

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**  
Direzione Generale per la vigilanza sugli enti, il sistema cooperativo e le gestioni commissariali  
ex Divisione VI - DGPMIEC  
Viale Boston, 25 - 00144 ROMA

**Liquidazione Coatta Amministrativa**  
**D.M. n. 620/2015 - 11.12.2015**

**CCL - LA CASA Cooperativa Edilizia in Liquidazione - C.F. 00748670130**

Commissario Liquidatore: **Dott.ssa Chiara Rossini**  
Perito Estimatore nominato: **arch. Alessandra Testa**



**Nota di correzione alla perizia stragiudiziale di stima giurata il 24/02/2017**

La sottoscritta Alessandra Testa, iscritta all'Albo degli Architetti di Milano al n. 17.466 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Milano al n. 13.520, con riferimento alla perizia stragiudiziale di stima giurata in data 24/02/2017 inerente agli immobili di CCL - La Casa Cooperativa Edilizia in Liquidazione siti in Bergamo, Via Maglio del Rame n. 3, a seguito di indicazioni specifiche circa la durata e il recesso dei contratti di locazione in essere da parte del Commissario Liquidatore della Liquidazione Coatta Amministrativa in epigrafe, Dott.ssa Chiara Rossini, rettifica la precedente relazione ai punti di seguito indicati.

Esperito alla stima arch. Alessandra Testa  
Albo Architetti Provincia di Milano: 17466  
Albo CTU Tribunale di Milano: 13520  
Codice fiscale: TSTLSN85R52F205R  
Partita IVA: 07683070960  
Studio in: Via Imperia 24 - Milano  
Telefono: 338.1296750  
Fax: 02.84810738  
Email: arch.alessandratesta@alice.it  
Pec: testa.17466@oamilano.it

- **CAPITOLO D - INFORMAZIONI RELATIVE A CALCOLO DELLA CONSISTENZA, CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE**

Quanto indicato a pagina 12, alla voce VALUTAZIONE, deve intendersi sostituito con quanto segue:

«Per ciascun lotto viene indicato il prezzo di vendita nello stato "libero" e, per i lotti costituiti da corpi oggetto di contratto di locazione (lotto 1, corpi 1, 2 e 4; lotto 2, corpi 5 e 6; lotto 3, corpi 7 e 8), viene indicato anche il prezzo di vendita nello stato "occupato", applicando in questo caso la decurtazione percentuale pari al 15%, come in uso.

Come comunicato dal Commissario Liquidatore, tutti i contratti di locazione sono stati oggetto di recesso, ai sensi dell'art. 80 Legge Fallimentare, e saranno liberi a far data dall'11/12/2019, fermo restando eventuali cessazioni anticipate, attualmente in corso di definizione».

- **CAPITOLO E.1.2 - DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 1**

- Quanto indicato a pagina 13, alla voce CORPO 1 - Negozio al piano terra - Contratto di locazione, deve intendersi sostituito con quanto segue:

«Come da documentazione fornita dal Commissario Liquidatore, l'immobile è occupato in forza di contratto di locazione stipulato e registrato il 21/06/2013 a Bergamo 2 - serie 3T - n. 1110, relativo anche al corpo 2. Locatore: CCL La Casa Cooperativa Edilizia con sede in Lacchiarella, Via Zavanasco 2A - C.F. 00748670130. Conduttore: Fashion Atelier di Jana Grossman con sede in Bergamo, Viale Giulio Cesare n. 28 - P.IVA 03046240168 - rappresentata dalla Signora Grossman Jana Ute, nata in Germania (EE) il 05/04/1967, C.F. GRS JNT 67D45 Z112N. All'articolo 2 il contratto riporta: "La locazione avrà durata dal 02/09/2013 al 01/09/2019 ai sensi dell'art. 27 della legge n. 392/78". All'articolo 3 si legge: "Il canone di locazione viene pattuito nella misura di Euro 12.000,00 annuali. Il canone è soggetto ad I.V.A. [...]".

Come comunicato dal Commissario Liquidatore, tutti i contratti di locazione sono stati oggetto di recesso, ai sensi dell'art. 80 Legge Fallimentare, e saranno liberi a far data dall'11/12/2019, fermo restando eventuali cessazioni anticipate, attualmente in corso di definizione».

- Quanto indicato a pagina 15, alla voce CORPO 2 - Negozio al piano terra con deposito all'interrato - Contratto di locazione, deve intendersi sostituito con quanto segue:

«Come da documentazione fornita dal Commissario Liquidatore, l'immobile è occupato in forza di contratto di locazione stipulato e registrato il 21/06/2013 a Bergamo 2 - serie 3T - n. 1110, relativo anche al corpo 1. Locatore: CCL La Casa Cooperativa Edilizia con sede in Lacchiarella, Via Zavanasco 2A - C.F. 00748670130. Conduttore: Fashion Atelier di Jana Grossman con sede in Bergamo, Viale Giulio Cesare n. 28 - P.IVA 03046240168 - rappresentata dalla Signora Grossman Jana Ute, nata in Germania (EE) il 05/04/1967, C.F. GRS JNT 67D45 Z112N. All'articolo 2 il contratto riporta: "La locazione avrà durata dal 02/09/2013 al 01/09/2019 ai sensi dell'art. 27 della legge n. 392/78". All'articolo 3 si legge: "Il canone di locazione viene pattuito nella misura di Euro 12.000,00 annuali. Il canone è soggetto ad I.V.A. [...]".

Come comunicato dal Commissario Liquidatore, tutti i contratti di locazione sono stati oggetto di recesso, ai sensi dell'art. 80 Legge Fallimentare, e saranno liberi a far data dall'11/12/2019, fermo restando eventuali cessazioni anticipate, attualmente in corso di definizione».

- Quanto indicato a pagina 18, alla voce CORPO 4 - Posto auto scoperto al piano terra - Contratto di locazione, deve intendersi sostituito con quanto segue:

«Come da informazioni fornite dal Commissario Liquidatore, presente scrittura privata in data 05.06.2013 di uso esclusivo e gratuito del posto auto per tutta la durata del contratto di locazione relativo ai corpi 1 e 2 (contratto stipulato e registrato il 21/06/2013 a Bergamo 2 - serie 3T - n. 1110). Locatore: CCL La Casa Cooperativa Edilizia con sede in Lacchiarella, Via Zavanasco 2A - C.F. 00748670130. Conduttore: Fashion Atelier di Jana Grossman con sede in Bergamo, Viale Giulio Cesare n. 28 - P.IVA 03046240168 - rappresentata dalla Signora Grossman Jana Ute, nata in Germania (EE) il 05/04/1967, C.F. GRS JNT 67D45 Z112N.

Ministero dell'Economia  
e delle Finanze

MARCA DA  
€10

SEDE

Entrate

0001395 00004936 01303  
00758114 23703/2617 09:22  
4578-00088 4E28805CE1759  
IDENTIFICATIVO 03181400044

U 1 16 140804 898 7



Come comunicato dal Commissario Liquidatore, tutti i contratti di locazione sono stati oggetto di recesso, ai sensi dell'art. 80 Legge Fallimentare, e saranno liberi a far data dall'11/12/2019, fermo restando eventuali cessazioni anticipate, attualmente in corso di definizione».

**CAPITOLO E.1.3 – PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 1**

La tabella **a pagina 19**, relativa al prezzo base del lotto 1, **deve intendersi sostituita con la seguente:**

LOTTO 1	VALORE	
CORPO 1	114.000,00	€
CORPO 2	83.000,00	€
CORPO 3	17.000,00	€
CORPO 4	12.600,00	€
	<b>226.600,00</b>	<b>€</b>

Adeguamenti e correzione della stima: riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita, per assenza di garanzia per vizi, tenuto conto degli aspetti edilizi di cui al punto C.6.2.2	- 33.990,00	€
Ulteriori oneri stimati di regolarizzazione, esecuzione opere di completamento, spese tecniche:		
Corpo 1	- 400,00	€
Corpo 2	- 400,00	€
Corpo 3	- 2.000,00	€
Corpo 4	/	€
<b>PREZZO BASE DEL LOTTO 1</b>		
Valore del lotto al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova	189.810,00	€
Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato "libero"	190.000,00	€
Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato "occupato" (*)	163.500,00	€

**(\*) Nota in merito alla determinazione del prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato".**

Il prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato" è determinato applicando, al valore al netto delle decurtazioni dei corpi oggetto di contratti di locazione (corpi 1, 2 e 4), la decurtazione del 15% come in uso.

**CAPITOLO E.2.2 – DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 2**

- Quanto indicato **a pagina 21**, alla voce **CORPO 5 – Appartamento su due livelli primo e secondo piano - Contratto di locazione**, **deve intendersi sostituito con quanto segue:**

«Come da documentazione fornita dal Commissario Liquidatore, l'immobile è occupato in forza di contratto di locazione stipulato in data 12/03/2014 e registrato in data 11/04/14 a Bergamo 2 - serie 3T n. 967, relativo anche al corpo 6. Locatore: CCL La Casa Cooperativa Edilizia con sede in Lacchiarella, Via Zavanasco 2A – C.F. 00748670130. Conduttori: BERRA Mario, nato a Torino il 07.09.1978, C.F. BRR MGV 78P07 L219A, E BALDASSINI Claudia, nata a Johannesburg (Sud Africa) il 17.11.1978, C.F. BLD CLD 78S57 Z347J. All'articolo 1 si legge: "La durata della locazione è stabilita in anni 4 (quattro) con decorrenza dal giorno 01/05/2014 e con scadenza il 30/04/2018. Il contratto si rinnoverà ex legge, dopo detta scadenza, per un periodo di 4 (quattro) anni [...]". All'articolo 7 si legge: "Il canone annuo di locazione viene consensualmente determinato tra le parti in Euro 7.800,00 (settemilaottocento/00) [...]".

Come comunicato dal Commissario Liquidatore, tutti i contratti di locazione sono stati oggetto di recesso, ai sensi dell'art. 80 Legge Fallimentare, e saranno liberi a far data dall'11/12/2019, fermo restando eventuali cessazioni anticipate, attualmente in corso di definizione».

- Quanto indicato **a pagina 22**, alla voce **CORPO 6 – Box al piano interrato - Contratto di locazione**, **deve intendersi sostituito con quanto segue:**

«Come da documentazione fornita dal Commissario Liquidatore, l'immobile è occupato in forza di contratto di locazione stipulato in data 12/03/2014 e registrato in data 11/04/14 a Bergamo 2 - serie 3T n. 967, relativo anche al corpo 5. Locatore: CCL La Casa Cooperativa Edilizia con sede in Lacchiarella, Via Zavanasco 2A - C.F. 00748670130. Conduttori: BERRA Mario, nato a Torino il 07.09.1978, C.F. BRR MGV 78P07 L219A, E BALDASSINI Claudia, nata a Johannesburg (Sud Africa) il 17.11.1978, C.F. BLD CLD 78S57 Z347J. All'articolo 1 si legge: "La durata della locazione è stabilita in anni 4 (quattro) con decorrenza dal giorno 01/05/2014 e con scadenza il 30/04/2018. Il contratto si rinnoverà ex legge, dopo detta scadenza, per un periodo di 4 (quattro) anni [...]". All'articolo 7 si legge: "il canone annuo di locazione viene consensualmente determinato tra le parti in Euro 7.800,00 (settemilaottocento/00) [...]". Come comunicato dal Commissario Liquidatore, tutti i contratti di locazione sono stati oggetto di recesso, ai sensi dell'art. 80 Legge Fallimentare, e saranno liberi a far data dall'11/12/2019, fermo restando eventuali cessazioni anticipate, attualmente in corso di definizione».

**CAPITOLO E.2.3 - PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 2**

La tabella a pagina 23, relativa al prezzo base del lotto 2, deve intendersi sostituita con la seguente:

LOTTO 2	VALORE	
CORPO 5	257.600,00	€
CORPO 6	44.100,00	€
	<b>301.700,00</b>	<b>€</b>
<u>Adeguamenti e correzione della stima: riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita, per assenza di garanzia per vizi, tenuto conto degli aspetti edilizi di cui al punto C.6.2.2</u>		
	- 45.255,00	€
<u>Ulteriori oneri stimati di regolarizzazione, esecuzione opere di completamento, spese tecniche</u>		
Corpo 5	- 800,00	€
Corpo 6	/	€
<b>PREZZO BASE DEL LOTTO 2</b>		
Valore del lotto al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova	255.645,00	€
Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato "libero"	256.000,00	€
Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato "occupato" (*)	217.500,00	€

**(\*) Nota in merito alla determinazione del prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato".**  
 Il prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato" è determinato applicando, al valore al netto delle decurtazioni dei corpi oggetto di contratti di locazione (corpi 5 e 6), la decurtazione del 15% come in uso.

**CAPITOLO E.3.2 - DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 3**

- Quanto indicato a pagina 25, alla voce **CORPO 7 - Appartamento al primo piano - Contratto di locazione**, deve intendersi sostituito con quanto segue:

«Come da documentazione fornita dal Commissario Liquidatore, l'immobile è occupato in forza di contratto di locazione stipulato in data 05/06/2013 e registrato il 20/06/2013 a Bergamo 2 - serie 3T n. 939, relativo anche al corpo 8. Locatore: CCL La Casa Cooperativa Edilizia con sede in Lacchiarella, Via Zavanasco 2A - C.F. 00748670130. Conduttore: Grossman Jana Ute, nata in Germania (EE) il 05/04/1967, C.F. GRS JNT 67D45 Z112N. All'articolo 4 si legge: "la durata della locazione viene fissata e stabilita, ai sensi del comma 1, dell'art. 2 della legge n. 431/1998, in anni 4, con decorrenza dal 02/09/2013 e scadenza il 01/09/2017". All'articolo 6 si legge: "Il prezzo della locazione viene liberamente e di comune accordo fissato e stabilito nella somma di euro 12.000,00 annuali [...]".

Ministero dell'Economia  
e delle Finanze


MARCA DA BOLLO  
€16,00  
SEDEC/00

Centrale

00031395	00004938	41121001
80766115	21/05/2017	09:23:15
4578-00088	60056F33000312C	

IDENTIFICATIVO 01161408046976

U 1 16 140804 697 6



Come comunicato dal Commissario Liquidatore, tutti i contratti di locazione sono stati oggetto di recesso, ai sensi dell'art. 80 Legge Fallimentare, e saranno liberi a far data dall'11/12/2019, fermo restando eventuali cessazioni anticipate, attualmente in corso di definizione».

- Quanto indicato a pagina 26, alla voce **CORPO 8 - Box al piano interrato - Contratto di locazione**, deve intendersi sostituito con quanto segue:

«Come da documentazione fornita dal Commissario Liquidatore, l'immobile è occupato in forza di contratto di locazione stipulato in data 05/06/2013 e registrato il 20/06/2013 a Bergamo 2 - serie 3T n. 939, relativo anche al corpo 7. Locatore: CCL La Casa Cooperativa Edilizia con sede in Lacchiarella, Via Zavanasco 2A - C.F. 00748670130. Conduttore: Grossman Jana Ute, nata in Germania (EE) il 05/04/1967, C.F. GRS JNT 67D45 Z112N. All'articolo 4 si legge: "la durata della locazione viene fissata e stabilita, ai sensi del comma 1, dell'art. 2 della legge n. 431/1998, in anni 4, con decorrenza dal 02/09/2013 e scadenza il 01/09/2017". All'articolo 6 si legge: "il prezzo della locazione viene liberamente e di comune accordo fissato e stabilito nella somma di euro 12.000,00 annuali [...]".

Come comunicato dal Commissario Liquidatore, tutti i contratti di locazione sono stati oggetto di recesso, ai sensi dell'art. 80 Legge Fallimentare, e saranno liberi a far data dall'11/12/2019, fermo restando eventuali cessazioni anticipate, attualmente in corso di definizione».

#### **CAPITOLO E.3.3 - PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 3**

La tabella a pagina 27, relativa al prezzo base del lotto 3, deve intendersi sostituita con la seguente:

LOTTO 3	VALORE	
CORPO 7	425.360,00	€
CORPO 8	35.700,00	€
	<b>461.060,00</b>	<b>€</b>
<u>Adeguamenti e correzione della stima: riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita, per assenza di garanzia per vizi, tenuto conto degli aspetti edilizi di cui al punto C.6.2.2</u>	- 69.159,00	€
<u>Ulteriori oneri stimati di regolarizzazione, esecuzione opere di completamento, spese tecniche</u>		
Corpo 7	/	€
Corpo 8	/	€
<b>PREZZO BASE DEL LOTTO 3</b>		
Valore del lotto al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova	391.901,00	€
Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato "libero"	392.000,00	€
Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato "occupato" (*)	333.000,00	€

**(\*) Nota in merito alla determinazione del prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato".**

Il prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato" è determinato applicando, al valore al netto delle decurtazioni dei corpi oggetto di contratti di locazione (corpi 7 e 8), la decurtazione del 15% come in uso.

**CAPITOLO F - RIEPILOGO SINTETICO LOTTI DI VENDITA E RELATIVO PREZZO D'ASTA**

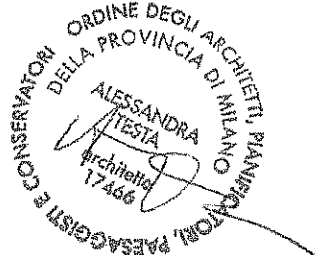
La tabella di riepilogo a pagina 41 deve intendersi sostituita con la seguente:

n° LOTTO				PREZZO BASE D'ASTA	
				LOTTO LIBERO	LOTTO OCCUPATO
<b>LOTTO 1</b>				190.000,00 €	163.500,00 €
<b>CORPO</b>	<b>Subalterno</b>	<b>Categoria</b>	<b>Piano</b>		
1	720	C/1 - negozio	T		
2	721	C/1 - negozio-deposito	T-S1		
3	719	C/2 - deposito	S1		
4	729	C/6 - posto auto	T		
<b>LOTTO 2</b>				256.000,00 €	217.500,00 €
<b>CORPO</b>	<b>Subalterno</b>	<b>Categoria</b>	<b>Piano</b>		
5	723	A/2 - abitazione	1°-2°		
6	732	C/6 - box	S1		
<b>LOTTO 3</b>				392.000,00 €	333.000,00 €
<b>CORPO</b>	<b>Subalterno</b>	<b>Categoria</b>	<b>Piano</b>		
7	709	A/2 - abitazione	1°		
8	745	C/6 - box	S1		
<b>LOTTO 4</b>				175.000,00 €	-
<b>CORPO</b>	<b>Subalterno</b>	<b>Categoria</b>	<b>Piano</b>		
9	710	A/2 - abitazione	2°		
10	737	C/6 - box	S1		
<b>LOTTO 5</b>				308.000,00 €	-
<b>CORPO</b>	<b>Subalterno</b>	<b>Categoria</b>	<b>Piano</b>		
11	711	A/2 - abitazione	2°		
12	738	C/6 - box	S1		
<b>LOTTO 6</b>				301.000,00 €	-
<b>CORPO</b>	<b>Subalterno</b>	<b>Categoria</b>	<b>Piano</b>		
13	707	A/10 - ufficio	T		
14	730	C/6 - posto auto	T		
15	740	C/6 - box	S1		

Si conclude la presente nota di correzione, composta di n. sei pagine.

Milano, data di stesura 22 marzo 2017

Il consulente nominato  
 arch. Alessandra Testa







# TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

## Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti iscritti all'Albo

L'anno 2017 e questo giorno 23 del mese di MARZO, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparsa la Signora

ALESSANDRA TESTA nata a MILANO

il 12/10/1985, residente in MILANO prov. (MI)

in via IMPERIA n. 24, identificato con documento CARTA DI IDENTITA' n° AR 9775148 rilasciato da COMUNE DI MILANO il 07/07/2011

iscritto nell'Albo dei Periti del Tribunale di MILANO al n° 13520

il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 22/03/2017 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonita ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dall'art. 483 c.p. 1a comparente presta il giuramento ripetendo le parole "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver altro scopo di quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge<sup>1</sup>.

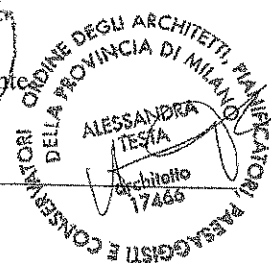
Letto, confermato e sottoscritto.

23 MAR 17 - 000817

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO  
dott. Rosario AZZARELLI



Il dichiarante



ALESSANDRA TESTA  
Architetto  
17466

### NOTA BENE:

L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

<sup>1</sup> R.D. 1366/1922, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000

