/05/2005. Alla luce dei risultati ottenuti risulta del tutto illegittima la costituzione dei due immobili, su cui oggi grava l'ipoteca iscritta, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 12/02/2001 n° 13100/3185 per Lire 8.000.000.000 pari a € 4.131.655,19 a favore di CENTROBANCA - BANCA CENTRALE DI CREDITO POPOLARE S.P.A. con sede a Milano.

Si precisa che nella visura catastale storica gli immobili risultano ancora intestati alla COOPERATIVA EDILIZIA XXXXXX XXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede a Lainate (e non a Milano).

## **RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE - LOTTI 002 - 003 - 004**

MISE Liquidazione Coatta Amministrativa - n° 443/2017  
**Beni in VANZAGO - Via Valdarenne n° 10/12**

### **1. DESCRIZIONE GENERALE**

Valdarenne è una frazione del comune di Vanzago, situata a sud del centro cittadino; la XXXXXX XXXXXXXXXXXX, articolata su quattro cortili di abitazioni di tipo agricolo con stalle e fienili, risale alla prima metà del secolo XX ed è stata abitata da famiglie di agricoltori prevalentemente provenienti dalla zona del cremasco; si trova a circa 4,00 km dal Municipio, ed è distante 25,0 km dal centro di Milano, e 8 km dal vicino comune di Rho; la fermata più vicina dell'autobus è situata a 1,30 km; a circa 4,0 km, si trova la stazione ferroviaria di Vanzago - Pogliano posta sulla tratta Milano-Varese;

l'aeroporto di Linate dista 30 km mentre l'aeroporto di Malpensa dista circa 37 km; nell'area i servizi essenziali sono insufficienti, come, peraltro, gli esercizi commerciali.

La Cooperativa Edilizia XXXXXX XXXXXXXXXXXX, con vari interventi edilizi, ha edificato in loco appartamenti, in fabbricati di due - tre piani fuori terra, con cantine e box al piano interrato e con accesso dalla Via XXXXXX XXXXXXXXXXXX. Nella zona si evidenzino le seguenti dotazioni:

#### SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media
scuola primaria	nella media
scuola secondaria	assente
centro sportivo	nella media
farmacie	assenti
negozi di vicinato	assenti

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 1,30 km	nella media
ferrovia distante 4,0 km Vanzago-Pogliano	nella media
autostrada MI - TO distante 7,0 km dir. MI	nella media

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre
impianti tecnici:	scarsi
stato di manutenzione generale:	scarso
servizi:	scarso

## 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Beni immobili siti in Vanzago MI, Via XXXXXX XXXXXXXXXXXX 10 - 12, intestati alla COOPERATIVA EDILIZIA XXXXXX XXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale: 12694690152, per la piena proprietà 1/1, identificati al Catasto Fabbricati, del Comune di Vanzago MI, al Foglio n° 9 mappale n° 246, tutti derivanti da "COSTITUZIONE del 03/02/2004 protocollo n. 59791 in atti dal 03/02/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 539.1/2004) ", e precisamente:

#### - LOTTO 02

- cabina elettrica di trasformazione posta al piano terra, con accesso diretto da strada, a servizio

del complesso residenziale; identificata al subalterno 4 con rendita catastale pari a 164,00, categoria D/7; coerenze della cabina elettrica: enti comuni, androne carraio, Via Valdarenne;

**- LOTTO 03**

- **corpo a)** ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO **Sub. 39**, piano 1 - 2, categoria A/3 classe 5 consistenza 3,5 vani, superficie catastale — mq, Rendita Catastale 198,84 €; coerenze dell'appartamento ai piani primo e sottotetto: enti comuni, altra unità immobiliare, passaggio comune, altra unità immobiliare;

- **corpo b)** - AUTORIMESSA **Sub. 79** piano S1, categoria C/6 classe 3 consistenza 17 mq, superficie catastale 19 mq, Rendita Catastale 43,90 €; coerenze dell'autorimessa: altre unità immobiliari su tre lati, corsello comune.

**- LOTTO 04**

- AUTORIMESSA **Sub. 70** piano S1, categoria C/6 classe 3 consistenza 14 mq, superficie catastale 17 mq, Rendita Catastale 36,15 €; coerenze dell'autorimessa: altre unità immobiliari corsello comune, vano scala comune.

### 3. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva cabina elettrica = mq		20,00
Consistenza commerciale complessiva residenziale = mq		112,00
Consistenza commerciale complessiva autorimesse = mq		36,00
Valore di Mercato dei lotti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€	132.500,00
Valore complessivo dei beni oggetto di procedura	€	<b>132.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€	<b>125.875,00</b>

Data della valutazione: 20/11/2020

### 4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, eseguito in data 25/11/2019, gli immobili ad uso residenziale ed autorimessa sono risultati liberi; la cabina elettrica è risultata utilizzata dall'ente gestore.

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 sono presenti le seguenti formalità:

- 1) ipoteca iscritta a Milano 2 in data 12/02/2001 ai n. 13100/3185 per € 4.131.655,19 a favore di CENTROBANCA - Banca Centrale di Credito Popolare S.p.A. con sede a Milano gravante su tutte le unità immobiliari ad eccezione del subalterno 4 (cabina elettrica).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La "COOPERATIVA EDILIZIA XXXXXX XXXXXXXXXXXX S.R.L." con atto in data 19/09/2000 nn. 44558 di repertorio a firma del Notaio XXXXX XXXX di Parabiago, trascritto a Milano 2 in data 04/10/2000 con note nn. 90268/61038 (particella 105 subalterni da 704 a 717) e con atto in data 13/12/2000 nn. 643 di repertorio, firma del Notaio XXXXX XXXXXX di Lainate, trascritto a Milano 2 in data 19/12/2000 con note nn. 119407/81618, ha acquistato in Comune di Vanzago (MI), Via XXXXXX XXXXXXXXXXXX i fabbricati originari e le porzioni di aree su cui insistono le unità immobiliari oggetto di stima.

## 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il condominio XXXXXX XXXXXXXXXXXX risulta attualmente amministrato dalla Studio Brignoli situato in Via Pace n° 49 a RHO nella persona dell'Ing. XXXXXX XXX XXXXX

Spese di gestione condominiale: l'immobile fa parte di un complesso condominiale

Attualmente le spese condominiali sono accorpate per l'abitazione e le due autorimesse

Spese medie annue circa: € 700,00

Spese comunicate dall'Amministratore in data 09/12/2020

Consuntivo anno 2018 = € 612,85

Consuntivo anno 2019 = € 645,33

Spese scadute: SI

per un totale a consuntivo 2019, come da report amministratore, di €. 4.994,27, di cui totale spese insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della presente relazione di stima pari a € 1.258,18.

Il condominio deve effettuare interventi, non ancora approvati, atti ad eliminare le infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura e dai balconi.

Spese straordinarie già deliberate e non ancora iniziate: - non comunicate

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: IL CONDOMINIO DEVE PROVVEDERE ALLE SPESE DI MANUTENZIONE RELATIVE AL SISTEMA VASCHE DI ACCUMULO - POMPE DI SOLLEVAMENTO DELLE ACQUE DI FOGNATURA.

SULLA COOPERATIVA PENDE SENTENZA DI PRIMO GRADO DEL TRIBUNALE DI MILANO SEZIONE DISTACCATA DI RHO DEL 18/06/2007 CONFERMATA IN TOTO NEL SUCCESSIVO APPELLO IN MERITO ALLA CAUSA CIVILE PROMOSSA RELATIVA ALLA DISTANZA LEGALE DEL VANO SCALA D'ACCESSO ALL'UNITÀ IMMOBILIARE AD USO ABITAZIONE OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA.

Certificazioni impianti: nel corso del sopralluogo non sono state recuperate certificazioni relative all'installazione di impianti interni all'alloggio.

Avvertenze ulteriori: Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ad acquisire, presso l'amministrazione condominiale in carica, le necessarie informazioni relative agli importi aggiornati al momento della vendita a carico dell'immobile acquisito, relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di trasferimento della proprietà, nonché quote di oneri a suo carico per eventuali lavori di manutenzione effettuati e/o deliberati fino all'assegnazione.

<b>Millesimi di proprietà complessivi abitazione sub. 39:</b>	<b>27,024</b>
<b>Millesimi di proprietà complessivi autorimesse sub. 79:</b>	<b>2,188</b>
<b>Millesimi di proprietà complessivi autorimesse sub. 70:</b>	<b>1,765</b>

**Attestazione di Prestazione Energetica:**

**IMMOBILE PRIVO DI A.P.E.**

Classe Energetica presunta:

Classe E-F

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004**

non presenti

## 8. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Il complesso immobiliare, di cui sono parte le unità immobiliari, è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n° 13/99 del 18/09/2000 rilasciata dal Comune di Vanzago e successiva D.I.A. in Variante prot. 16753 del 13/12/2001 P.E. n° 79/01, D.I.A. in variante prot. 10773 del 01/08/2002 P.E. 28/02, D.I.A. in Variante finale prot. 15442 del 06/11/2002 P.E. n° 56/02 e D.I.A. in Variante anche volumetrica prot. 15442/2 del 06/11/2002 P.E. 41/02.

**8.1 Conformità edilizia - DIFFORME** - rispetto alla documentazione analizzata e rispetto ai titoli edilizi depositati presso il Comune, nell'unità immobiliare ad uso residenziale, al piano sottotetto è stata riscontrata la realizzazione di tavolati divisorii interni e conseguente formazione di locali ad uso camera da letto e bagno non autorizzati; nell'ultima D.I.A. presentata la porta d'ingresso ed il serramento esterno appaiono invertiti ed in variante rispetto a quanto effettivamente realizzato.

La cabina elettrica presenta l'apertura di ventilazione in posizione differente rispetto all'esistente.

**8.2 Conformità catastale: - DIFFORME** - l'immobile risulta difforme rispetto alla planimetria catastale per l'assenza dei tavolati di tamponamento effettivamente realizzati al piano sottotetto.

La cabina elettrica, in planimetria, presenta l'apertura di ventilazione in posizione differente rispetto all'esistente; risulta inoltre accatastata in categoria D/7 al posto della categoria D/1.

**8.3 Conformità urbanistica: - CONFORME** - l'unità immobiliare oggetto di stima risulta conforme a livello urbanistico. Con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 24 del 25/07/2013, è stato approvato il Piano di Governo del Territorio e l'area, sulla quale insistono i fabbricati, è definita nella Tavola PdR2 quale "Nucleo rurale di Interesse Paesistico" ai sensi dell'art. 38 P.T.C. (Piano Territoriale di Coordinamento) e P.A.S.M. (Parco Agricolo Sud Milano).

## 9. DESCRIZIONE DEL LOTTO

**Lotto 002: CABINA ELETTRICA D/7 di cui al SUB. 4**

Cabina elettrica di media trasformazione identificata con il n° 12670 (Zona di Corsico) in uso all'ente Gestore dell'Energia Elettrica per il complesso residenziale di Via Valdarenne e realizzata all'interno dello stesso complesso edilizio con accesso diretto dalla pubblica via. Dalle pratiche edilizie risulta avente misure interne pari a 4,40 x 3,35 m ed una superficie commerciale pari a mq 20,0 mq comprensiva dei muri perimetrali.

Elementi costruttivi tipici per la destinazione d'uso: pareti in blocchi laterizi idonei ed intonacati, porte e griglie di aerazione approvati per il tipo d'impiego.

descrizione	superficie		indice		commerciale
Cabina elettrica M/B	20,00	x	1	=	20,00
<b>Totale:</b>	<b>20,00</b>		mq		<b>20,00</b>

Valutazione:

Procedimento di stima sulla base del "Prezziario di massima per le stime NCEU delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare (Categorie 'D' ed 'E') a valore di costruzione riferito all'epoca censuaria 1988-1989 e indicazioni circa i criteri adottabili per il classamento e la stima della rendita:

J) cabine elettriche

J.3) per cabine prefabbricate in C.A. dopo il 1988

b) per superfici massime di 25 mq ed altezza inferiori a 3,5 a corpo € 4.150,00

J.4) per cabine di tipo tradizionale dopo il 1988

b) per superfici massime di 25 mq ed altezza inferiore a 3,5 m a corpo € 9.296,00

ID	Immobile	Sup. Equiv.	V/U	Valore Intero	Valore di diritto e quota
2	CABINA ELETTRICA	20	A corpo	6.723,00	6.723,00 €
	Deprezzamento vetustà*		-15%		-1.008,45 €

	Deprezzamento funzionale**		-10%		-672,30 €
	Arrotondamento				-42,25 €
	Totale valore a corpo				<b>5.000,00 €</b>

\* Detrazione per vetustà: immobile da 5 a 10 anni 10% fino a 20 anni 20% oltre i 20 anni 25%

\*\* Detrazione per stato di funzionalità: stato mediocre 10 - 15%; scadente 15 - 25%

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per assenza di garanzia per vizi e dell'agibilità, come da disposizioni generali:

6	Totale prezzo base		-10%		<b>4.500,00 €</b>
---	--------------------	--	------	--	-------------------

**Lotto 003 ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (A/3) di cui al SUB. 39 e  
AUTORIMESSA SUB. 79 - Lotto 004 AUTORIMESSA SUB. 70**

- corpo a): **APPARTAMENTO BILOCALE** con sottotetto composto da locale soggiorno - letto, disimpegno, locale cucina e locale bagno con balconi al piano primo e locali non abitabili e difformi al piano sottotetto. Identificato al catasto fabbricati al foglio 9 mappale 246 Sub. 39, piano 1, 2, categoria catastale A/3 classe 5 consistenza 3,5 vani, superficie catastale — mq, Rendita Catastale 198,84 €; posto al piano primo e piano sottotetto presenta un'esposizione con doppio affaccio opposto a nord-ovest e sud-est; all'appartamento si accede dal vano scala di accesso comune con altra unità immobiliare. L'immobile risulta utilizzato per un breve periodo e necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; inoltre, al piano sottotetto sono state realizzate opere difformi dal titolo edilizio e dalla planimetria catastale, con formazione di locali a possibile uso camere e bagno; occorre pertanto prevedere i costi per la demolizione e messa in pristino del piano sottotetto o i costi per un'eventuale pratica edilizia in sanatoria, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale, con conseguente pagamento di oneri e sanzioni.

l'altezza interna è di cm 270 al piano primo e media ponderale, dichiarata negli atti edilizi, inferiore ai 240 cm al piano sottotetto.

descrizione	superficie		indice		commerciale
Soggiorno/letto e cucina al P1	67,00	x	1	=	67,00
Locali sottotetto > 1,50 m al P3	70,00	x	3/5	=	42,00
Balconi	9,00	x	1/3	=	3,00
<b>Totale:</b>	<b>146,00</b>	=	mq		<b>112,00</b>

#### Materiali

- tavolati in forati intonacati e tinteggiati o con sistema a secco tipo cartongesso;
- plafoni intonacati e tinteggiati; al piano sottotetto travi e perlinato in legno verniciato a vista;
- pavimenti in doghe di parquet al piano sottotetto, in parte danneggiato da infiltrazioni d'acqua dalla copertura, e pavimento in piastrelle di ceramica al piano primo; assente una parte di pavimentazione al piano sottotetto;
- porte di primo ingresso semi-blindate in cattivo stato di manutenzione del pannello esterno;
- porte interne in legno tamburato in tinta noce medio al piano primo e laccata colore bianco opaco al piano sottotetto;
- serramenti in legno con vetrocamera; zanzariera al piano primo da sostituire;
- sistemi di oscuramento con ante in legno (persiane) in cattivo stato di manutenzione;
- bagno dotato di: lavabo, wc, bidè, doccia;

Stato generale: in scarso stato manutentivo; le componenti pur essendo di recente costruzione presentano un vistoso deperimento; al piano sottotetto si notano tracce evidenti d'infiltrazione d'acqua dalla copertura e sono presenti macchie dovute alla formazione di muffe sulle pareti esterne più esposte ai ponti termici.

#### Impianti:

- impianto citofonico e antenna televisiva;
- impianto elettrico sottotraccia, 220 V;
- impianto rete gas: tubazioni a vista, alimentazione a metano da verificare conformità adduzione alla cucina;
- impianto idrico sottotraccia; lo stesso risulta incompleto e non autorizzato al piano sottotetto per l'intenzione di realizzazione di un secondo bagno da parte del precedente socio assegnatario;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia esterna Meteo Beretta per il riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria; radiatori in acciaio o in alluminio;

Stato generale impianti: all'apparenza in scarso stato manutentivo con qualche manomissione riscontrata; la caldaia esterna necessità di manutenzione e di verifica del libretto impianto, collaudo e prove di combustione.

- Corpo b): **AUTORIMESSA** singola di cui al subalterno 79 posta al piano interrato con accesso da rampa (questa con finitura a 'lisca di pesce') e corsello carraio, con pavimentazione in battuto di calcestruzzo con finitura antispolvero, avente ingresso da Via Valdarenne al civico 12 in ambito di area gravata da servitù di passo carraio anche delle proprietà confinanti; il plafone si presenta con solaio a vista in lastre prefabbricate tipo predalles e travi integrative in cemento armato gettato in opera; le pareti divisorie sono composte da cemento armato gettato in opera privo di finitura e da blocchi di calcestruzzo alleggerito; la saracinesca d'ingresso al box, di tipo basculante, è in lamiera di acciaio zincato non verniciata. L'altezza interna del locale box è pari a circa cm 240. Si notano ristagni d'umidità con formazione di alghe sulle parti in ombra. Impianto elettrico fuori traccia con punto luce interrotto e presa di servizio. Si precisa che il corsello box presenta una larghezza di poco superiore ai m 4,50, piuttosto insufficiente per le operazioni di manovra di autovetture di media dimensione.

descrizione	superficie		indice		commerciale
AUTORIMESSA SUB 79	19,00	x	1	=	19,00

<b>Totale:</b>	<b>19,00</b>	mq	<b>19,00</b>
----------------	--------------	----	--------------

**Lotto 4) AUTORIMESSA** singola di cui al subalterno 70 posta al piano interrato per la quale valgono tutte le descrizioni precedentemente riportate; le pareti risultano intonacate; nel corso del sopralluogo sulla parete di fondo sono state riscontrate consistenti infiltrazioni di umidità nonché il ristagno di acqua nella pavimentazione a ridosso dell'ingresso al box.

descrizione	superficie		indice		commerciale
AUTORIMESSA SUB 70	17,00	x	1	=	17,00
<b>Totale:</b>	<b>17,00</b>		mq		<b>17,00</b>

## 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI 003 - 004:

### 10.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dei contenuti della Convenzione stipulata con il Comune di Pregnana Milanese e la realizzazione dei fabbricati in forma di Cooperativa Edilizia, dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, dell'eventuale vetustà o incompletezza delle opere realizzate, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, della dotazione d'impianti, della commerciabilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale; si è tenuto altresì conto dei valori di assegnazione, ai soci della cooperativa, precedentemente attuati negli atti notarili. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

E' stata effettuata un indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare pesantemente il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di forte crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

#### 10.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari per unità consimili nella microzona, conoscenze nel settore, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Comune di Vanzago.

Osservatori del mercato: Agenzia delle Entrate - Banche dati quotazioni immobiliari - 1° semestre 2020 Comune di Vanzago - Borsino Immobiliare Listino Prezzi degli Immobili di Milano - 2020; Big data per il mercato immobiliare;

FONTI		<i>Vmin</i>	<i>Vmed</i>	<i>Vmax</i>
Comune di Vanzago zona rurale o Mantegazza				
Borsino - Abitazioni in stabili di fascia media	€/mq	1.132,88	1.256,64	1.380,40
Borsino - Abitazioni in stabili di 2a fascia	€/mq	999,60	1.071,00	1.142,40
Borsino - Box stato normale	€/mq	616,85	711,75	806,65
OMI - Abitazioni CIVILI in stato normale	€/mq	1.000,00	1.200,00	1.400,00
OMI - box stato normale	€/mq	600,00	750,00	900,00
Valore medio determinato da analisi degli osservatori			<b>1.175,88</b>	

Immobiliare.it valore di mercato immobiliare ottobre 2020			1.689,00	
Analisi comparitivi in asking price	<i>mq</i>	<i>prezzo</i>	<i>€/mq</i>	
Appartamento in Classe Energetica G al P 1	63	85.000	1.349,21	
Appartamento in Classe Energetica G al P 2	60	65.000	1.083,33	
Appartamento in Classe Energetica E al P T	70	90.000	1.285,71	
media dei comparabili				<b>1.239,42</b>

### 10.3 SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dai dati analizzati emerge che, per case con finiture di tipo economico, in bassa Classe Energetica (E - F - G) la media di valore è intorno ai 1.150,0 €/mq; per gli immobili, a destinazione autorimessa interrata, si è determinato un valore di riferimento pari a 700 €/mq, da raggugliare con i parametri oggettivi riscontrati in loco.

Il valore finale deve comunque intendersi a corpo e non a misura.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998). Premesso e considerato quanto sopra, formulata ogni altra osservazione di perizia e pratica, si è assegnato ai beni immobiliari, descritti nella presente relazione, valutati per la loro attuale consistenza, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto), e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore attuale a corpo e non a misura, valutato per i

singoli lotti, del foglio 9 mappale 246:

- ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO **Sub. 39**, piano 1 - 2, categoria A/3 classe 5 consistenza 3,5 vani, superficie catastale — mq, Rendita Catastale 198,84 €; coerenze dell'appartamento ai piani secondo e terzo: enti comuni, altra unità immobiliare, passaggio comune, altra unità immobiliare:

ID	Immobile	Sup. Equiv.	V/U	Valore Intero	Valore di diritto e quota
1	Quadrilocale P 2 -3, S1	112,00	1.150,0 €	128.800,00 €	128.800,00 €
	Stima interventi per eliminazione delle difformità o oneri in sanatoria				-10.800,00 €
	Spese per pratiche edilizie e catastali				-3.000,00 €
	Detrazione per risoluzione contenziosi legali per distanze dai confini				-6.500,00 €
	Totale valore determinato a corpo				<b>108.500,00 €</b>

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per assenza di garanzia per vizi e dell'agibilità, come da disposizioni generali:

1	Totale prezzo base		-5%	Arrotondato	<b>103.000,00 €</b>
---	--------------------	--	-----	-------------	---------------------

- AUTORIMESSA singola - Sub. 79, piano S1, categoria C/6 classe 3 consistenza 17 mq, superficie catastale 19 mq, Rendita Catastale 43,90 €; coerenze dell'autorimessa: altre unità immobiliari su tre lati, corsello comune.

ID	Immobile	Sup. Equiv.	V/U	Valore Intero	Valore di diritto e quota
2	Box singolo	19	684,21	13.000,00	13.000,00 €
	Totale valore a corpo				<b>13.000,00 €</b>

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per assenza di garanzia per vizi e dell'agibilità, come da disposizioni generali:

6	Totale prezzo base		-5%		<b>12.350,00 €</b>
---	--------------------	--	-----	--	--------------------

- AUTORIMESSA singola - Sub. 70, piano S1, categoria C/6 classe 3 consistenza 14 mq, superficie catastale 17 mq, Rendita Catastale 36,15 €; coerenze dell'autorimessa: altre unità immobiliari, corsello comune, vano scala comune.

ID	Immobile	Sup. Equiv.	V/U	Valore Intero	Valore di diritto e quota
2	Box singolo	16	687,50	11.000,00	11.000,00 €
	Totale valore a corpo				<b>11.000,00 €</b>

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per assenza di garanzia per vizi e dell'agibilità, come da disposizioni generali:

6	Totale prezzo base		-5%		<b>10.450,00 €</b>
---	--------------------	--	-----	--	--------------------

## 11. CONCLUSIONI

Con la presente perizia, redatta in n° 37 pagine, dalle indagini, dalla raccolta documentale e dal sopralluogo del 25/11/2019, il consulente tecnico incaricato ritiene di avere pienamente adempiuto all'incarico conferitogli, riportando i seguenti valori precedentemente determinati:

Lotto	DESTINAZIONE	VALORE	FJV
1.a)	ABITAZIONE PREGNANA M.SE	279.500,00 €	265.500,00 €

2.b)	AUTORIMESSA PREGNANA M.SE	12.000,00 €	11.400,00 €
2	CABINA ELETTRICA VANZAGO	5.000,00 €	4.500,00 €
3.a)	ABITAZIONE VANZAGO	108.500,00 €	103.000,00 €
3.b)	AUTORIMESSA VANZAGO	13.000,00 €	12.350,00 €
4	AUTORIMESSA VANZAGO	11.000,00 €	10.450,00 €
<b>T</b>	<b>TOTALE</b>	<b>429.000,00 €</b>	<b>407.200,00 €</b>

Valori determinati alla data della perizia.

Monza, 18/12/2020

il tecnico incaricato

Arch. Fabio Butera

allegati:

- rilievo fotografico;
- Planimetrie catastali

