

alessandra testa

ARCHITETTO

Via Imperia, 24 - 20142 Milano

tel. 02.89502202 cell. 338.1296750 e-mail alessandratesta@archtestudio.it pec testa.17466@oamilano.it

Tribunale di Milano

Eredità giacente di [REDACTED]

R.G. 4032/2023

Giudice: Dott.ssa Laura Sara Tragni

Curatore Eredità Giacente: Dott. Giacomo De Grassi

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

La sottoscritta arch. Alessandra Testa, iscritta all'Ordine degli Architetti di Milano al n. 17466 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 13520, a seguito dell'incarico ricevuto dal Curatore dell'Eredità Giacente Dott. Giacomo De Grassi di redigere una perizia di stima immobiliare sugli immobili oggetto dell'eredità siti in Sedriano (MI), Via I Maggio n. 13, a seguito di autorizzazione del Giudice in data 13.07.2023, a fronte del sopralluogo effettuato in data 16.11.2023 e della documentazione reperita presso i competenti Uffici, a seguito di confronto anche con l'Amministrazione dello stabile, relaziona in merito come segue.

INDICE

1	<u>IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA</u>	3
	1.1 Descrizione	
	1.2 Identificazione catastale	
	1.3 Coerenze	
2	<u>DESCRIZIONE DEI BENI</u>	6
	2.1 Descrizione sommaria quartiere e zona	
	2.2 Caratteristiche descrittive complesso	
	2.3 Caratteristiche descrittive beni	
	2.4 Attestati di Prestazione Energetica	
3	<u>PROVENIENZA</u>	9
4	<u>VINCOLI E ONERI GIURIDICI</u>	10
5	<u>VERIFICA URBANISTICA-EDILIZIA-CATASTALE</u>	12
	5.1 Inquadramento urbanistico	
	5.2 Conformità edilizia	
	5.3 Conformità catastale	
	5.4 Regolarizzazioni	
6	<u>CONSISTENZA</u>	14
7	<u>STIMA</u>	16
	7.1 Criterio di stima	
	7.2 Fonti di informazione	
	7.3 Valutazione	
8	<u>ALLEGATI</u>	19

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

1.1. Descrizione

Comune di Sedriano (MI), Via I Maggio n.13:

- CORPO A

Appartamento a piano quinto, in stabile con ascensore, composto da soggiorno doppio, tre camere, cucina abitabile, due bagni, due balconi, un terrazzo. Vano cantina di pertinenza a piano terra.

- CORPO B

Box a piano terra.

- CORPO C

Box a piano terra in corpo box esterno.

- CORPO D

Box a piano terra in corpo box esterno.

Avvertenza.

Come verrà meglio evidenziato al successivo § 7, i beni sono, attualmente, in diritto di superficie, in forza della Convenzione ai sensi dell'articolo 35 comma 7 della Legge 22.10.1971 n. 865 meglio specificata ai successivi § 4 e 5.2.

1.2. Identificazione catastale (All.1.1)

Attuali intestatari dei beni:

- [REDACTED], per la quota di 7/12 della proprietà superficiaria;
- [REDACTED], per la quota di 5/12 della proprietà superficiaria;
- [REDACTED], per la proprietà dell'area.

Note.

- Come da confronto con il Comune di Sedriano, l'attuale proprietà dell'area è il [REDACTED], a seguito di scioglimento del [REDACTED] e atto Notaio B [REDACTED] del 26.05.2006 rep. n. 46026/13280, trascritto a Pavia in data 14.06.2006 ai nn. 14971/8364.
- Il bene risulta intestato in quota al fratello premorto del *de cuius* [REDACTED]; le quote indicate sono errate, come specificato al § 3.

- **CORPO A**

Dati identificativi: foglio 6 mappale 605 sub. 54 (All.1.2)

Dati classamento: categoria A/3 - classe 5 - consistenza 6,5 vani - superficie catastale totale 122 m² - superficie catastale escluse aree scoperte 109 m² - rendita € 520,33.

Indirizzo: Via I Maggio n. 13 - Scala C - Interno 29 - Piano 5-T.

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica richiesta dal comune del 31/08/2011 - pratica n. MI0970000 (n. 403957.1/2011);
- variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- classamento automatico del 30/03/1988 in atti dal 14/09/1990 (n. 999999/1988);
- costituzione in atti dal 10/09/1990 (n. 64148/1988).

- **CORPO B**

Dati identificativi: foglio 6 mappale 605 sub. 16 (All.1.3)

Dati classamento: categoria C/6 - classe 3 - consistenza 15 m² - superficie catastale 15 m² - rendita € 33,31.

Indirizzo: Via I Maggio n. 13 - Piano T.

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica richiesta dal comune del 31/08/2011 - pratica n. MI0969964 (n. 403921.1/2011);
- variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- classamento automatico del 30/03/1988 in atti dal 14/09/1990 (n. 999999/1988);
- costituzione in atti dal 10/09/1990 (n. 64148/1988).

- **CORPO C**

Dati identificativi: foglio 6 mappale 603 sub. 8 (All.1.4)

Dati classamento: categoria C/6 - classe 3 - consistenza 15 m² - superficie catastale 15 m² - rendita € 33,31.

Indirizzo: Via I Maggio n. 13 - Piano T.

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica richiesta dal comune del 31/08/2011 - pratica n. MI0969942 (n. 403899.1/2011);

- variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- classamento automatico del 30/03/1988 in atti dal 14/09/1990 (n. 999999/1988);
- costituzione in atti dal 10/09/1990 (n. 64148/1988).

- **CORPO D**

Dati identificativi: foglio 6 mappale 603 sub. 10 (All.1.5)

Dati classamento: categoria C/6 - classe 3 - consistenza 15 m² - superficie catastale 15 m² - rendita € 33,31.

Indirizzo: Via I Maggio n. 13 - Piano T.

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica richiesta dal comune del 31/08/2011 - pratica n. MI0969944 (n. 403901.1/2011);
- variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- classamento automatico del 30/03/1988 in atti dal 14/09/1990 (n. 999999/1988);
- costituzione in atti dal 10/09/1990 (n. 64148/1988).

1.3. **Coerenze**

Di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza confrontato con la planimetria catastale, l'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico:

- **CORPO A:**
 - appartamento: cortile comune; terrazzo appartamento proprietà di terzi sub. 701; cortile comune; appartamento proprietà di terzi sub. 63;
 - cantina: box proprietà di terzi sub. 19; box proprietà di terzi sub. 18; cantina proprietà di terzi sub. 47; corridoio e portico comuni sub. 1; cantina proprietà di terzi sub. 63.
- **CORPO B:** cortile comune mappale 605 sub. 1; altro box proprietà di terzi sub. 15; corridoio e vano scala/ascensore comune mappale 605 sub. 1 per due lati.
- **CORPO C:** mappale 654 proprietà di terzi; altro box proprietà di terzi sub. 7; cortile comune mappale 605 sub. 1; altro box proprietà di terzi sub. 9.
- **CORPO D:** mappale 654 proprietà di terzi; altro box proprietà di terzi sub. 9; cortile comune mappale 605 sub. 1; altro box proprietà di terzi sub. 11.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria di quartiere e zona

Comune di Sedriano (MI), provincia di Milano, settore ovest. Il complesso si colloca in posizione periferica. Assenti attività al dettaglio nelle vicinanze.

2.2. Caratteristiche descrittive complesso

Il complesso edilizio di cui fanno parte le unità oggetto della presente relazione è di edilizia popolare, realizzato nell'ambito di Piano Consortile di Zona del CIMEP negli anni Ottanta. Si compone di un fabbricato a L di sei piani fuori terra (piano terra destinato a box, cantine e locali tecnici) con cortile interno su cui insiste un corpo box (All.2.1).

Condizioni generali: le condizioni del fabbricato rilevate al sopralluogo erano scarse. In corso intervento di riqualificazione con Superbonus 110%.

Caratteristiche descrittive:

Copertura	a falde, struttura in c.a. Dalle grafiche si legge: " <i>copertura in tegole cemento</i> ": da verificare eventuale sussistenza di amianto, posto che è in corso CILAS Superbonus che prevede posa di pannelli fotovoltaici.
Strutture	c.a.; tamponamenti in laterizio.
Ascensore	presente.
Finiture	intonaco tinteggiato.
Pavimentazione	<u><i>pianerottoli e pilotis:</i></u> piastrelle in gres; <u><i>scale:</i></u> marmo; <u><i>cortile:</i></u> battuto di cemento.
Ingresso	portone in alluminio e vetro.

2.3. Caratteristiche descrittive beni

- CORPO A (All.2.2)

- Appartamento

Altezza interna: metri 2.72 circa (metri 2.86 nella porzione di soggiorno verso il terrazzo).

Condizioni generali: lo stato manutentivo dell'unità è scarso.

Caratteristiche descrittive

Esposizione	tripla, a nord, est e sud.
Infissi esterni	in legno e vetro doppio; tapparelle in pvc. <u>Nota.</u> I serramenti a chiusura del balcone fronte nord sono in alluminio anodizzato.
Porte interne	in legno con apertura a battente, falune con sopra luce in vetro, ad eccezione della cucina, dove è presente porta scorrevole esterna in legno e vetri colorati.
Porta ingresso	blindata.
Pavimenti	<u>in tutti i locali:</u> piastrelle in gres; <u>bagni:</u> piastrelle ceramiche; <u>balconi e terrazzo:</u> gres ingelivo.
Plafoni	intonaco tinteggiato.
Pareti	<u>in tutti gli ambienti:</u> intonaco tinteggiato; <u>bagni e cucina</u> in parte intonaco tinteggiato, in parte piastrelle ceramiche.
Bagno 1	dotato di tazza, bidet, lavabo e doccia.
Bagno 2	dotato di tazza bidet, lavabo e vasca.

Impianti

Elettrico	sottotraccia; non rilevate conformità; da verificare se a norma. Al sopralluogo le utenze non erano attive e dunque non se ne è potuta verificare la funzionalità.
Idrico	sottotraccia; non rilevate conformità; da verificare se a norma.
Gas	sottotraccia; non rilevate conformità; da verificare se a norma
Termico	autonomo, con caldaia a gas in cucina per riscaldamento e produzione di acs; radiatori in alluminio. Condizionamento con due split e relative unità esterne, una sul balcone, una sul terrazzo. Presente camino a legna, non a norma. Non è stato possibile verificare la funzionalità dell'impianto.

- **Cantina**

Si trova a piano terra. Presenta pavimento in piastrelle in gres. La porta è in ferro verniciato. L'impianto elettrico è esterno. Al sopralluogo le utenze non erano attive e dunque non se ne è potuta verificare la funzionalità.

Altezza interna: metri 2.50 circa.

Condizioni generali: lo stato manutentivo è sufficiente per l'uso cui è destinata.

- **CORPO B**

Il box si colloca nel corpo di fabbrica dell'appartamento. **Nota.** Il bene non è stato visionato a causa dei ponteggi che ne impedivano l'accesso.

- **CORPO C (All.2.3)**

Il box si colloca nel corpo di fabbrica separato, di un piano fuori terra. L'accesso avviene dal cortile comune del complesso. Risulta pavimentato con piastrelle in gres. La basculante è elettrificata. L'impianto elettrico è in canalina esterna. Al sopralluogo le utenze non erano attive e dunque non se ne è potuta verificare la funzionalità.

Altezza interna: metri 2.28 circa (con basculante aperta metri 1.94 circa).

Condizioni generali: lo stato manutentivo dell'unità è scarso. Si rilevano tracce di fenomeni infiltrativi.

- **CORPO D**

Il box si colloca nel corpo di fabbrica separato, di un piano fuori terra. L'accesso avviene dal cortile comune del complesso. **Nota.** Il bene non è stato visionato a causa insussistenza delle chiavi.

2.4. Attestati di Prestazione Energetica

- **CORPO A**

Non presente.

- **CORPO B**

Non presente e non necessario.

- **CORPO C**

Non presente e non necessario.

- **CORPO D**

Non presente e non necessario.

3. PROVENIENZA

I beni sono stati trasferiti come segue:

- Atto di prima assegnazione

In forza di atto di assegnazione di immobile da Cooperativa del 09 ottobre 1992 rep. 20370 (All.3.1), trascritto a Pavia il 05.11.1992 ai nn. 11538/8427, i beni sono trasferiti dalla [redacted] a [redacted], e [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno.

- Successione in morte di [redacted]

In forza di denuncia di successione in morte di [redacted] rep. 59/466 in data 11.12.1998, trascritta in data 26.04.1999 (All.3.2) ai nn. 5159/3678. I beni sono passati in proprietà a:

- [redacted], per la quota di 8/12;
- [redacted], per la quota di 1/12;
- [redacted], per la quota di 1/12;
- [redacted], per la quota di 1/12;
- [redacted], per la quota di 1/12.

Nota. Con atto di rinuncia all'eredità in data 08.07.2021 rep. 11735/8597 (All.3.3) Notaio [redacted], trascritto il 13/07/2021 ai nn. 14265/9731, le [redacted] hanno rinunciato alla loro quota di 1/12 ciascuna sui beni in oggetto. Tale quota risulta attribuita erroneamente per intero a [redacted] e non 1/12 ciascuno con [redacted].

- Successione in morte di [redacted]

In forza di denuncia di successione in morte di D [redacted] rep. 425/9990/11 in data 05.07.2011, trascritta in data 14.05.2012 ai nn. 7409/5164 (All.3.4), e a seguito di rinuncia all'eredità come indicato nella Sezione D dove si legge: «*le sigg.re [redacted], figlie della de cuius, e i [redacted], nipoti della de cuius, hanno rinunciato all'eredità con verbale di rinuncia presso Tribunale Ordinario di Milano, Sez. distaccata di Rho, registrato il 12.10.2011 al nr.11948/2010 c.*» (All.3.5), i beni sono passati in proprietà a:

- [redacted];
- [redacted].

A fronte di ciò, le quote di proprietà sono pari a 10/24 ciascuno a [REDACTED]

Note. Nel verbale di cui sopra non sono indicati in modo specifico i beni immobili e le relative quote di proprietà. Non rilevata trascrizione della rinuncia di cui al verbale sopra citato nei pubblici registri. Non si rileva rinuncia all'eredità di [REDACTED]

- **Morte di** [REDACTED]

A seguito di morte di [REDACTED], con atto di rinuncia all'eredità rep. 11651/8535 del 21.06.2021 (All.3.6), le [REDACTED] hanno rinunciato all'eredità.

Note. Non sono specificati gli identificativi catastali dei beni. I chiamati per legge all'eredità per tale rinuncia, ossia i figli delle stesse [REDACTED] con lo stesso atto hanno rinunciato all'eredità. Non presente trascrizione atto ai pubblici registri.

- **Morte** [REDACTED]

A seguito di morte di [REDACTED] in data 09.07.2021, con atto rinuncia all'eredità Notaio [REDACTED] repertorio 11888/8718 in data 20.09.2021, le signore [REDACTED] hanno rinunciato all'eredità (All.3.7).

Note. Non sono specificati gli identificativi catastali dei beni. I chiamati per legge all'eredità per tale rinuncia, ossia i figli delle stesse [REDACTED] con lo stesso atto hanno rinunciato all'eredità. Non presente trascrizione atto ai pubblici registri.

A fronte dei passaggi di cui sopra, le quote sono state erroneamente ripartite come segue: [REDACTED] 7/12 e [REDACTED] 5/12.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Sulla base verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano per soggetto e per immobili, salvo verifica aggiornata, si evince che sui beni in oggetto gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici (All.4):

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna.
- **Misure Penali**
Nessuna.
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna.
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni**

d'uso

La Cooperativa edificante " [REDACTED] ", il Comune di Sedriano e il C.I.M.E.P. hanno stipulato **Convenzione ai sensi dell'articolo 35 comma 7 della Legge 22.10.1971 n. 865** con atto Notaio [REDACTED] in data 25.02.1986 n. 170090/95740, trascritto a Pavia il 20.03.1986 ai nn. 3194/2376, e successivo **atto di integrazione Notaio [REDACTED] in data 26.01.1988 n. 35175/854**, trascritto a Pavia il 25.02.1988 ai nn. 1928/1471, come indicati al successivo § 5.2. Si evidenzia che, come riferito dal Comune, *"qualora si decidesse di aderire al riscatto, seguirà atto notarile per trasformare la Convenzione Urbanistica da diritto di superficie a diritto di proprietà e l'unità immobiliare entrerà automaticamente in edilizia libera in quanto già trascorsi 30 anni indicati come diritto di proprietà"*.

– **Iscrizioni**

– Ipoteca volontaria

Nessuna.

– Ipoteca giudiziale

Nessuna.

– Ipoteca legale

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED], per la quota di proprietà di 2/24.

Derivante da: atto pubblico amministrativo in data 23.12.2002 rep. 4443/68.

Iscritta a: Pavia in data 18.02.2003 ai nn. 3314/570.

Importo capitale: € 70.789,70.

Importo ipoteca: € 35.394,85.

– **Pignoramenti**

Nessuno.

Avvertenza

Si evidenzia che il box **CORPO B** al foglio **6**, mappale **605**, sub. **16** è stato oggetto di errate trascrizioni/iscrizioni, con indicazione, come si evince dalle note, del mappale **603** al posto del corretto mappale **605**. Dunque sul bene non risultano:

- trascrizione dell'atto di prima assegnazione;
- trascrizione della successione del 26.04.1999;
- ipoteca legale del 18.02.2003.

5. VERIFICA URBANISTICA-EDILIZIA-CATASTALE

5.1. Inquadramento urbanistico

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Sedriano, approvato con deliberazione n. 155 del 19 ottobre 2015, efficace in seguito alla pubblicazione dell'avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, serie Avvisi e Concorsi n. 1 del 7 gennaio 2016, in: TUC - Tessuto Urbano Consolidato, Ambiti a carattere prevalentemente residenziale (PdR 02, articoli da 10 a 13, scheda 1).

5.2. Conformità edilizia

La sottoscritta ha effettuato accesso agli atti presso il Comune di Sedriano, che ha reso disponibile la seguente documentazione.

- Atti di fabbrica

Il complesso di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente relazione rientra nel Piano di Zona Consortile del C.I.M.E.P. - Lotto SE/1-34 - per l'Edilizia Economica e Popolare.

La Cooperativa edificante " [REDACTED] il Comune di Sedriano e il C.I.M.E.P. hanno stipulato Convenzione ai sensi dell'articolo 35 comma 7 della Legge 22.10.1971 n. 865 con atto Notaio [REDACTED] in data 25.02.1986 n. 170090/95740, trascritto a Pavia il 20.03.1986 ai nn. 3194/2376, e successivo atto di integrazione Notaio [REDACTED] in data 26.01.1988 n. 35175/854, trascritto a Pavia il 25.02.1988 ai nn. 1928/1471 (All.5.1).

I fabbricati sono stati edificati in forza dei seguenti titoli (Pratica n. 8/82):

- Concessione Edilizia n. 1102 del 30.01.1984 per costruzione fabbricato residenziale di 39 alloggi in edilizia popolare;
- Variante - Concessione Edilizia n. 6457 del 17.10.1984;
- Variante - Concessione Edilizia n. 774 del 21.04.1987 (All.5.2).

Avvertenze.

- Il fascicolo edilizio presente in Comune risulta disordinato e frammentario. Non si sono infatti rintracciate le Concessioni Edilizie originarie e i relativi elaborati (salvo alcune grafiche del piano terra della prima variante).
 - Non si è riscontrata comunicazione di fine lavori.
 - Non rilevato certificato di collaudo delle strutture.
 - Non risulta rilasciata Agibilità per i fabbricati.
- Pratiche edilizie successive
- Il fabbricato risulta interessato da lavori di riqualificazione legati al Superbonus 110%, per dar corso ai quali risulta in essere CILAS n. 156/2022 prot. 20984 del 21.11.2022 ai sensi dell'art. 119 del D.L. n. 34 del 2020 (All.5.3) per posa di

cappotto, sostituzione caldaie, sostituzione serramenti, posa di pannelli fotovoltaici e batteria d'accumulo. **Avvertenza.** Con riferimento a questa pratica, stante le plurime modifiche normative, si evidenzia la necessità di costante verifica in merito al prosieguo delle opere e alla tematica delle detrazioni fiscali in essere, con relative quote a carico che potrebbero emergere. Alla data della presente relazione, l'Amministrazione ha comunicato che la quota a carico dell'unità per i lavori di cui al Superbonus 110% è pari a **euro 7.395,68 oltre accessori di legge** (costi che non verranno decurtati in quanto dovranno essere saldati prima della vendita).

- È stata presentata richiesta di sanatoria per difformità dagli Atti di Fabbrica, che ha interessato anche le unità immobiliari CORPO A e B della presente relazione, cui è seguito rilascio di **Permesso di Costruire in sanatoria n. 2/2023 in data 29.05.2023 (All.5.4).**

Con riferimento a quanto sopra indicato, si rilevano le difformità di seguito elencate.

- **Difformità comuni a tutto il complesso**

Assenza di fine lavori e Agibilità. Il Comune, da confronto verbale con l'Ufficio Tecnico, ammette la possibilità di presentare richiesta di agibilità parziale per il singolo immobile.

- **CORPO A**

L'ultimo titolo che ha interessato l'unità è il PdC in sanatoria n. 2/2023 in data 29.05.2023. Il balcone posteriore comunicante fra cucina e una camera al sopralluogo risultava impropriamente chiuso con serramenti, che sono stati rimossi. La finestra del bagno verso il balcone posteriore non risulta conforme alle dimensioni minime necessarie ai sensi delle norme vigenti indicate nelle grafiche del Permesso e dovrà essere regolarizzata: l'Amministrazione di Condominio ha fornito prospetto relativo ai costi a carico dell'unità per la regolarizzazione di tale apertura.

- **CORPO B**

L'ultimo titolo che ha interessato l'unità è il PdC in sanatoria n. 2/2023 in data 29.05.2023. L'unità non è stata visionata all'interno.

- **CORPO C**

L'ultimo titolo che ha interessato l'unità è la C.E. in variante del 21.04.1987 prot. n. 774. Nella Concessione il box presenta una parte separata destinata a cantina. Nella realtà il bene è un unico locale, come rappresentato nella scheda catastale.

- **CORPO C**

L'ultimo titolo che ha interessato l'unità è la C.E. in variante del 21.04.1987 prot. n. 774. L'unità non è stata visionata all'interno.

5.3. Conformità catastale

Le schede catastali in atti sono quelle di costituzione, presentate in data 21.04.1988.

Si evidenzia che, per il CORPO A e per il CORPO B, oggetto di successivo PdC in sanatoria, le schede catastali non sono state aggiornate. L'aggiornamento può avvenire mediante modello Docfa, con accatastamento della cantina separatamente dall'appartamento, come oggi richiesto dall'Agenzia del Territorio. La scheda del CORPO C rappresenta lo stato dei luoghi ma non quanto raffigurato nella grafica di cui alla C.E.

5.4. Regolarizzazioni

A fronte di quanto esposto ai § 5.2 e 5.3, si riportano di seguito le regolarizzazioni e relativi costi stimati.

- Con riferimento all'Agibilità, come indicato dal Comune si può procedere alla presentazione di Segnalazione di Agibilità parziale, con eventuali opere di adeguamento necessarie connesse. Costo indicativo stimato: euro 10.000,00, oltre accessori di legge.
- Con riferimento al CORPO A, verrà adeguata la finestra del bagno come da PdC in sanatoria. Il costo complessivo è indicato dall'Amministrazione di Condominio in **euro 6.525,43 oltre accessori di legge** per la sanatoria e in **euro 825,88 oltre accessori di legge** per fornitura e posa di finestra (costi che non verranno decurtati in quanto dovranno essere saldati prima della vendita).
- Con riferimento al CORPO C, nella successiva valutazione, la porzione prevista a cantina nella Concessione Edilizia n. 774, che andrà ripristinata, verrà considerata quale accessorio diretto comunicante nella misura del 50%.
- Con riferimento alle schede catastali, le schede del CORPO A e del CORPO B dovranno essere aggiornate a seguito del PdC in sanatoria n. 2/2023. La cantina dovrà essere accatastata quale C/2 separatamente dall'appartamento con proprio identificativo. Dovrà essere aggiornato l'elaborato planimetrico del complesso. Costo indicativo stimato per spese tecniche per presentazione n. 2 modelli Docfa (per n. 3 schede e aggiornamento elaborato) e diritti catastali: **€ 850,00, oltre accessori di legge.**

6. CONSISTENZA

Premesso che la stima viene effettuata a corpo e non a misura, a titolo indicativo si riporta la superficie commerciale complessiva, arrotondata al m² per eccesso o per difetto, calcolata al lordo delle murature: interne ed esterne al 100%, muri divisorii a confine 50%. La superficie commerciale complessiva è calcolata dall'interpolazione tra la planimetria catastale, le grafiche edilizie e i rilievi effettuati sul posto dalla scrivente, omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998.

CORPO A

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Sup. omogeneizzata
Appartamento	m ²	113,00	100%	113,00
Terrazzo/Balconi	m ²	73,00	30% sino a 25,00 m ² 10% per la quota oltre i 25,00 m ²	5,00 4,80
Cantina	m ²	10,00	25%	2,50
				125,30
arrotondati				125,00

Nota. Con la realizzazione del cappotto, le murature perimetrali avranno maggiore spessore e la superficie degli spazi scoperti verrà leggermente ridotta. Si riportano le quote come rilevate al sopralluogo.

CORPO B

Avvertenza. A causa della presenza di ponteggi non è stato possibile accedere al bene. La superficie è desunta dalle grafiche dell'ultimo titolo in sanatoria.

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Sup. omogeneizzata
Box	m ²	10,60	100%	10,60
arrotondati				11,00

CORPO C

Avvertenza. Si evidenzia che, sulla base dell'ultimo titolo edilizio, l'unità si compone di una porzione avente destinazione box e un'altra porzione avente destinazione cantina. Si terrà conto di questo nella successiva valutazione.

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Sup. omogeneizzata
Box	m ²	19,80	100%	19,80
Cantina	m ²	13,12	50%	6,56
				26,36
arrotondati				26,00

CORPO D

Avvertenza. A causa della insussistenza delle chiavi non è stato possibile accedere al bene. La superficie è desunta dalle grafiche degli Atti di Fabbrica.

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Sup. omogeneizzata
Box	m ²	15,23	100%	15,23
arrotondati				15,00

7. STIMA

Stante i vincoli Convenzionali, occorre distinguere la stima tra:

- a. **Proprietà superficiaria – Edilizia Convenzionata:** trasferimento del solo diritto di superficie, in edilizia convenzionata, con prezzo massimo di cessione imposto dal Comune e requisiti soggettivi degli acquirenti come da Convenzione.
- b. **Piena proprietà – Edilizia Libera:** trasferimento della piena proprietà in edilizia libera, previo riscatto del terreno al prezzo definito dal Comune.

7.1. Criterio di stima

a. **Proprietà superficiaria – Edilizia Convenzionata**

Il prezzo massimo di cessione del bene allo stato attuale, ossia in diritto di superficie, viene esclusivamente definito dal Comune di Sedriano mediante apposita richiesta a partire dal prezzo di prima assegnazione, tramite meccanismo di rivalutazione.

b. **Piena proprietà – Edilizia Libera**

Come comunicato dal Comune di Sedriano, il terreno può essere riscattato trasformando il diritto di superficie in diritto di proprietà, così da rendere i beni commerciabili quale edilizia libera. Il valore di riscatto è sempre definito dal Comune. Nell'ipotesi di riscatto del terreno, il bene potrà essere valutato secondo i criteri del libero mercato. In questo caso, dunque, la sottoscritta terrà conto dell'ubicazione, della tipologia, delle finiture, dello stato manutentivo, della dotazione d'impianti, dello stato di fatto e di diritto, per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si adotterà il procedimento sintetico-comparativo per individuare il più probabile valore di mercato, effettuando un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona

Il valore dei beni come sopra definiti 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.

7.2. Fonti di informazione

a. **Proprietà superficiaria – Edilizia Convenzionata**

Comune di Sedriano – Area III – Ambiente, urbanistica, manutenzioni.

b. **Piena proprietà – Edilizia Libera**

Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI – Anno 2023 – Semestre 2; Listino della Camera di Commercio – Anno 2023 – Semestre 1; Borsino immobiliare – aprile 2024; confronto con Agenzie Immobiliari operanti in zona.

- Valori relativi all'Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare - 2° Semestre 2023
Sedriano - Centrale/CENTRO URBANO - Codice zona B1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale
Abitazioni civili - stato normale
valore di mercato: min. 1.100,00 €/mq - max. 1.600,00 €/mq
Box
valore di mercato: min. 600,00 €/mq - max. 1000,00 €/mq

- Valori relativi al Listino della Camera di Commercio di Milano, MonzaBrienza e Lodi - 2° Semestre 2023
Provincia - Settore Ovest - Sedriano - Periferia
Appartamento vecchi o da ristrutturare
valore di mercato: min. 550,00 €/mq - max. 1.000,00 €/mq
Box
valore di mercato: min. 11.000,00 €/mq - max. 17.000,00 €/mq

- Borsino immobiliare - aprile 2024
Sedriano
Abitazioni in stabili di 2° fascia
valore di mercato: min. 1.048,00 €/mq - max. 1.185,00 €/mq
Box
valore di mercato: min. 658,00 €/mq - max. 929,00 €/mq

7.3. Valutazione

a. Proprietà superficaria - Edilizia Convenzionata

Si richiama il documento avente a oggetto "*Determinazione del nuovo prezzo di cessione alloggio con annessa cantina e n. 3 box - [REDACTED] - Via I Maggio n° 13*" prot. n. 2023/0020319 del 20.11.2023 (All.6) che così riporta:

«dalle risultanze delle verifiche eseguite anche con riferimento alla Deliberazione G.C. 20 del 27.02.2008 dove si prende atto delle modifiche ed integrazioni al regolamento per l'attuazione del piano di zona Consortile al fine della applicazione del nuovo meccanismo di rivalutazione del prezzo di vendita degli alloggi nonché alla successiva comunicazione CIMEP del 10/04/2008 prot. CIMEP 2008/0001829, il prezzo di cessione [...] risulta ad oggi determinato in € 49.340,89. Si ricorda che in caso di vendita occorre richiedere anche la verifica dei requisiti soggettivi dell'acquirente».

Nota. Si evidenzia che nella comunicazione vi è un refuso che indica "*alloggio e box più posto auto*".

Con riferimento al prezzo imposto dal Comune, il bene può essere ceduto in edilizia convenzionata, fermi i requisiti soggettivi degli acquirenti, all'importo massimo di:

Descrizione	Valore complessivo
LOTTO UNICO	49.340,89 €

Avvertenza. Stante l'esiguo valore del bene determinato ai sensi della rivalutazione del prezzo di vendita, si richiama quanto indicato ai § 5.2 e 5.3, ritenendo di non procedere a ulteriore decurtazione dei costi di adeguamento di cui al § 5.4, cui comunque si rimanda.

b. Piena proprietà - Edilizia Libera

Nella Determinazione di cui sopra si legge: «[...] si comunica che il prezzo da corrispondere per il riscatto del terreno è pari a € 15.217,90 (come da Determinazione n. 313 del 03/08/2016). Qualora si decidesse di aderire al riscatto, seguirà atto notarile per trasformare la Convenzione Urbanistica da diritto di superficie a diritto di proprietà e l'unità immobiliare entrerà automaticamente in edilizia libera in quanto già trascorsi 30 anni indicati come diritto di proprietà».

Dunque a seguito del riscatto del terreno come sopra calcolato dal Comune, gli immobili potranno essere venduti in edilizia libera.

Con riferimento ai valori unitari sopra richiamati e da confronto con il mercato immobiliare in zona, si ritiene che il più probabile valore di mercato per gli immobili in oggetto possa essere così stimato:

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
CORPO A	125,00 m ²	1.000,00 €/m ²	125.000,00 €
CORPO B	11,00 m ²	600,00 €/m ²	6.600,00 €
CORPO C	26,00 m ²	600,00 €/m ²	15.600,00 €
CORPO D	15,00 m ²	600,00 €/m ²	9.000,00 €
			156.200,00 €

Con riferimento alle considerazioni di cui ai § 5.2 e 5.3 e ai costi di cui al § 5.4, si ritiene necessario apportare un adeguamento alla stima come di seguito indicato:

Spese indicative, a carico dell'acquirente, per Segnalazione Certificata di Agibilità parziale e opere connesse - 10.000,00 €

Nota. Non vengono decurtate eventuali spese condominiali insolute nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati e/o per ogni altra spesa inerente all'unità, che dovranno essere saldate prima della vendita.

Con riferimento a quanto sopra, la scrivente ritiene che il più probabile valore dei beni, nello stato di fatto, di diritto e di manutenzione come riscontrati al sopralluogo, oltre ad ogni inerente ragione, azione, pertinenza, servitù attiva e/o passiva, anche non apparenti, nonché libero da pesi, iscrizioni e trascrizioni, a corpo e non a misura, con riserva circa la presenza di eventuali vizi e difetti occulti non rilevabili con un sopralluogo visivo e non invasivo, nel limite del mandato ricevuto, possa essere stimato in complessivi arrotondati: € 146.000,00.

8. Allegati.

1 Documentazione catastale:

- 1.1 Comune: estratto di mappa; elaborato planimetrico
- 1.2 CORPO A: planimetria; visura storica
- 1.3 CORPO B: planimetria; visura storica
- 1.4 CORPO C: planimetria; visura storica
- 1.5 CORPO D: planimetria; visura storica

2 Documentazione fotografica:

- 2.1 comune
- 2.2 CORPO A
- 2.3 CORPO C

Avvertenza. CORPI B e D non visionati per presenza ponteggio e insussistenza chiavi

3 Provenienza

- 3.1 Atto di prima assegnazione del 09 ottobre 1992 rep. 20370
- 3.2 Denuncia di successione in morte di ██████████ trascritta in data 26.04.1999 ai nn. 5159/3678
- 3.3 Atto di rinuncia all'eredità in data 08.07.2021 rep. 11735/8597
- 3.4 Denuncia di successione in morte di ██████████ trascritta in data 14.05.2012 ai nn. 7409/5164
- 3.5 Verbale di rinuncia all'eredità presso Tribunale Ordinario di Milano, Sez. distaccata di Rho, registrato il 12.10.2011 al n. 11948/2010
- 3.6 Atto di rinuncia all'eredità rep. 11651/8535 del 21.06.2021
- 3.7 Atto rinuncia all'eredità repertorio 11888/8718 in data 20.09.2021

4 Ispezioni ipotecarie aggiornate

5 Documentazione edilizia

- 5.1 Convenzione ai sensi dell'articolo 35 comma 7 della Legge 22.10.1971 n. 865 con atto Notaio ██████████ in data 25.02.1986 n. 170090/95740 e trascrizione

alessandra testa

ARCHITETTO

Via Imperia, 24 - 20142 Milano

tel. 02.89502202 cell. 338.1296750 e-mail alessandratesta@archtestudio.it pec testa.17466@oamilano.it

atto di integrazione Notaio [REDACTED] in data 26.01.1988 n. 35175/854,
trascritto a Pavia il 25.02.1988 ai nn. 1928/1471

5.2 Atti di fabbrica - Concessione Edilizia n. 774/1987

5.3 CILAS Superbonus 110% n. 156/2022 prot. 20984 del 21.11.2022

5.4 PdC in sanatoria n. 2/2023 in data 29.05.2023

6 Determinazione prezzo massimo di cessione e prezzo riscatto terreno

*"Determinazione del nuovo prezzo di cessione alloggio con annessa cantina e
n. 3 box - [REDACTED] - Via I Maggio n° 13" prot. n.
2023/0020319 del 20.11.2023*

Ritenendo di aver ottemperato all'incarico ricevuto, si conclude la presente relazione, composta di n. 20 (venti) pagine, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

In fede.

Milano, data di stesura 05.04.2024

Il tecnico incaricato
arch. Alessandra Testa

