

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**

La sottoscritta Alessandra Testa, iscritta all'Albo degli Architetti di Milano al n. 17466 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Milano al n. 13520, a seguito di nomina da parte del Commissario Liquidatore della Liquidazione Coatta Amministrativa in epigrafe, Dottoressa Chiara Rossini, procede alla stima del compendio immobiliare della CCL LA CASA - Cooperativa Edilizia in Liquidazione, sito nel Comune di **Luisago (CO) - Località Portichetto, Via Salvo D'Acquisto n. 1 e 1A**. La scrivente, esaminata la documentazione fornita, fatti propri i contenuti tecnici descritti ove ritenuti significativi confrontandoli con i documenti reperiti presso gli Uffici competenti, ha effettuato le necessarie operazioni di sopralluogo in data 02.12.2016, 03.12.2016, 28.12.2016, 15.05.2017, ad esclusione di due appartamenti, due box e due cantine come specificato ai successivi punti E.5 e E.11. Alla luce di quanto sopra, rende la presente relazione.

Esperto 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

INDICE

A	ELENCO DEI BENI OGGETTO DELLA LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA	4-6
B.1	PROSPETTO DEI LOTTI DI VENDITA PROPOSTI E DEI RELATIVI CORPI alla particella 2687	7
B.2	PROSPETTO DEI LOTTI DI VENDITA PROPOSTI E DEI RELATIVI CORPI alla particella 2688	8
C	ELEMENTI COMUNI A TUTTI I CORPI	9-17
C.1	QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO	9
C.2	DESCRIZIONE GENERALE	9-10
	C.2.1 DESCRIZIONE GENERALE QUARTIERE E ZONA	9
	C.2.2 DESCRIZIONE GENERALE COMPLESSO CONDOMINIALE E FABBRICATI	9-10
C.3	FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	10-11
C.4	PROVENIENZA DEI BENI alla CCL-La Casa Cooperativa Edilizia in Liquidazione	11-12
C.5	PRECEDENTI PROPRIETARI	12
C.6	SITUAZIONE URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE	12-16
	C.6.1 Urbanistica	12
	C.6.2 Edilizia	12-15
	C.6.2.1 Cronologia delle pratiche	12-15
	C.6.2.2 Regolarità edilizia del complesso	15
	C.6.3 Catasto	15-16
C.7	CERTIFICATI DI CONFORMITÀ IMPIANTI COMUNI	16-17
D	INFORMAZIONI RELATIVE A CALCOLO DELLA CONSISTENZA, CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE	17
E	DESCRIZIONE DETTAGLIATA DI CIASCUN LOTTO E RELATIVI CORPI	17-65
	PARTICELLA 2687	17-38
E.1	LOTTO 1	17-25
	E.1.1 SINTESI DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 1	17
	E.1.2 DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 1	18-24
	E.1.3 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 1	25
E.2	LOTTO 2	25-30
	E.2.1 SINTESI DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 2	25
	E.2.2 DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 2	25-30
	E.2.3 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 2	30
E.3	LOTTO 3	31-36
	E.3.1 SINTESI DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 3	31
	E.3.2 DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 3	31-35
	E.3.3 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 3	36
E.4	LOTTO 4	36-38
	E.4.1 SINTESI DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 4	36
	E.4.2 DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 4	36-37
	E.4.3 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 4	38
E.5	LOTTO 5	38
	E.5.1 SINTESI DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 5	38
	PARTICELLA 2688	39-65
E.6	LOTTO 6	39-44
	E.6.1 SINTESI DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 6	39
	E.6.2 DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 6	39-43
	E.6.3 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 6	44
E.7	LOTTO 7	44-50
	E.7.1 SINTESI DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 7	44
	E.7.2 DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 7	44-49
	E.7.3 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 7	50

E.8	LOTTO 8	50-56
E.8.1	SINTESI DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 8	50
E.8.2	DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 8	50-55
E.8.3	PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 8	56
E.9	LOTTO 9	56-62
E.9.1	SINTESI DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 9	56
E.9.2	DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 9	56-62
E.9.3	PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 9	62
E.10	LOTTO 10	62-64
E.10.1	SINTESI DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 10	62
E.10.2	DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 10	62-64
E.10.3	PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 10	64
E.11	LOTTO 11	64-65
E.11.1	SINTESI DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 11	64-65

F.1	RIEPILOGO SINTETICO LOTTI DI VENDITA E RELATIVO PREZZO D'ASTA alla particella 2687	66
F.2	RIEPILOGO SINTETICO LOTTI DI VENDITA E RELATIVO PREZZO D'ASTA alla particella 2688	67
G	CONCLUSIONI	68

A

ELENCO DEI BENI OGGETTO DELLA LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

Unità immobiliari site in Luisago (CO), Via Salvo D'Acquisto n. 1
consite al N.C.E.U. del Comune di Luisago (CO) Codice E735
foglio logico 9 – foglio reale 5, particella 2687

subalterno 5 - cat. A/2 - cl. 3 - consistenza vani 3,5 - superficie catastale totale 66 m², totale escluse aree scoperte 66 m² - rendita € 289,22 - Via Salvo D'Acquisto s.n.c. - piano 1-2: **monocale al primo piano con soprastante piano sottotetto s. p. p. destinato a sgombero;**

subalterno 15 - cat. A/2 - cl. 3 - consistenza vani 3,5 - superficie catastale totale 66 m², totale escluse aree scoperte 66 m² - rendita € 289,22 - Via Salvo D'Acquisto s.n.c. - piano 1-2: **monocale al primo piano con soprastante piano sottotetto s. p. p. destinato a sgombero;**

subalterno 19 - cat. A/2 - cl. 3 - consistenza vani 3,5 - superficie catastale totale 74 m², totale escluse aree scoperte 74 m² - rendita € 289,22 - Via Salvo D'Acquisto s.n.c. - piano S1-1-2: **monocale al primo piano con soprastante piano sottotetto s. p. p. destinato a sgombero; cantina all'interrato;**

subalterno 20 - cat. A/2 - cl. 3 - consistenza vani 3,5 - superficie catastale totale 66 m², totale escluse aree scoperte 66 m² - rendita € 289,22 - Via Salvo D'Acquisto s.n.c. - piano S1-1-2: **monocale al primo piano con soprastante piano sottotetto s. p. p. destinato a sgombero; cantina all'interrato;**

subalterno 22 - cat. C/2 - cl. U - consistenza 2 m² - superficie catastale totale 3 m² - rendita € 4,65 - Via Salvo D'Acquisto s.n.c. - piano S1: **cantina al piano interrato;**

subalterno 27 - cat. C/6 - cl. 2 - consistenza 19 m² - superficie catastale totale 20 m² - rendita € 66,73 - Via Salvo D'Acquisto s.n.c. - piano S1: **box al piano interrato;**

subalterno 32 - cat. C/2 - cl. U - consistenza 2 m² - superficie catastale totale 3 m² - rendita € 4,65 - Via Salvo D'Acquisto s.n.c. - piano S1: **cantina al piano interrato;**

subalterno 34 - cat. C/2 - cl. U - consistenza 2 m² - superficie catastale totale 2 m² - rendita € 4,65 - Via Salvo D'Acquisto s.n.c. - piano S1: **cantina al piano interrato;**

subalterno 36 - cat. C/6 - cl. 2 - consistenza 20 m² - superficie catastale totale 21 m² - rendita € 70,24 - Via Salvo D'Acquisto s.n.c. - piano S1: **box al piano interrato;**

subalterno 37 - cat. C/6 - cl. 2 - consistenza 19 m² - superficie catastale totale 20 m² - rendita € 66,73 - Via Salvo D'Acquisto s.n.c. - piano S1: **box al piano interrato;**

subalterno 40 - cat. C/6 - cl. 2 - consistenza 19 m² - superficie catastale totale 20 m² - rendita € 66,73 - Via Salvo D'Acquisto s.n.c. - piano S1: **box al piano interrato;**

subalterno 43 - cat. C/6 - cl. 2 - consistenza 27 m² - superficie catastale totale 30 m² - rendita € 94,82 - Via Salvo D'Acquisto s.n.c. - piano S1: **box al piano interrato.**

Unità immobiliari site in Luisago (CO), Via Salvo D'Acquisto n. 1A
censite al N.C.E.U. del Comune di Luisago (CO) Codice E735
foglio logico 9 – foglio reale 5, particella 2688

subalterno 712 - cat. A/2 - cl. 3 - consistenza vani 4 - superficie catastale totale 66 m² , totale escluse aree scoperte 66 m² - rendita € 330,53 - Via Salvo D'Acquisto s.n.c. - piano 1-2: **monolocale al primo piano con soprastante piano sottotetto s. p. p. destinato a sgombero**;

subalterno 713 - cat. C/2 - cl. U - consistenza 6 m²- superficie catastale totale 7 m² - rendita € 13,94 - Via Salvo D'Acquisto s.n.c. – piano S1: **cantina al piano interrato**;

subalterno 717 - cat. C/6 - cl. 2 - consistenza 26 m² - superficie catastale totale 29 m² - rendita € 91,31 - Via Salvo D'Acquisto s.n.c. - piano S1: **box al piano interrato**;

subalterno 725 - cat. C/6 - cl. 2 - consistenza 25 m² - superficie catastale totale 26 m² - rendita € 87,80 - Via Salvo D'Acquisto s.n.c. - piano S1: **box al piano interrato**;

subalterno 740 - cat. C/6 - cl. 2 - consistenza 26 m² - superficie catastale totale 30 m² - rendita € 91,31 - Via Salvo D'Acquisto n. 1A - piano S1: **box al piano interrato**;

subalterno 741 – cat. C/6 - cl. 2 - consistenza 25 m² - superficie catastale totale 27 m² - rendita € 87,80 - Via Salvo D'Acquisto n. 1A - piano S1: **box al piano interrato**;

subalterno 743 - cat. C/6 - cl. 2 - consistenza 19 m² - superficie catastale totale 20 m² - rendita € 66,73 - Via Salvo D'Acquisto n. 1A - piano S1: **box al piano interrato**;

subalterno 744 - cat. C/6 - cl. 2 - consistenza 25 m² - superficie catastale totale 26 m² - rendita € 87,80 - Via Salvo D'Acquisto n. 1A - piano S1: **box al piano interrato**;

subalterno 753 - cat. C/2 - cl. U - consistenza 3 m² - superficie catastale totale 4 m² - rendita € 6,97 - Via Salvo D'Acquisto n. 1A - piano S1: **cantina al piano interrato**;

subalterno 754 - cat. C/2 - cl. U - consistenza 3 m² - superficie catastale totale 4 m² - rendita € 6,97 - Via Salvo D'Acquisto n. 1A - piano S1: **cantina al piano interrato**;

subalterno 756 - cat. C/2 - cl. U - consistenza 3 m² - superficie catastale totale 4 m² - rendita € 6,97 - Via Salvo D'Acquisto n. 1A - piano S1: **cantina al piano interrato**;

subalterno 759 - cat. A/2 - cl. 3 - consistenza vani 5,5 - superficie catastale totale 90 m² , totale escluse aree scoperte 82 m² - rendita € 454,48 - Via Salvo D'Acquisto n. 1A - piano T-S1: **appartamento a piano terra con locale lavanderia all'interrato collegato internamente, area esterna a giardino**;

subalterno 764 - cat. A/2 - cl. 3 - consistenza vani 4 - superficie catastale totale 74 m² , totale escluse aree scoperte 74 m² - rendita € 330,53 - Via Salvo D'Acquisto n. 1A - piano 1-2: **monolocale al primo piano con soprastante piano sottotetto s. p. p. destinato a sgombero – DA COMPLETARE**;

subalterno 765 - cat. A/2 - cl. 3 - consistenza vani 3,5 - superficie catastale totale 71 m² , totale escluse aree scoperte 71 m² - rendita € 289,22 - Via Salvo D'Acquisto n. 1A - piano 1-2: **monolocale al primo piano con soprastante piano sottotetto s. p. p. destinato a sgombero – DA COMPLETARE**;

subalterno 768 - cat. A/2 - cl. 3 - consistenza vani 4 - superficie catastale totale 71 m² , totale escluse aree scoperte 71 m² - rendita € 330,53 - Via Salvo D'Acquisto n. 1A - piano 1-2: **monolocale al primo piano con soprastante piano sottotetto s. p. p. destinato a sgombero – DA COMPLETARE**.

**Quota di comproprietà di cabina ENEL sita in Luisago (CO), Via Salvo D'Acquisto n. 1A
censita al N.C.E.U. del Comune di Luisago (CO) Codice E735
foglio logico 9 – foglio reale 5, particella 2688:**

subalterno 1 - cat. D/1 - rendita € 96,00 - Via Salvo D'Acquisto n. 1A - piano T - quota 2.967/10.000.

**Terreni siti in Luisago (CO), Via IV Novembre – Via Salvo D'Acquisto – Via Pirandello
censiti al N.C.T. del Comune di Luisago (CO) Codice E735 al foglio logico 9**

particella 1844 - semin/arbor - cl. 3 - sup. 00.05.90 - R. D. € 2,13 - R. A. € 2,13

particella 2689 - semin/arbor - cl. 3 - sup. 00.02.36 - R. D. € 0,85 - R. A. € 0,85

particella 2690 - semin/arbor - cl. 3 - sup. 00.02.86 - R. D. € 1,03 - R. A. € 1,03

NOTE IN MERITO ALLA CABINA ENEL E AI TERRENI:

- in merito alla **CABINA ENEL** di cui al **foglio 5, particella 2688, subalterno 1**, trattasi di bene comune a servizio di tutto il complesso condominiale. Nello specifico, la Cooperativa è cointestataria per la quota di 2.967/10.000 insieme ad altri 47 soggetti. Nella relazione Notarile Notaio Giuseppe Bellucci di Monza si legge che: *«la quota di 2967/10000 del mappale 2688 sub. 1 [...] non è altro che la quota rimanente a seguito delle assegnazioni di immobili [...]»*. **Alla vendita, a ogni unità immobiliare verrà venduta la quota millesimale di comproprietà della cabina ENEL.** Come evidenziato nei Regolamenti Condominiali forniti dagli Amministratori, alle palazzine A1-A2 compete *“la proprietà di 450/1000 della cabina ENEL e del suo accesso censita al fg.5 mapp. 2688 sub.1 e sub 4 sui quali è stata costituita in data 4/3/2011 servitù di cabina elettrica n.1477 in Luisago ad atti notaio dott. Francesco Peronese Rep.160398 Racc.35866”* e alle palazzine B1-B2 *“la proprietà di 550/1000 della cabina ENEL e del suo accesso censita al fg.5 mapp. 2688 sub.1 e sub 4 sui quali è stata costituita in data 4/3/2011 servitù di cabina elettrica n.1477 in Luisago ad atti notaio dott. Francesco Peronese Rep.160398 Racc.35866”*.
- In merito ai **TERRENI**, di cui alle **particelle 1844** (parcheggio in fregio alla Via IV Novembre), **2689** (posti auto e marciapiede su Via L. Pirandello) **e 2690** (marciapiede sulla Via Salvo d'Acquisto), **gli stessi sono da escludere dalla vendita in quanto saranno ceduti gratuitamente al Comune**, con riferimento alla *“Convenzione per l'attuazione del Piano di Recupero riguardante il comparto compreso tra le Vie IV Novembre, Salvo d'Acquisto e Luigi Pirandello”* sottoscritta il 16/10/2007 (di cui al successivo punto C.6.2.1 e di cui alla relazione illustrativa della sottoscritta in data 15.04.2017) e come confermato nella richiesta *“di cessione delle aree per urbanizzazioni”* trasmessa dal Comune al Commissario Liquidatore in data 02.05.2017 prot. n. 2485. Come comunicato da quest'ultimo, al momento la Procedura è in attesa di ricevere l'autorizzazione da parte dell'Autorità di Vigilanza a procedere nei termini di cui sopra.

B.1

PROSPETTO DEI LOTTI DI VENDITA PROPOSTI E DEI RELATIVI CORPI alla particella 2687

PARTICELLA 2687

LOTTO 1			
Corpo	Subalterno	Categoria	Piano
1	15	A/2 – abitazione	1° - 2°
2	34	C/2 – cantina	S1
3	32	C/2 – cantina	S1
4	36	C/6 – box	S1

LOTTO 2			
Corpo	Subalterno	Categoria	Piano
5	19	A/2 – abitazione con vano cantina	1° - 2° - S1
6	43	C/6 – box	S1

LOTTO 3			
Corpo	Subalterno	Categoria	Piano
7	20	A/2 – abitazione con vano cantina	1° - 2° - S1
8	37	C/6 – box	S1

LOTTO 4			
Corpo	Subalterno	Categoria	Piano
9	40	C/6 – box	S1

LOTTO 5			
Corpo	Subalterno	Categoria	Piano
10	5	A/2 – abitazione	1° - 2°
11	22	C/2 – cantina	S1
12	27	C/6 – box	S1

B.2

PROSPETTO DEI LOTTI DI VENDITA PROPOSTI E DEI RELATIVI CORPI alla particella 2688

PARTICELLA 2688

LOTTO 6				
Corpo	Subalterno	Categoria	Piano	
13	759	A/2 – abitazione con giardino e lavanderia	T - S1	
14	744	C/6 - box	S1	

LOTTO 7				
Corpo	Subalterno	Categoria	Piano	
15	764	A/2 - abitazione	1° - 2°	
16	753	C/2 - cantina	S1	
17	743	C/6 - box	S1	

LOTTO 8				
Corpo	Subalterno	Categoria	Piano	
18	765	A/2 - abitazione	1° - 2°	
19	754	C/2 - cantina	S1	
20	741	C/6 - box	S1	

LOTTO 9				
Corpo	Subalterno	Categoria	Piano	
21	768	A/2 – abitazione	1° - 2°	
22	756	C/2 - cantina	S1	
23	740	C/6 - box	S1	

LOTTO 10				
Corpo	Subalterno	Categoria	Piano	
24	717	C/6 - box	S1	

LOTTO 11				
Corpo	Subalterno	Categoria	Piano	
25	712	A/2 - abitazione	1° - 2°	
26	713	C/2 - cantina	S1	
27	725	C/6 - box	S1	

C

ELEMENTI COMUNI A TUTTI I CORPI

C.1 QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

Piena proprietà di CCL - La Casa Cooperativa Edilizia in Liquidazione - con sede in Milano - Cod. Fiscale 00748670130 (ad eccezione della Cabina Enel per cui CCL - La Casa Cooperativa Edilizia in Liquidazione è cointestataria per la quota di 2.967/10.000).

C.2 DESCRIZIONE GENERALE

C.2.1 DESCRIZIONE GENERALE QUARTIERE E ZONA

Gli immobili oggetto della presente relazione si trovano in Comune di Luisago (CO) - località Portichetto - Via Salvo D'Acquisto n. 1 e 1A, a circa 900 metri dal Municipio. L'intero complesso si trova a circa 12 Km da Como e a 700 metri circa dalla stazione ferroviaria di Luisago, posta lungo la linea Saronno-Como. Presente anche autolinea C60 Como – Bregnano e C62 Como – Mozzate. Vicinanza autostrada A9, uscita Fino Mornasco. Il quartiere è residenziale. Non presenti esercizi commerciali al dettaglio nelle vicinanze fuorché farmacia e bar a 300 metri.

C.2.2 DESCRIZIONE GENERALE COMPLESSO CONDOMINIALE E FABBRICATI

Gli immobili fanno parte di un complesso residenziale di tipologia civile, ordinato e in buono stato di conservazione, con buone finiture e dotazioni, realizzato tra il 2007 e il 2012, costituito da quattro corpi di fabbrica insistenti su due differenti mappali (2687 e 2688), ubicati tra la Via IV Novembre, la Via S. D'Acquisto, la Via Pirandello. I fabbricati posti sul **mappale 2687** sono individuati come **A1 e A2** e costituiscono il "**Condominio Salvo d'Acquisto**" al **civico n. 1** di Via Salvo d'Acquisto (amministrati dallo Studio Gabriele Tagliabue). I fabbricati posti sul **mappale 2688** sono individuati come **B1 e B2** e costituiscono il "**Condominio Salvo d'Acquisto 2**" al **civico n. 1A** di Via Salvo d'Acquisto (amministrati dallo Studio Turba s.a.s.). Le palazzine sono costituite da tre piani fuori terra e uno interrato. Dispongono di camminamenti interni per l'accesso pedonale agli appartamenti ai piani terra e alle scale condominiali di accesso alle altre unità immobiliari. Queste ultime sono costituite da monolocali ai primi piani con soprastanti locali sgombero senza permanenza di persone nei sottotetti; ai piani interrati si trovano cantine, box, locali accessori. Gli accessi pedonali per le unità residenziali avvengono da Via D'Acquisto; gli accessi carrai da Via D'Acquisto per il Condominio Salvo d'Acquisto e da Via Pirandello per il Condominio Salvo d'Acquisto 2.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE GENERALI

Facciate:	finiture con intonaco tinteggiato.
Struttura:	cemento armato e muratura.
Copertura:	a falde con manto in laterizi e struttura lignea a vista.
Balconi:	a sbalzo di cemento armato con parapetti in muratura e ringhiera di ferro verniciato.
Aree esterne:	costituiscono prevalentemente proprietà degli appartamenti ai piani terra. Le parti comuni, costituite dai passaggi pedonali, hanno pavimentazione in piastrelle ingelive.
Accessi:	esterni dalle vie - cancelli pedonali e carrai di ferro verniciato e comandi elettrici; alle scale condominiali - legno mordenzato e doppi vetri.
Finiture:	intonaco civile tinteggiato in ingressi, pianerottoli, scale. Si è rilevata la presenza di plurime infiltrazioni con scrostamenti ai piani terra e interrato, evidenti e presenti nelle palazzine A1 e A2. Nel corso del sopralluogo in data 03.12.2016 nella palazzina B1 erano in corso lavori di ripristino intonaci e tinteggiature.
Recinzioni:	muretti di calcestruzzo con soprastante ringhiera di ferro verniciato.
Rampe box:	calcestruzzo spina di pesce.
Corselli box:	pavimento in battuto di cemento.

IMPIANTI

- Citofoni:** presenti tipo video.
- Ascensori:** impianti non presenti.
- Accessibilità:** seppur presenti all'esterno rampe inclinate che consentono l'accesso dalla strada fino ai portoncini delle singole scale, queste ultime sono sprovviste di dotazioni idonee, per l'accesso ai pianerottoli e alle unità.
- Imp. termico:** presenti due distinte centrali termiche per i due Condomini. Per ognuno dei due, l'impianto è centralizzato, con caldaie a condensazione, bollitori ad accumulo, sottosistema di emissione costituito da pannelli radianti a pavimento (salvo talvolta la presenza di termoarredi nei servizi igienici). La regolazione è autonoma negli appartamenti mediante termostati. Presenti pannelli solari in copertura a supporto della produzione di acqua calda.
- Nota. Si evidenzia che, nelle palazzine A1 e A2 al mappale 2687, come riferito dall'Amministrazione di Condominio, causa malfunzionamenti nell'impianto termico, sono stati eseguiti lavori di modifica della centrale termica. A tal proposito il Condominio ha promosso nel 2016 nei confronti di CCL La Casa - Cooperativa Edilizia a.r.l. e terzi soggetti, Accertamento Tecnico Preventivo (ATP) avanti il Tribunale di Como. Il ricorso ha riguardato anche le infiltrazioni delle parti comuni descritte sopra. I costi legali sono inseriti tra le spese condominiali comunicate. Come comunicato dal Commissario Liquidatore, si segnala che a detta ATP non hanno fatto seguito alcuna causa né giudizio di merito che abbia accertato responsabilità a carico di CCL - La Casa.

C.3 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (cancellate a cura della Procedura):

Nella Certificazione Notarile resa in data 26.04.2017, il Notaio Dott. Giuseppe Bellucci di Monza dichiara che a tutto il 06/04/2017 sui beni in oggetto per quanto riguarda il repertorio delle trascrizioni e per quanto riguarda il repertorio delle iscrizioni non esistono trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione delle seguenti ipoteche:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Como in data 15.02.2008 ai nn. 5075/1048, per un importo di Euro 6.750.000,00 (seimilionesettecentocinquantamila/00) a garanzia di un capitale di Euro 4.500.000,00 (quattromilionicinquecentomila/00) a favore della Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A. con sede in PARMA (C.F. 02113530345) e contro La Casa Cooperativa Edilizia Società Cooperativa, in virtù di atto in data 13.02.2008 del notaio Giuseppe Bellucci di Monza rep. n. 257944/29166. L'ipoteca è iscritta sui beni così identificati: Catasto Terreni foglio 9 particella 291; Catasto Fabbricati foglio 5 particella 291.
- **Ipoteca volontaria** iscritta a Como in data 01.02.2010 ai nn. 2429/488, per un importo di Euro 1.050.000,00 (unmilioneecinquantamila/00) a garanzia di un capitale di Euro 700.000,00 (settecentomila/00) a favore della Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A. con sede in PARMA (C.F. 02113530345) e contro La Casa Cooperativa Edilizia Società Cooperativa, in virtù di atto in data 26.01.2010 del notaio Giuseppe Bellucci di Monza rep. n. 261176/31566. L'ipoteca è iscritta sui beni così identificati: Catasto Terreni foglio 9 particella 291; Catasto Fabbricati foglio 5 particella 291.

Da confronto con la documentazione fornita dal Commissario Liquidatore e ulteriori ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, le suddette ipoteche, con riferimento ai beni della Procedura, sono state modificate, ristrette e frazionate con le seguenti successive annotazioni:

- con riferimento all'ipoteca iscritta in data 15.02.2008 ai nn. 5075/1048:
 - **Frazionamento in quota** annotato in data 01.06.2011 ai nn. 14849/2595 a seguito di atto Notaio Giuseppe Bellucci del 28/04/2011 rep. 262960/32951.
 - **Restrizione di beni** annotata in data 01.06.2011 ai nn. 14850/2596 a seguito di atto Notaio Giuseppe Bellucci del 28/04/2011 rep. 262960/32951.
 - **Frazionamento in quota** annotato in data 16.01.2012 ai nn. 1275/180 a seguito di atto Notaio Giuseppe Bellucci del 27/12/2011 rep. 263831/33680.
 - **Restrizione di beni** annotata in data 16.01.2012 ai nn. 1276/181 a seguito di atto Notaio

Giuseppe Bellucci del 27/12/2011 rep. 263831/33680.

- **Frazionamento in quota** annotato in data 11.12.2012 ai nn. 29089/4028 a seguito di atto Notaio Giuseppe Bellucci del 28/11/2012 rep. 264883/34517.
- **Restrizione di beni** annotata in data 11.12.2012 ai nn. 29091/4030 a seguito di atto Notaio Giuseppe Bellucci del 28/11/2012 rep. 264883/34517.

Sulla base di quanto sopra, sui beni oggetto della Procedura, risultano le seguenti quote di ipoteca: mappale 2687 subalterno 15 (importo capitale 100.000,00 €; importo ipoteca 150.000,00 €); mappale 2687 subalterno 19 (importo capitale 114.000,00 €; importo ipoteca 171.000,00 €); mappale 2687 subalterno 27 (importo capitale 15.000,00 €; importo ipoteca 22.500,00 €); mappale 2687 subalterno 36 (importo capitale 15.000,00 €; importo ipoteca 22.500,00 €); mappale 2687 subalterno 37 (importo capitale 15.000,00 €; importo ipoteca 22.500,00 €); mappale 2687 subalterno 40 (importo capitale 15.000,00 €; importo ipoteca 22.500,00 €); mappale 2687 subalterno 43 (importo capitale 15.000,00 €; importo ipoteca 22.500,00 €); mappale 2688 subalterno 712 (importo capitale 112.000,00 €; importo ipoteca 168.000,00 €); mappale 2688 subalterno 717 (importo capitale 15.000,00 €; importo ipoteca 22.500,00 €); mappale 2688 subalterno 725 (importo capitale 15.000,00 €; importo ipoteca 22.500,00 €); mappale 2688 subalterni 744 e 759 (importo capitale 160.000,00 €; importo ipoteca 240.000,00 €); mappale 2688 subalterno 764 (importo capitale 120.000,00 €; importo ipoteca 180.000,00 €); mappale 2688 subalterno 765 (importo capitale 150.000,00 €; importo ipoteca 225.000,00 €); mappale 2688 subalterno 768 (importo capitale 79.500,00 €; importo ipoteca 119.250,00 €).

- con riferimento all'ipoteca iscritta in data 01.02.2010 ai nn. 2429/488:
 - **Frazionamento in quota** annotato in data 01.06.2011 ai nn. 14851/2597 a seguito di atto Notaio Giuseppe Bellucci del 28/04/2011 rep. 262962/32953.
 - **Restrizione di beni** annotata in data 01.06.2011 ai nn. 14852/2598 a seguito di atto Notaio Giuseppe Bellucci del 28/04/2011 rep. 262962/32953.

Sulla base di quanto sopra, sui beni oggetto della Procedura, risultano le seguenti quote di ipoteca: mappale 2687 subalterno 5 (importo capitale 108.000,00 €; importo ipoteca 162.000,00 €); mappale 2687 subalterno 20 (importo capitale 112.000,00 €; importo ipoteca 168.000,00 €).

Quanto sopra dovrà essere oggetto di verifica all'atto della vendita.

C.4 PROVENIENZA DEI BENI ALLA CCL - La Casa Cooperativa Edilizia in Liquidazione

Come da Certificazione Notarile resa in data 26.04.2017 dal notaio Giuseppe Bellucci di Monza e dal titolo di provenienza fornito e relativi allegati, gli immobili risultano di **CCL - La Casa Cooperativa Edilizia in Liquidazione** con sede in Milano – C.F. 00748670130 - per l'intera piena proprietà in forza dei seguenti passaggi di proprietà:

dall'11.05.2015 - CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA IN LIQUIDAZIONE - C.F. 00748670130 – sede in Milano – in forza di **verbale scioglimento, messa in liquidazione e cambio sede** Notaio Marco Tucci di Bergamo, repertorio 11749/9344, registrato a Bergamo il 28.05.2015 al n. 16979 serie 1T, non trascritto alla Conservatoria.

dal 29.09.2010 - CCL - La Casa Cooperativa Edilizia a R.L. - C.F. 00748670130 - sede in Lacchiarella - in forza di **atto di fusione e cambio di denominazione** del 29.09.2010 del notaio Filippo Salvo di Buccinasco, rep. n. 37190/18239, trascritto a Como il 12.10.2010 ai nn. 26845/16282, in virtù del quale la Società La Casa Cooperativa Edilizia Società Cooperativa con sede in Lacchiarella (C.F. 00748670130) è diventata CCL - La Casa Cooperativa Edilizia a R.L. con sede in Lacchiarella (C.F. 00748670130).

dal 13.02.2008 - La Casa Cooperativa Edilizia Società Cooperativa - C.F. 00748670130 - sede in Lacchiarella – in forza di atto di compravendita del 13.02.2008 del notaio Giuseppe Bellucci di Monza rep. n. 257943/29165, trascritto a Como il 15/02/2008 ai nn. 5074/3107. La Cooperativa acquista dalla società Aurora S.r.l. i terreni in Luisago, distinti al foglio logico 9, mappali 291 e 1844 e il fabbricato ca-

tegoria D/1 di cui al foglio reale 5, mappale 291. Nota. L'acquisto è fatto con riferimento al Piano di Recupero approvato con delibera di Giunta Comunale n. 59/2007 del 03/09/2007 e successiva sottoscrizione in data 16/10/2007, prot. 9222 rep. 1907, di Convenzione per l'attuazione del Piano di Recupero. In data 20/09/2007 era già stata presentata Denuncia di Inizio Attività n. 1765/2007 per demolizione del fabbricato esistente sul mappale 291.

C.5 PRECEDENTI PROPRIETARI

Come da Certificazione Notarile resa in data 26.04.2017 dal notaio Giuseppe Bellucci di Monza e dal titolo di provenienza fornito e relativi allegati, gli immobili sono pervenuti ai precedenti proprietari come segue:

dal 03.10.2006 – Aurora S.r.l. – C.F. 02208540134 – sede in Como – in forza di decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Como in data 03/10/2006 rep. n. 622, trascritto il 27/10/2006 ai nn. 38798/24356.

ante ventennio – Cairoli Pietro, nato a Como il 27/12/1925 – C.F. CRL PTR 25T27 C933S – in forza di titoli ante ventennio.

C.6 SITUAZIONE URBANISTICA – EDILIZIA – CATASTALE

C.6.1 URBANISTICA

Strumento Urbanistico Approvato: Piano di Governo del Territorio - deliberazione del Consiglio comunale n. 18/2013 del 10 ottobre 2013 - pubblicata su Bollettino Ufficiale Regione Lombardia n. 17 del 23/04/2014.

Il complesso di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente relazione ricade nella seguente classificazione: **Tessuto Urbano Consolidato – Ambiti residenziali ad alta densità** – If 1,00 mc/mq – art. 33 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

C.6.2 EDILIZIA

C.6.2.1 CRONOLOGIA DELLE PRATICHE

PIANO DI RECUPERO E CONVENZIONE

L'intervento è stato realizzato a seguito di Piano di Recupero (adottato dalla Giunta Comunale con delibera n. 50/2007 del 03/07/2007 e definitivamente approvato con delibera di Giunta Comunale n. 59/2007 del 03/09/2007) e successiva sottoscrizione in data 16/10/2007, avanti alla Dott.ssa Minutella Anna, Segretario Comunale, prot. 9222 rep. 1907, tra il Comune e la Società Aurora S.r.l. proprietaria delle aree interessate, successivamente vendute alla Cooperativa Edilizia La Casa, della "**Convenzione per l'attuazione del Piano di Recupero riguardante il comparto compreso tra le Vie IV Novembre, Salvo d'Acquisto e Luigi Pirandello**".

PRATICHE EDILIZIE

La costruzione del complesso è avvenuta a seguito delle seguenti pratiche:

DEMOLIZIONE FABBRICATI PREESISTENTI

Denuncia di Inizio Attività n. 1765/2007 presentata da Società Aurora S.r.l. il 20/09/2007 – protocollo n. 8213 per: "*demolizione fabbricato esistente*" sul mappale 291. Attestazione del Comune di Luisago in data 14.10.2011 – prot. 8033 di avvenuta demolizione del fabbricato originario di cui alla DIA 1765/2007, compresa la cabina Enel di cui al mappale 2688 sub. 2.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Permesso di Costruire n. 1799/2008 per "*realizzazione opere di urbanizzazione in attuazione di Piano di Recupero*" rilasciato a Società Cooperativa "La Casa Cooperativa Edilizia" il 20/01/2009 prot. n. 585, di cui alla richiesta in data 09/05/2008 prot. n. 4368 ("*realizzazione di parcheggio pubblico per n. 19 posti auto, marciapiedi e spazio per n. 8 posti auto*"). **Inizio lavori** in data 02/03/2009 comunicato in data 26/02/2009 – prot. n. 1692.

COSTRUZIONE PALAZZINE

Permesso di Costruire n. 1795/2008 per "costruzione di n. 4 palazzine residenziali" rilasciato a Società Cooperativa "La Casa Cooperativa Edilizia" il 19/02/2009 prot. n. 1489 di cui alla richiesta in data 11/04/2008 prot. n. 3394. **Inizio Lavori** in data 23/03/2009 come da comunicazione protocollata il 26/03/2009 al n. 2759.

In variante al Permesso n. 1795/2008, seguono:

Permesso di Costruire n. 1868/2009 per "Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 1795/2008" rilasciato a Società Cooperativa "La Casa Cooperativa Edilizia" il 17/09/2009 prot. n. 8138 di cui alla richiesta in data 08/09/2009 prot. n. 7898 (variante in corso d'opera al P. di C. n. 1795/2008 del 19/02/2009 relativa al solo corpo A1-A2 per lievi modifiche interne e di assetto di n. 2 appartamenti, modifica pendenza copertura riguardanti le palazzine in costruzione"). **Variante relativa alle palazzine A1 e A2 del mappale 2687.**

Permesso di Costruire n. 1885/2010 per "Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 1795/2008 – Edifici B1-B2" rilasciato a Società Cooperativa "La Casa Cooperativa Edilizia" in data 11/02/2010 prot. n. 1174 di cui alla richiesta in data 22/01/2010 prot. n. 551 ("variante in corso d'opera al P. di C. n. 1795/2008 del 19/02/2009 relativa al solo corpo B1-B2 per lievi modifiche interne e di assetto di n. 2 appartamenti, modifica pendenza copertura"). **Variante relativa alle palazzine B1 e B2 del mappale 2688.**

Permesso di Costruire n. 1942/2011 per "Variante finale – limitatamente ai fabbricati A1 e A2 – al Permesso di Costruire n. 1795/2008" rilasciato a Società CCL La Casa Società Cooperativa a r.l. in data 25/03/2011 prot. n. 2286 di cui alla richiesta in data 03/02/2011 prot. n. 889 ("variante finale al Permesso di Costruire n. 1868/2009 del 17/09/2009 – già variante in corso d'opera parziale del Permesso di Costruire n. 1795/2008 del 19/02/2009 – inerente i soli fabbricati A1-A2 per lievi modifiche distributive interne; cambio di funzione da camera a cucina nell'appartamento A1-4 P.T.; non realizzazione di perlinatura controsoffittante ai piani sottotetto – pur mantenendo le travi/catene lignee previste – opere esterne di modifica delle murature di recinzione su Via S. D'Acquisto per modifica distributiva della zona d'accesso alla centrale termica comune; riduzione del muro di delimitazione della rampa d'accesso pedonale"). **Variante relativa alle palazzine A1 e A2 del mappale 2687.**

Comunicazione Asseverata inizio lavori non soggetti a titolo abilitativo n. 1972/2011 prot. n. 7992 del 18/10/2011 per "modifiche di alcune aperture ai piani primo e secondo di entrambe le palazzine – B1 e B2 – e lievi modifiche distributive interne alle unità immobiliari, eliminazione della perlinatura nel sottotetto, modifica del vialetto comune di accesso". **Variante relativa alle palazzine B1 e B2 del mappale 2688.**

Comunicazione Asseverata inizio lavori non soggetti a titolo abilitativo n. 2002/2012 prot. n. 5610 del 19/07/2012 per "lievi modifiche distributive interne alle unità immobiliari (B1), eliminazione della perlinatura nel sottotetto, modifica del vialetto comune d'accesso pedonale". **Variante relativa alla palazzina B1 del mappale 2688.**

Nota. Presenti agli atti ulteriori CIL prot. 1403 del 02.03.2015 e prot. 4811 del 03.07.2015 di completamento dell'unità al sub. 766 e CIL prot. 2756 del 22.04.2015 di completamento dell'unità al sub. 769, unità non oggetto della Procedura.

FINE DEI LAVORI E SUCCESSIVE RICHIESTE DI AGIBILITÀ

PALAZZINE A1 E A2 – MAPPALE 2687

Tutte le unità ad eccezione dell'unità subalterno 9:

- **Fine lavori** in data 28/04/2011, di cui alla comunicazione prot. n. 3451 del 02/05/2011, con riferimento ai Permessi n. 1942/2011, 1868/2009, 1795/2008;

- **Richiesta di agibilità** di cui alla comunicazione prot. n. 3452 del 02/05/2011 per "costruzione di n. 2 palazzine ad uso residenziale di n. 2 piani abitativi + 1 sottotetto accessorio + 1 interrato quale autorimesse" con successiva integrazione.
- **Attestazione di silenzio-assenso** della agibilità **in data 10/08/2011** prot. n. 6471.

Unità subalterno 9:

- **Fine lavori** in data 12/12/2011.
- **Richiesta di agibilità** di cui alla comunicazione prot. n. 9779 del 12/12/2011.

PALAZZINE B1 E B2 – MAPPALE 2688

Unità edificio B2 subb. appartamenti da 701 a 727 (salvo sub. 704):

- **Fine lavori** in data 20/12/2011 come da comunicazione prot. n. 9727 del 20/12/2011 con riferimento ai Permessi n. 1795/2008 e n. 1885/2010 e alla CIL n. 1972/2011.
- **Richiesta di agibilità** di cui alla comunicazione prot. n. 43 del 03/01/2012 e successiva integrazione.

Unità edificio B2 sub. 704

- **Fine lavori** in data 20/12/2011 come da comunicazione prot. n. 9727 del 20/12/2011.
- **Richiesta di agibilità** di cui alla comunicazione prot. n. 9829 del 23/12/2011.

Unità edificio B2 autorimesse da 717 a 727, edificio B1 autorimesse da 740 a 752, edificio B1 appartamenti e cantine da 753 a 760 + 762, 763, 767:

- **Fine lavori** in data 03/09/2012 come da comunicazione del 06/09/2012 prot. n. 6434, con riferimento al Permesso n. 1795/2008, 1885/2010 e alle CIL n. 1972/2011 e n. 2002/2012.
- **Richiesta di agibilità** di cui alla comunicazione prot. n. 6452 del 07/09/2012 per "nuova costruzione palazzine plurifamiliari" con successiva integrazione.

Attestazione di silenzio-assenso della agibilità **in data 01/12/2012** prot. n. 8527 per le unità al foglio 5, mappale 2688, subalterni **701-727 + 740-760 + 762, 763, 767.**

Unità edificio B1 sub. 761

- **Fine lavori** in data 06/02/2013 come da comunicazione del 06/02/2013 prot. n. 993.
- **Richiesta di agibilità** di cui alla comunicazione prot. n. 994 del 06/02/2013.

Nota. Le unità oggetto della Procedura al mappale 2688, subalterni 764, 765 e 768 non hanno l'agibilità.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

- **Fine lavori parziale** (parcheggio in fregio a Via IV Novembre) in data 14/09/2010 comunicata in data 21/09/2010 prot. n. 7402.
- **Fine lavori totale** comunicata in data 01/10/2013 prot. n. 6750.

CEMENTI ARMATI

Denuncia n. 78/09 del 02/03/2009.

COLLAUDI

Palazzine A1-A2-B2 complete e B1 solo interrato. Verbale di collaudo depositato con prot. n. 1687 del 03/03/2011.

Palazzina B1. Verbale di collaudo statico allegato alla richiesta di agibilità prot. n. 6452 del 07/09/2012.

Opere di Urbanizzazione

- Ai sensi dell'art. 6 (punto 6.3) della convenzione, le opere di urbanizzazione dovevano essere collaudate dall'Ufficio Tecnico Comunale.
- In data 21/09/2010 prot. n. 7402 il Direttore dei Lavori per la Società La Casa Coope-

rativa Edilizia comunica l'ultimazione parziale dei lavori (parcheggio in fregio a Via IV Novembre) e richiede il collaudo delle opere di urbanizzazione.

- Con determinazione n. 39/Gen. 146 del 21/04/2011 è stato approvato il certificato di collaudo finale di una parte delle opere di urbanizzazione (collaudo del 06/04/2011)
- Con nota in data 01/10/2013 prot. n. 6750 il Direttore dei Lavori per la Società La Casa Cooperativa Edilizia ha comunicato il completamento delle opere relative al piano di recupero.
- Con Determinazione n. 51/Gen. 291 il 31/10/2013 il Comune approva il certificato di collaudo finale delle opere relative al Piano di Recupero (collaudo del 21/10/2013).

VIGILI DEL FUOCO

Palazzine A1 e A2 – mappale 2687

Agli atti comunali e come da documentazione fornita dalla Cooperativa e dall'Amministrazione di Condominio, presenti: richiesta di sopralluogo per rilascio CPI in data 01/05/2011 prot. N. 45768; dichiarazione di inizio attività in data 23/05/2011 (con riferimento alle attività 91 e 92 del DM 16/02/1982). Presente comunicazione datata 21/11/2011 trasmessa dal Comando dei VVFF di Como in cui, con riferimento all'intercorso D.P.R. n. 151 del 01/08/2011, per le attività ora classificate come n. 74A - centrale termica - n. 75A - autorimessa, occorre presentazione di SCIA. L'Amministratore ha trasmesso comunicazione del 27/10/2016 al Condominio da parte del Comando di Como come sollecito alla nota n. 3136 del 18/03/2015 per omessa presentazione di SCIA antincendio con termine di 45 giorni dal ricevimento della comunicazione. Da confronto con l'Amministrazione, a oggi tale SCIA non è stata presentata.

Palazzine B1 e B2 – mappale 2688

Presente SCIA ai sensi art. 4 D.P.R. n. 151 del 01/08/2011 n. 45769 per l'attività n. 75/A (autorimessa) in data 13/08/2012. Non rilevata agli atti comunali SCIA per l'attività 74A, ovvero centrale termica. A seguito di richiesta all'Amministratore, lo stesso ha risposto in data 29.05.2017 trasmettendo copia della SCIA di cui sopra e copia della SCIA relativa alla attività 74/A (centrale termica – gas metano di 160 kW) protocollata in data 09.01.2015.

C.6.2.2 REGOLARITÀ EDILIZIA DEL COMPLESSO

Si è rilevata la mancata realizzazione di elemento a pergolato di schermatura della cabina Enel, previsto nel Permesso di Costruire originario n. 1796/2008 e nelle pratiche successive, in appoggio sui giardini a piano terra delle unità al mappale 2687 sub. 13 e 2688 sub. 759. Trattasi di elemento mobile, non avente rilevanza urbanistica.

C.6.3 CATASTO

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE. Palazzine. Le palazzine sorgono due sul mappale 2687 (palazzine A1 e A2) e due sul mappale 2688 (palazzine B1 e B2). **Aree di cessione.** I mappali 2689, 2690 e 1844 costituiscono aree di cessione previste nella Convenzione (il mappale 1844 costituisce il parcheggio fronte Via IV Novembre, il mappale 2689 il parcheggio e marciapiede su Via Pirandello, il mappale 2690 il marciapiede su Via Salvo d'Acquisto). **Beni comuni non censibili – particella 2687:** sub. 46 (passaggi pedonali scoperti); sub. 47 (corsello box); subb. 48-49 (locale caldaia); sub. 50 (vano scale piano S1 palazzina A1); sub. 51 (vani scala e pianerottoli piani T-1-2 palazzina A1); sub. 52 (corridoio cantine palazzina A1); sub. 53 (vano scale piano S1 palazzina A2); sub. 54 (vani scala e pianerottoli piani T-1-2 palazzina A1); sub. 55 (corridoio cantine palazzina A2). **Beni comuni non censibili – particella 2688:** sub. 4 (porzione scoperta antistante la cabina ENEL e i vani contatori); sub. 728 (vano scale piano S1 palazzina B2); sub. 729 (corridoio cantine palazzina B2); sub. 730 (vani scala e pianerottoli piani T-1 palazzina B2); sub. 733 (corsello box); sub. 734 (passaggio pedonale scoperto piano terra); subb. 735-736 (locale caldaia); sub. 737 (vano scale piano S1 palazzina B1); sub. 738 (corridoio cantine palazzina B1); sub. 739 (vani scala e pianerottoli piani T-1 palazzina B1).

CRONISTORIA. L'attuale configurazione catastale deriva dalla cronistoria di seguito riportata.
Catasto Terreni: frazionamento in data 04/11/1988 protocollo n. 21147 tipo mappale n. 3.1/1988 con cui l'originario mappale 291 di are 52.00 è stato frazionato nel mappale 291 di are 46.10 e nel mappale 1844 di are 4.90; frazionamento in data 18/01/2011 protocollo n. CO0017549 tipo mappale n. 17549.1/2011, con cui è stato soppresso il mappale 291 di are 46.10 e sono stati costituiti i mappali 2687, 2688, 2689, 2690 (per il mappale 2688 presente in atti tipo mappale successivo del 10/08/2011 protocollo n. CO0225729 per nuova costruzione n. 225729.1/2011). **Catasto Fabbricati:** denuncia di variazione catastale presentata in data 07/01/2011 n. 311.1/2011 (dem. parz. con cambio dest. d'uso) con cui l'immobile al mappale 291 del foglio 5 è stato soppresso originando le aree di cui al mappale 2686 subalterni 1 e 2; denuncia di variazione catastale presentata in data 16/02/2011 n. 53719.1/2011 (fraz. e fus. ed. su area urbana) con cui le aree di cui al mappale 2686 subalterni 1 e 2 del foglio 5 sono state soppresse originando le unità al mappale 2687 del foglio 5 (palazzine A1 e A2) nonché le unità al mappale 2688 subalterni 1,2,3,4 (i subalterni 1 e 4 tuttora esistenti sono la cabina ENEL e il bene comune non censibile costituito dallo spazio antistante la cabina e i vani contatori); denuncia di variazione del 04/11/2011 protocollo n. CO0321896 n. 143448.1/2011 (ampliamento - demolizione parziale - frazionamento e fusione - ultimazione di fabbricato urbano) con cui le aree di cui al mappale 2686 subalterni 1 e 2 del foglio 5 sono state soppresse originando le unità al mappale 2688 del foglio 5 (palazzine B1 e B2).

C.7. CERTIFICATI DI CONFORMITÀ IMPIANTI COMUNI

PALAZZINE A1 E A2 – MAPPALE 2687

IMPIANTO ELETTRICO PARTI COMUNI, CORSELLO, SCALE. Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte in data 26/04/2011 a firma di Conte Massimo, quale legale rappresentante della ditta Elettrica Conte di Conte Massimo con sede in Ponte Lambro (CO), Piazza Puecher n. 7 - P.IVA 03236630137 (fornita dalla Cooperativa ma non rinvenuto agli atti comunali).

CENTRALE TERMICA. Fornite dalla Cooperativa ma non rinvenute in Comune: Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla regola dell'arte in data 31/03/2011 a firma di Esposito Pasquale, quale legale rappresentante di Idrotermica IMPI S.r.l., con sede in Como, Via dei Mulini n. 19, P.IVA 02966550135, per "realizzazione centrale termica pot. 123 kW"; Dichiarazione di conformità relativa a "linea gas con partenza da contatore e allacciamento in centrale termica alle caldaie" in data 14/04/2011; Dichiarazione di conformità relativa a "installazione collari tagliafuoco n. 6" in data 15/04/2011; attestazione di corretta esecuzione dell'impianto in data 06/04/2011. Si evidenzia che, a seguito degli interventi sull'impianto, lo stesso ha subito modifiche, con necessità di aggiornamento delle certificazioni.

PALAZZINE B1 E B2 – MAPPALE 2688

IMPIANTO ELETTRICO PARTI COMUNI, CORSELLO, SCALE. Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte in data 26/04/2011 a firma di Conte Massimo, quale legale rappresentante della ditta Elettrica Conte di Conte Massimo con sede in Ponte Lambro (CO), Piazza Puecher n. 7 - P.IVA 03236630137 (fornita dalla Cooperativa e non rinvenuto agli atti comunali).

CENTRALE TERMICA. Rinvenuta in Comune Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte in data 21/02/2012 a firma di Esposito Pasquale, quale legale rappresentante di New-com Impianti S.r.l., con sede in Luisago, Via Salvo d'Acquisto n. 1, P.IVA 03321680138 per "installazione nuova caldaia marca Junkers 95 kW" (quando ancora non era stata ultimata la palazzina B1). Fornite dalla Cooperativa e dall'Amministrazione ma non rinvenute in Comune: Dichiarazione in data 22/02/2012 a firma di Esposito Pasquale, quale legale rappresentante di New-com Impianti S.r.l., con sede in Como, Via Repubblica Romana n. 7, P.IVA 03321680138 per "realizzazione linea gas con partenza da contatore a CT"; Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte in data 28/03/2013 a firma di Esposito Pasquale, quale legale rappresentante di New-com Impianti S.r.l., con sede in Luisago, Via Salvo d'Acquisto n. 1, P.IVA 03321680138 per "impianto risc.- idrico sanitario in C.T.". Fornita dalla Cooperativa ma non rinvenuta in Comune: Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte in data 21/03/2013 a firma di Nessi Daniele, quale legale rappresentante di Starlight di Nessi Daniele sas, con sede in Cernobbio (CO), Via Gianorini n. 13, P.IVA 02455160131, per "impianto elettrico centrale termica". Fornite dall'Amministrazione ma non rinvenute agli atti comunali: Dichiarazione

in data 17/12/2013 a firma di Esposito Pasquale, quale legale rappresentante di New-com Impianti S.r.l., con sede in Luisago, Via Salvo d'Acquisto n. 1, P.IVA 03321680138 per "installazione collare tagliafuoco in C.T."

Nota. Si ritiene necessario segnalare che le certificazioni delle parti comuni dovranno essere in generale oggetto di verifica e aggiornamento.

D

INFORMAZIONI RELATIVE A CALCOLO DELLA CONSISTENZA, CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE

CALCOLO CONSISTENZA - Premesso che la vendita viene effettuata a corpo e non a misura, nella successiva descrizione di ciascuna unità immobiliare si riporta, a titolo indicativo, la superficie complessiva, arrotondata al m² per eccesso o per difetto, calcolata al lordo delle murature (interne ed esterne al 100%, muri divisorii a confine al 50%), scale interne alle unità immobiliari proiezione in pianta, applicando i coefficienti riduttivi indicati.

CRITERIO DI STIMA - Metodo comparativo basato sui valori minimi e massimi riportati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - 2° semestre 2016, confrontati con i valori di mercato praticati in zona di cui al Listino dei prezzi degli immobili FIMAA Confcommercio Como - edizione 2017 - pubblicato marzo 2017, tenuto conto dell'attuale reale andamento di mercato con riferimento alle Agenzie Immobiliari operanti in zona, dell'ubicazione, delle caratteristiche, dello stato di conservazione e di manutenzione, delle finiture e delle dotazioni, della destinazione di cui alle pratiche edilizie, effettuando decurtazioni percentuali per eventuale presenza di vizi occulti e decurtando inoltre i costi quantificati necessari alle regolarizzazioni e al completamento delle unità immobiliari in stato di cantiere.

VALUTAZIONE - Il prezzo di vendita si riferisce a immobile nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione, di situazione edilizia in cui si trova, al netto delle decurtazioni di cui sopra. Per ciascun lotto viene indicato il prezzo di vendita nello stato "libero" e, per i lotti costituiti da corpi oggetto di contratto di locazione, 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.

E

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DI CIASCUN LOTTO E RELATIVI CORPI

PARTICELLA 2687 – PALAZZINE A1-A2

E.1 LOTTO 1

E.1.1 SINTESI DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 1

LOTTO 1			
Corpo	Subalterno	Categoria	Piano
1	15	A/2 - abitazione	1°-2°
2	34	C/2 - cantina	S1
3	32	C/2 - cantina	S1
4	36	C/6 - box	S1

E.1.2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 1

CORPO 1 - Monolocale a primo piano con soprastante piano sottotetto s.p.p.

Dati Catastali. Comune di Luisago (CO) - Codice E735 - foglio 5 - particella 2687 - **subalterno 15** - cat. A/2 - cl. 3 - consistenza vani 3,5 - superficie catastale totale 66 m², totale escluse aree scoperte 66 m² - rendita € 289,82 - Via Salvo D'Acquisto s.n.c. - piano 1-2.

Coerenze. Da nord in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico depositato al Catasto Fabbricati di Luisago in data 29.11.2011 prot. CO0340890. **Monolocale piano primo:** altra u. i. proprietà di terzi al sub. 16 per due lati; affaccio su area di altra u. i. proprietà di terzi al sub. 14 per cinque lati; vano scale e pianerottolo comuni al sub. 54; corridoio comune al sub. 54. **Sgombero piano secondo:** altra u. i. proprietà di terzi al sub. 16 per due lati; prospetto su area di altra u. i. proprietà di terzi al sub. 14; affaccio su area di altra u. i. proprietà di terzi al sub. 14 per tre lati; affaccio e prospetto su passaggio comune al sub. 54 per due lati; altra u. i. proprietà di terzi al sub. 20; bene comune lucernario sub. 54; altra u. i. proprietà di terzi al sub. 17.

Descrizione. Posto nella palazzina A2, monolocale al piano primo con locali sgombero a piano secondo, direttamente comunicanti con scala interna di collegamento. L'unità è composta:

PRIMO PIANO. Monolocale con angolo cottura, bagno, disimpegno, balcone d'angolo.

Caratteristiche:

- **Esposizione:** finestre e porta finestra su cortile interno, balcone d'angolo.
- **Pareti:** intonaco e/o rasature a gesso tinteggiate; piastrelle in bagno.
- **Soffitti:** intonaco tinteggiato.
- **Pavimenti:** interni piastrelle ceramica; sul balcone gres ingelivo.
- **Infissi esterni:** Douglas tinto con vetrocamera; persiane di legno.
- **Porta ingresso:** blindata.
- **Scala di collegamento al piano superiore:** legno.
- **Porte interne:** a battente di legno tipo Tanganika.
- **Bagno:** attrezzato con lavello, tazza, bidet, doccia.

Impianti:

- **Imp. elettrico:** presente sottotraccia.
- **Imp. idrico:** presente sottotraccia.
- **Imp. gas:** non presente, presenti apparecchiature cucina elettriche.
- **Imp. termico:** centralizzato, con pannelli a pavimento e termoarredo in bagno. La regolazione è autonoma con termostato.

Altezza interna: m. 2.70.

Condizioni: Ottime.

SECONDO PIANO. Tre locali e un disimpegno, tutti senza permanenza di persone, piccolo balcone. Al sopralluogo si è riscontrato l'utilizzo improprio come zona notte e la realizzazione di un bagno.

Caratteristiche

- **Esposizione:** singola.
- **Soffitti:** orditura del tetto, costituita da travi in lamellare e perlinato di abete, a vista.
- **Pareti:** rasatura a gesso e tinteggiate.
- **Pavimenti:** piastrelle nel bagno, parquet negli altri locali; gres ingelivo sul balcone.
- **Infissi esterni:** Douglas con vetrocamera; persiane di legno; nel bagno scuro interno a battente.

- **Porte interne:** a battente di legno tipo Tanganika.
- **Bagno:** attrezzato con lavello, tazza, bidet, vasca.

Impianti

- **Imp. elettrico:** presente sottotraccia.
- **Imp. idrico:** presente nel bagno.
- **Imp. termico:** presente a pannelli.

Altezza interna: variabile secondo l'andamento delle falde del tetto da minimo metri 1.73 all'imposta dei muri. Tirante strutturale ad altezza di metri 2.09. Altezza media ponderale interna inferiore a metri 2.40.

Condizioni: ottime.

Dichiarazioni di conformità impianti. Appartamento-Impianto elettrico. Presente dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte in data 16/02/2011 a firma di Conte Massimo, quale legale rappresentante della ditta Elettrica Conte di Conte Massimo con sede in Ponte Lambro (CO), Piazza Puecher n. 7 - P.IVA 03236630137 (palazzina A2- app. 5). **Appartamento-Impianto idrico.** Presente dichiarazione di Conformità dell'impianto alla regola dell'arte in data 11/03/2011 a firma di Esposito Pasquale, quale legale rappresentante di Idrotermica IMPI S.r.l., con sede in Como, Via dei Mulini n. 19, P.IVA 02966550135, per "realizzazione impianto idrotermosanitario" (scala A2 – interno 5).

Accesso all'immobile. L'accesso è stato eseguito in data 02.12.2016 alla presenza dei signori En Naam Noura e Ben Assila Nabil, che hanno dichiarato di occupare personalmente l'immobile.

Contratto di locazione. Come da documentazione fornita dal Commissario Liquidatore, l'immobile è occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo ai sensi art. 2 – comma 1 – Legge 9 dicembre 1998 n. 431 (escluse le fattispecie di cui all'art. 1, comma 2 e 3), stipulato in data 10.03.2014, registrato il 12.03.2014, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pavia al n. 668 - serie 3T. **Durata della locazione:** anni quattro dal 01.04.2014 al 31.03.2018. Tale durata si protrarrà automaticamente per eguale periodo, salvo che i locatari e, con raccomandata da recapitarsi sei mesi prima della prima scadenza contrattuale, manifestino al conduttore la propria intenzione di adibire l'immobile agli usi o effettuare nello stesso le opere di cui all'art. 3 della Legge 431/1998 ovvero vendere l'immobile alle condizioni e modalità previste dal medesimo articolo. **Canone annuo:** € 4.200,00. **Spese:** sono a carico del conduttore "tutte le spese ordinarie relative al servizio di riscaldamento, acqua calda e fredda, spese generali e assicurative, approvate dall'Assemblea di Condominio e richieste dall'Amministratore, oltre alla tassa per la rimozione dei rifiuti e tutte le eventuali imposte gravanti sull'immobile". **Locatore:** CCL – La Casa Cooperativa Edilizia sede in Lacchiarella (MI) via Zavanasco, 2/A (C. F. 00748670130). **Conduttori:** Ben Assila Nabil e En Naam Noura. **Note.** Il contratto comprende anche la cantina sub. 34 e il box sub. 36. **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.**

Attestato Prestazione Energetica. Presente Attestato di Certificazione Energetica condominiale redatto dal Soggetto Certificatore geom. Paola Rossetti n. accreditamento 16653. Codice identificativo dell'Attestato n. 13135 - 000028/11, registrato il 27.04.2011 e valido fino al 27.04.2021. La palazzina A2 è in classe energetica B con Indice di Prestazione Energetica EPH 47.12 kWh/m²a.

Conformità edilizia. L'ultimo titolo abilitativo di riferimento è il Permesso di Costruire n. 1942/2011. **PRIMO PIANO.** Conforme. **SECONDO PIANO.** Non conforme. La non conformità riguarda tutto il piano sottotetto che, avendo altezza media ponderale inferiore a metri 2.40, non può essere abitabile ma nella realtà è impropriamente utilizzato come zona notte. Uno dei tre locali è stato attrezzato a servizio igienico. **Nota.** Nell'elaborato grafico di cui al titolo abilitativo il monolocale è indicato per n. 1 utente.

Regolarizzazione. Occorre riportare il piano sottotetto a superficie non abitabile. Costi stimati per opere da eseguire: € 1.000,00 circa.

Conformità catastale. Procedendo alla regolarizzazione edilizia di cui al punto precedente la planimetria in atti, presentata il 27.05.2011, risulta conforme in quanto, coerentemente al titolo edilizio, indica tutti i locali al piano sottotetto come sgombero. Nota. Si evidenzia un'impresione in planimetria dovuta all'assenza di localizzazione dell'immobile rispetto al vano scale condominiale.

Spese Condominiali. Come da documentazione trasmessa dall'Amministratore di condominio Studio Tagliabue in data 08.03.2017 e 16.05.2017: **millesimi di proprietà 37,41 – millesimi scala 87,23 - millesimi cabina ENEL 16,83; saldo esercizi precedenti: 1.659,12 €; quote versate: 793,57 €; rendiconto gestione 2015-2016: 741,26 €; preventivo gestione 2016-2017: 1.296,68 €.** Con riferimento agli ultimi due anni, includendo l'ultima rata del preventivo 2016-2017, lo stato debitorio pregresso si può indicare pari a: 2.037,94 €. A quest'ultimo valore si sottrae il versamento di € 250,00 in data 12/10/2016 relativo alla prima rata 2016-2017 come comunicato dall'Amministratore (non distinto tra appartamento sub. 15, cantina sub. 34 e box sub. 36 e che si considera riferito al solo corpo 1). Il pregresso si può indicare in circa **1.787,94 €.**

In merito alle spese straordinarie, l'Amministratore ha inoltre comunicato che: *“si è deliberato per ora una ricorritura su alcune parti del tetto, per individuare delle infiltrazioni (lo si legge nel verbale) che potrebbe costare dai 2000,00 ai 3000,00 euro”.*

Avvertenza. Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolite relative agli ultimi due anni di esercizio alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote/oneri a carico per ulteriori lavori di manutenzione straordinaria effettuati, in corso, e/o deliberati.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA CORPO 1

Destinazione	Parametro	Sup. lorda m ²	Coeff.	Sup. commerciale m ²
Monolocale piano 1° *	Sup. lorda	44,00	1.00	44,00
Sgombero piano 2° s.p.p.*	Sup. lorda	49,00	0.50	24,50
Balcone piano 1°	Sup. lorda	12,00	0.30	3,60
Balcone piano 2°	Sup. lorda	2,00	0.30	0,60
<i>*scala proiezione in pianta</i>				72,70

VALUTAZIONE COMPLESSIVA CORPO 1

**Piena proprietà di monolocale al primo piano
 con soprastante piano sottotetto s. p. p. destinato a sgombero.**

Destinazione	Sup. commerciale m ²	Valore unitario €/m ²	Valore complessivo €
Monolocale P1°	44,00	1.600,00	70.400,00
Sgombero P2° s.p.p.	24,50	1.600,00	39.200,00
Balcone piano 1°	3,60	1.600,00	5.760,00
Balcone piano 2°	0,60	1.600,00	960,00
	72,70		116.320,00

CORPO 2 – Cantina al piano interrato

Dati Catastali. Comune di Luisago (CO) - Codice E735 - foglio 5 - particella 2687 - **subalterno 34** - cat. C/2 - cl. U - consistenza 2 m² - superficie catastale totale 2 m² - rendita € 4,65 - Via Salvo D'Acquisto s.n.c. - piano S1.

Coerenze. Da nord in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico depositato al Catasto Fabbricati di Luisago in data 29.11.2011 prot. CO0340890: corridoio comune al sub. 55; box proprietà di terzi al sub. 38; vano scale e passaggio comune sub. 53; corridoio comune sub. 55.

Descrizione. Posto nella palazzina A2, vano cantina cieco a piano interrato:

Caratteristiche.

- **Pareti:** blocchi calcestruzzo faccia vista e cemento armato.
- **Pavimento:** battuto di cemento.
- **Porta di accesso:** a battente di lamiera zincata.
- **Soffitto:** lastre predalles.

Impianti.

- **Imp. elettrico:** presente in canalina esterna con un punto luce.

Altezza interna. metri 2.40 circa.

Condizioni: buone.

Dichiarazioni di conformità impianti. Non presente dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico specifica per l'unità. Presente dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico relativa alle parti comuni, indicata al punto C.7.

Accesso all'immobile. L'accesso è stato eseguito in data 02.12.2016 alla presenza dei signori En Naam Noura e Ben Assila Nabil, che hanno dichiarato di occupare personalmente l'immobile.

Contratto di locazione. Presente contratto di locazione che comprende anche l'appartamento sub. 15 (dove viene descritto) e il box. sub. 36. 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.

Attestato Prestazione Energetica. Non presente e non necessario.

Conformità edilizia. L'ultimo titolo abilitativo di riferimento è il Permesso di Costruire n. 1942/2011. L'unità è conforme.

Conformità catastale. Conforme.

Spese Condominiali. Come da comunicazione dell'Amministratore di condominio in data 08.03.2017 e 16.05.2017: **millesimi di proprietà** 0,85 – **millesimi scala** 1,98 - **millesimi cabina ENEL** 0,38; **saldo esercizi precedenti:** 31,26 €; **quote versate:** 12,72 €; **rendiconto gestione 2015-2016:** 7,90 €; **preventivo gestione 2016-2017:** 22,05 €. Con riferimento agli ultimi due anni, includendo l'ultima rata del preventivo 2016-2017, lo stato debitorio pregresso si può indicare pari a **29,95 €**. L'Amministratore ha comunicato un avvenuto versamento degli affittuari di € 250,00 in data 12/10/2016 relativo alla prima rata 2016-2017 (non distinto però tra appartamento sub. 15, cantina sub. 34 e box sub. 36), che è già stato sottratto dalle spese del Corpo 1. In merito alle spese straordinarie, l'Amministratore ha inoltre comunicato che: *"si è deliberato per ora una ricorritura su alcune parti del tetto, per individuare delle infiltrazioni (lo si legge nel verbale) che potrebbe costare dai 2000,00 ai 3000,00 euro"*.

Avvertenza. Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote/oneri a carico per ulteriori lavori di manutenzione straordinaria effettuati, in corso, e/o deliberati.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA CORPO 2

Destinazione	Parametro	Sup. lorda m ²	Coeff.	Sup. commerciale m ²
Cantina piano S1	Sup. lorda	2.50	0.25	0,63

VALUTAZIONE COMPLESSIVA CORPO 2 Piena proprietà di cantina al piano interrato

Destinazione	Sup. commerciale m ²	Valore unitario €/m ²	Valore complessivo €
Cantina piano S1	0.63	1.600,00	1.008,00

CORPO 3 – Cantina al piano interrato

Dati Catastali. Comune di Luisago (CO) - Codice E735 - foglio 5 - particella 2687 - **subalterno 32** - cat. C/2 - cl. U - consistenza 2 m²- superficie catastale totale 3 m² - rendita € 4,65 - Via Salvo D'Acquisto s.n.c. - piano S1.

Coerenze. Da nord in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico depositato al Catasto Fabbricati di Luisago in data 29.11.2011 prot. CO0340890: altra u. i. proprietà di terzi per due lati al sub. 13; corridoio comune al sub. 55; cantina proprietà di terzi al sub. 14 per due lati.

Descrizione. Posto nella palazzina A2, vano cantina cieco a piano interrato:

Caratteristiche.

- **Pareti:** blocchi calcestruzzo faccia vista.
- **Pavimento:** battuto di cemento.
- **Porta di accesso:** a battente di lamiera zincata.
- **Soffitto:** lastre predalles.

Impianti.

- **Imp. elettrico:** presente in canalina esterna senza corpo illuminante.

Altezza interna. 2.40 metri circa.

Condizioni. Buone.

Dichiarazioni di conformità impianti. Non presente dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico specifica per l'unità. Presente dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico relativa alle parti comuni, indicata al punto C.7.

Accesso all'immobile. L'accesso è stato eseguito in data 31.2.2016 alla presenza del signor Roberto Aliotta, in rappresentanza della Cooperativa. Al sopralluogo è risultato vuoto.

Contratto di locazione. Come da informazioni fornite dal Commissario Liquidatore, non sono presenti contratti.

Attestato Prestazione Energetica. Non presente e non necessario.

Conformità edilizia. L'ultimo titolo abilitativo di riferimento è il Permesso di Costruire n. 1942/2011. L'unità è conforme.

Conformità catastale. Conforme.

Spese Condominiali. Come da comunicazione dell'Amministratore di condominio studio Tagliabue in data 08.03.2017 e 16.05.2017: **millesimi di proprietà** 0,85 – **millesimi scala** 1,98 - **millesimi cabina ENEL** 0,38; **saldo esercizi precedenti:** 25,28 €; **quote versate:** 12,73 €; **rendiconto gestione 2015-2016:** 7,90 €; **preventivo gestione 2016-2017:** 22,05 €. Con riferimento agli ultimi due anni, includendo l'ultima rata del preventivo 2016-2017, lo stato debitorio pregresso si può indicare pari a: **29.95 €.** Nota. Nel rendiconto fornito dall'Amministratore, le spese di questa cantina risultano in carico ad altro condomino, anche se la cantina stessa non è oggetto di contratto di locazione e al sopralluogo è risultata accessibile e vuota.

In merito alle spese straordinarie, l'Amministratore ha inoltre comunicato che: *“si è deliberato per ora una ricorritura su alcune parti del tetto, per individuare delle infiltrazioni (lo si legge nel verbale) che potrebbe costare dai 2000,00 ai 3000,00 euro”.*

Avvertenza. Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote/oneri a carico per ulteriori lavori di manutenzione straordinaria effettuati, in corso, e/o deliberati.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA CORPO 3

Destinazione	Parametro	Sup. lorda m²	Coeff.	Sup. commerciale m²
Cantina piano S1	Sup. lorda	3,00	0,25	0,75

VALUTAZIONE COMPLESSIVA CORPO 3 **Piena proprietà di cantina al piano interrato**

Destinazione	Sup. commerciale m²	Valore unitario €/m²	Valore complessivo €
Cantina piano S1	0,75	1.600,00	1.200,00

CORPO 4 - Box al piano interrato

Dati Catastali. Comune di Luisago (CO) - Codice E735 - foglio 5 - particella 2687 - **subalterno 36** - cat. C/6 - cl. 2 - consistenza 20 m² - superficie catastale totale 21 m² - rendita € 70,24 - Via Salvo D'Acquisto s.n.c. - piano S1.

Coerenze. Da nord in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico depositato al Catasto Fabbricati di Luisago in data 29.11.2011 prot. CO0340890: altra unità immobiliare proprietà di terzi al sub. 13; box proprietà di terzi al sub. 35; corsello di manovra comune al sub. 47; box proprietà di terzi al sub. 37; altra unità immobiliare proprietà di terzi al sub. 13.

Descrizione. Posto nella palazzina A2, vano autorimessa a piano interrato:

Caratteristiche.

- **Pareti:** blocchi calcestruzzo faccia vista.
- **Pavimento:** battuto di cemento.
- **Porta di accesso:** basculante di lamiera zincata.
- **Soffitto:** lastre predalles.

Impianti:

- **Imp. elettrico:** presente in canalina esterna, con presa e punto luce.

Nota. Presenti tubazioni condominiali.

Altezza interna. 2.42 metri circa.

Condizioni. Normali.

Dichiarazioni di conformità impianti. Non presente dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico specifica per l'unità. Presente dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico relativa alle parti comuni, indicata al punto C.7.

Accesso all'immobile. L'accesso è stato eseguito in data 02.12.2016 alla presenza dei signori En Naam Noura e Ben Assila Nabil, che hanno dichiarato di occupare personalmente l'immobile.

Contratto di locazione. Presente contratto di locazione che comprende anche l'appartamento sub. 15 (dove viene descritto) e la cantina sub. 34. 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.

Attestato Prestazione Energetica. Non presente e non necessario.

Conformità edilizia. L'ultimo titolo abilitativo di riferimento è il Permesso di Costruire n. 1942/2011. L'unità è conforme.

Conformità catastale. Conforme.

Spese Condominiali. Come da comunicazione dell'amministratore di condominio in data 08.03.2017 e 16.05.2017: **millesimi di proprietà** 5,95 – **millesimi box** 41,83 - **millesimi cabina ENEL** 2,68; **saldo esercizi precedenti:** 221,78 €; **quote versate:** 88,71 €; **rendiconto gestione 2015-2016:** 55,32 €; **preventivo gestione 2016-2017:** 154,37 €. Con riferimento agli ultimi due anni, includendo l'ultima rata del preventivo 2016-2017, lo stato debitorio pregresso si può indicare pari a **209,69 €**. L'Amministratore ha comunicato un avvenuto versamento degli affittuari di € 250,00 in data 12/10/2016 relativo alla prima rata 2016-2017 (non distinto però tra appartamento sub. 15, cantina sub. 34 e box sub. 36), che è stato già sottratto dalle spese del Corpo 1. In merito alle spese straordinarie, l'Amministratore ha inoltre comunicato che: *"si è deliberato per ora una ricorritura su alcune parti del tetto, per individuare delle infiltrazioni (lo si legge nel verbale) che potrebbe costare dai 2000,00 ai 3000,00 euro"*.

Avvertenza. Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote/oneri a carico per ulteriori lavori di manutenzione straordinaria effettuati, in corso, e/o deliberati.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA CORPO 4

Destinazione	Parametro	Sup. lorda m²	Coeff.	Sup. commerciale m²
Box piano S1	Sup. lorda	21,00	1.00	21,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA CORPO 4 **Piena proprietà di box al piano interrato**

Destinazione	Sup. commerciale m²	Valore unitario €/m²	Valore complessivo €
Box piano S1	21,00	900,00	18.900,00

E.1.3. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 1

LOTTO 1		VALORE
CORPO 1		116.320,00 €
CORPO 2		1.008,00 €
CORPO 3		1.200,00 €
CORPO 4		18.900,00 €
		137.428,00 €

Adeguamenti e correzione della stima: riduzione del valore del 10% dovuta all'immediatezza della vendita, per assenza di garanzia per vizi - 13.742,80 €

Ulteriori oneri stimati di regolarizzazione, esecuzione opere di completamento, spese tecniche

Corpo 1	- 1.000,00 €
Corpo 2	- €
Corpo 3	- €
Corpo 4	- €

PREZZO BASE DEL LOTTO 1	
Valore del lotto al netto delle decurtazioni, nello stato in cui si trova	122.685,20 €
Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato "libero"	122.700,00 €
Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato "occupato" (*)	104.300,00 €

(*) 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, la decurtazione del 15% come in uso.

E.2 LOTTO 2

E.2.1 SINTESI DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 2

LOTTO 2			
CORPO	Subalterno	Categoria	Piano
5	19	A/2 – abitazione con vano di cantina	1°-2°-S1
6	43	C/6 - box	S1

E.2.2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 2

CORPO 5 - Monocale a primo piano con soprastante piano sottotetto s.p.p. e vano cantina al piano interrato

Dati Catastali. Comune di Luisago (CO) - Codice E735 - foglio 5 - particella 2687 - **subalterno 19** - cat. A/2 - cl. 3 - vani 3,5 - superficie catastale totale 74 m², totale escluse aree scoperte 74 m² - rendita € 289,22 - Via Salvo D'Acquisto s.n.c. - piano S1-1-2.

Coerenze. Da nord in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico depositato al Catasto Fabbricati di Luisago in data 29.11.2011 prot. CO0340890. Monocale piano primo: altra u. i. proprietà di terzi al sub. 18 per quattro lati; corridoio comune al sub. 54; altra u. i. proprietà di terzi al sub. 20 per tre lati; affaccio su area di altra u. i. proprietà di terzi al sub. 11 per sei lati. Sgombero piano secondo: altra u. i. proprietà di terzi al sub. 18 per tre lati; ulteriore altra u. i.

proprietà di terzi al sub. 20 per due lati; affaccio su area di altra u. i. proprietà di terzi al sub. 11 per sei lati. Cantina: terrapieno; cantina proprietà di terzi al sub. 17; corridoio comune al sub. 55; cantina proprietà di terzi al sub. 18.

Descrizione. Posto nella palazzina A2, monolocale al piano primo con locali sgombero a piano secondo, direttamente comunicanti con scala interna di collegamento, e vano cantina di pertinenza all'interrato. L'unità è così composta:

PRIMO PIANO. Monolocale con angolo cottura, bagno, disimpegno, balcone d'angolo.

Caratteristiche:

- **Esposizione:** doppia.
- **Pareti:** intonaco e/o rasature a gesso tinteggiate; piastrelle in bagno.
- **Soffitti:** intonaco tinteggiato.
- **Pavimenti:** interni piastrelle ceramica; sul balcone gres ingelivo.
- **Infissi esterni:** Douglas tinto con vetrocamera; persiane di legno.
- **Porta ingresso:** blindata.
- **Scala di collegamento al piano superiore:** legno.
- **Porte interne:** a battente di legno tipo Tanganika.
- **Bagno:** attrezzato con lavello, tazza, bidet, doccia.

Impianti:

- **Imp. elettrico:** presente sottotraccia.
- **Imp. idrico:** presente sottotraccia.
- **Imp. gas:** presente per apparecchiature cucina.
- **Imp. termico:** centralizzato, con pannelli a pavimento e termoarredo in bagno. La regolazione è autonoma con termostato.

Altezza interna: m. 2.70.

Condizioni: Ottime.

SECONDO PIANO. Tre locali e un disimpegno, tutti senza permanenza di persone, piccolo balcone. Al sopralluogo si è riscontrato l'utilizzo improprio come zona notte e la realizzazione di un bagno.

Caratteristiche

- **Esposizione:** doppia.
- **Soffitti:** orditura del tetto, costituita da travi in lamellare e perlinato di abete, a vista.
- **Pareti:** rasatura a gesso e tinteggiate.
- **Pavimenti:** piastrelle nel bagno, parquet negli altri locali; gres ingelivo sul balcone.
- **Infissi esterni:** Douglas con vetrocamera; persiane di legno.
- **Porte interne:** a battente di legno tipo Tanganika.
- **Bagno:** attrezzato con lavello, tazza, bidet.

Impianti

- **Imp. elettrico:** presente sottotraccia.
- **Imp. idrico:** presente nel bagno.
- **Imp. termico:** presente a pannelli.

Altezza interna. Variabile secondo l'andamento delle falde del tetto da minimo metri 1.73 all'imposta dei muri. Tirante strutturale ad altezza di metri 2.09. Altezza media ponderale interna inferiore a m. 2.40.

Condizioni. Ottime.

CANTINA. Locale senza aperture finestrate a piano interrato.

Caratteristiche

- **Porta:** a battente di lamiera zincata.
- **Pareti:** cemento armato e blocchi cls faccia vista.
- **Soffitto:** predalles.
- **Pavimento:** battuto di cemento.

Impianti:

- **imp. elettrico:** presente in canalina esterna con un punto luce e una presa.

Altezza interna. 2.40 metri.

Condizioni: Buone.

Dichiarazioni di conformità impianti. Appartamento-Impianto elettrico. Presente dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte in data 16/02/2011 a firma di Conte Massimo, quale legale rappresentante della ditta Elettrica Conte di Conte Massimo con sede in Ponte Lambro (CO), Piazza Puecher n. 7 - P.IVA 03236630137 (palazzina A2- app. 9). **Appartamento-Impianto idrico.** Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla regola dell'arte in data 11/03/2011 a firma di Esposito Pasquale, quale legale rappresentante di Idrotermica IMPI S.r.l., con sede in Como, Via dei Mulini n. 19, P.IVA 02966550135, per "realizzazione impianto idrotermosanitario" (scala A2 – interno 9). **Appartamento-Impianto gas.** Non rinvenuta certificazione agli atti comunali. La Cooperativa ha fornito Attestazione di corretta esecuzione dell'impianto in data 29/03/2011 a firma di Esposito Pasquale, quale legale rappresentante di Idrotermica IMPI S.r.l., con sede in Como, Via dei Mulini n. 19, P.IVA 02966550135, per "potenza totale degli apparecchi installati pari a 5 kW" (specificato solo interno 9). Si evidenzia tuttavia che, trattandosi di monolocale, come evidenziato più avanti nel punto relativo alla conformità edilizia, l'impianto gas dovrà essere sostituito da apparecchiatura di tipo elettrico. **Cantina-impianto elettrico.** Non presente certificazione riferita esplicitamente alla cantina. Nella conformità di cui sopra si rimanda alla palazzina A2 – app. 9. Presente dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico relativa alle parti comuni, indicata al punto C.7.

Accesso all'immobile. L'accesso è stato eseguito in data 02.12.2016 alla presenza della Signora Alessandra Di Bernardo, affittuaria.

Contratto di locazione. Come da documentazione fornita dal Commissario Liquidatore, l'immobile è occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo ai sensi art. 2 – comma 1 – Legge 9 dicembre 1998 n. 431 (escluse le fattispecie di cui all'art. 1, comma 2 e 3), stipulato in data 18.09.2012, registrato il 26.09.2012 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Pavia al n. 6204. **Durata della locazione:** anni quattro con inizio dal 01.10.2012 al 30.09.2016. Tale durata si protrarrà automaticamente per eguale periodo, salvo che i locatari e, con raccomandata da recapitarsi sei mesi prima della prima scadenza contrattuale, manifestino al conduttore la propria intenzione di adibire l'immobile agli usi o effettuare nello stesso le opere di cui all'art. 3 della Legge 431/1998 ovvero vendere l'immobile alle condizioni e modalità previste dal medesimo articolo. **Canone annuo:** € 4.800,00. **Spese:** sono a carico del conduttore la spese relative al riscaldamento, la tassa rimozione rifiuti, nella misura del 100%. Il contratto cita inoltre che "Quelle elencate dall'art. 9 della Legge n. 392/1978 per patto espresso, sono da imputare al locatore che, in aggiunta al canone di locazione richiederà al conduttore una somma trimestrale omnicomprensiva di oneri accessori che, ai fini fiscali si indicano in Euro 900,00". **Locatore:** CCL – La Casa Cooperativa Edilizia sede in Lacchiarella (MI) via Zavanasco, 2/A (c. f. 00748670130). **Conduttori:** Alessandra Di Bernardo e Puccio Francesco. **Nota.** Il contratto comprende anche il box sub. 43. **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.**

Attestato Prestazione Energetica. Presente Attestato di Certificazione Energetica condominiale redatto dal Soggetto Certificatore geom. Paola Rossetti n. accreditamento 16653. Codice identificativo dell'Attestato n. 13135 - 000028/11, registrato il 27.04.2011 e valido fino al 27.04.2021. La palazzina A2 è in classe energetica B con Indice di Prestazione Energetica EPh 47.12 kWh/m²a.

Conformità edilizia. L'ultimo titolo abilitativo di riferimento è il Permesso di Costruire n. 1942/2011. **PRIMO PIANO.** Conforme ad eccezione della presenza di impianto gas ad uso di cucina, Si evidenzia che, trattandosi di monolocale destinato anche alla permanenza notturna, l'impianto gas dovrà essere sostituito da apparecchiatura di tipo elettrico. **SECONDO PIANO.** Non conforme. La non conformità riguarda tutto il piano sottotetto che, avendo altezza media ponderale inferiore a metri 2.40, non può essere abitabile, ma nella realtà è impropriamente utilizzato come zona notte. Uno dei tre locali è stato attrezzato a servizio igienico. **Nota.** Nell'elaborato grafico di cui al titolo abilitativo il monolocale è indicato per n. 1 utente.

Regolarizzazione. Occorre riportare il piano sottotetto a superficie non abitabile. Per quanto riguarda l'impianto a gas, dovrà essere chiusa la fornitura con installazione di apparecchiatura ad alimentazione di tipo elettrico. **Costi stimati per opere da eseguire: € 1.500,00 circa.**

Conformità catastale. Procedendo alla regolarizzazione edilizia di cui al punto precedente la planimetria in atti, presentata il 27.05.2011, risulta conforme in quanto, coerentemente al titolo edilizio, indica tutti i locali al piano sottotetto come sgombero. **Nota.** Si evidenzia un'impresione in planimetria dovuta all'assenza di localizzazione dell'immobile rispetto al vano scale condominiale.

Spese Condominiali. Come da documentazione trasmessa dall'Amministratore di condominio Studio Tagliabue in data 08.03.2017 e 16.05.2017: **millesimi di proprietà 41,95 – millesimi scala 97,82 – millesimi proprietà cabina ENEL 18,88; saldo esercizi precedenti: 2.933,66 €; quote versate: 0.00 €; rendiconto gestione 2015-2016: 1.151,38 €; preventivo gestione 2016-2017: 1.803,35 €** Con riferimento agli ultimi due anni, includendo l'ultima rata del preventivo 2016-2017, lo stato debitorio pregresso si può indicare pari a **2.594,73 €.**

In merito alle spese straordinarie, l'Amministratore ha inoltre comunicato che: *"si è deliberato per ora una ricorritura su alcune parti del tetto, per individuare delle infiltrazioni (lo si legge nel verbale) che potrebbe costare dai 2000,00 ai 3000,00 euro"*.

Avvertenza. Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote/oneri a carico per ulteriori lavori di manutenzione straordinaria effettuati, in corso, e/o deliberati.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA CORPO 5

Destinazione	Parametro	Sup. lorda m²	Coeff.	Sup. commerciale m²
Monolocale piano 1° *	Sup. lorda	48,00	1.00	48,00
Sgombero piano 2° s.p.p.*	Sup. lorda	45,00	0.50	22,50
Balcone piano 1°	Sup. lorda	8,00	0.30	2,40
Balcone piano 2°	Sup. lorda	2,00	0.30	0,60
Cantina piano S1	Sup. lorda	4,00	0.25	1,00
*scala proiezione in pianta				74,50

VALUTAZIONE COMPLESSIVA CORPO 5

Piena proprietà di monolocale al primo piano con soprastante piano sottotetto s. p. p. destinato a sgombero e vano cantina all'interrato

Destinazione	Sup. commerciale m²	Valore unitario €/m²	Valore complessivo €
Monolocale P1°	48,00	1.600,00	76.800,00
Sgombero P2° s.p.p.	22,50	1.600,00	36.000,00
Balcone piano 1°	2,40	1.600,00	3.840,00
Balcone piano 2°	0,60	1.600,00	960,00
Cantina piano S1	1,00	1.600,00	1.600,00
	74,50		119.200,00

CORPO 6 - Box al piano interrato

Dati Catastali. Comune di Luisago (CO) - Codice E735 - foglio 5 - particella 2687 - **subalterno 43** - cat. C/6 - cl. 2 - consistenza 27 m² - superficie catastale totale 30 m² - rendita € 94,82 - Via Salvo D'Acquisto s.n.c. - piano S1.

Coerenze. Da nord in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico depositato al Catasto Fabbricati di Luisago in data 29.11.2011 prot. CO0340890: altra u. i. proprietà di terzi al sub. 11; box proprietà di terzi al sub. 42; corsello di manovra comune al sub. 47 su due lati; box proprietà di terzi al sub. 44; terrapieno.

Descrizione. Posto nella palazzina A2, vano autorimessa a piano interrato:

Caratteristiche.

- **Pareti:** cemento armato e blocchi calcestruzzo faccia vista.
- **Pavimento:** battuto di cemento.
- **Porta di accesso:** basculante di lamiera zincata.
- **Soffitto:** cemento armato

Impianti:

- **Imp. elettrico:** presente in canalina esterna, con presa e punto luce.

Nota. Presenti tubazioni condominiali.

Altezza interna. 2.40 metri.

Condizioni: Normali.

Dichiarazioni di conformità impianti. Non presente dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico specifica per l'unità. Presente dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico relativa alle parti comuni, indicata al punto C.7.

Accesso all'immobile. L'accesso è stato eseguito in data 02.12.2016 alla presenza della Signora Alessandra Di Bernardo, affittuaria.

Contratto di locazione. Presente contratto di locazione che comprende anche appartamento e cantina sub. 19 (dove viene descritto). 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.

Attestato Prestazione Energetica. Non presente e non necessario.

Conformità edilizia. L'ultimo titolo abilitativo di riferimento è il Permesso di Costruire n. 1942/2011.

L'unità è conforme.

Conformità catastale. Conforme.

Spese Condominiali. Come da documentazione trasmessa dall'Amministratore di condominio Studio Tagliabue in data 08.03.2017 e 16.05.2017: **millesimi di proprietà** 8,50 – **millesimi box** 59,76 – **millesimi proprietà CABINA ENEL** 3,83; **saldo esercizi precedenti:** 339,26 €; **quote versate:** 0.00 €; **rendiconto gestione 2015-2016:** 79,02 €; **preventivo gestione 2016-2017:** 220,53 €. Con riferimento agli ultimi due anni, includendo l'ultima rata del preventivo 2016-2017, lo stato debitorio pregresso si può indicare pari a **299,55 €**.

In merito alle spese straordinarie, l'Amministratore ha inoltre comunicato che: "si è deliberato per ora una ricorritura su alcune parti del tetto, per individuare delle infiltrazioni (lo si legge nel verbale) che potrebbe costare dai 2000,00 ai 3000,00 euro".

Avvertenza. Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote/oneri a carico per ulteriori lavori di manutenzione straordinaria effettuati, in corso, e/o deliberati.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA CORPO 6

Destinazione	Parametro	Sup. lorda m ²	Coeff.	Sup. commerciale m ²
Box piano S1	Sup. lorda	31,00	1.00	31,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA CORPO 6 **Piena proprietà di box al piano interrato**

Destinazione	Sup. commerciale m ²	Valore unitario €/m ²	Valore complessivo €
Box piano S1	31,00	900,00	27.900,00

E.2.3. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 2

LOTTO 2	VALORE
CORPO 5	119.200,00 €
CORPO 6	27.900,00 €
	147.100,00 €

<u>Adeguamenti e correzione della stima: riduzione del valore del 10% dovuta all'immediatezza della vendita, per assenza di garanzia per vizi</u>	- 14.710,00 €
<u>Ulteriori oneri stimati di regolarizzazione, esecuzione opere di completamento, spese tecniche</u>	
Corpo 5	- 1.500,00 €
Corpo 6	- €

PREZZO BASE DEL LOTTO 2

Valore del lotto al netto delle decurtazioni, nello stato in cui si trova	130.890,00 €
Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato "libero"	130.900,00 €
Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato "occupato" (*)	111.300,00 €

(*) 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, la decurtazione del 15% come in uso.

E.3 LOTTO 3

E.3.1 SINTESI DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 3

LOTTO 3			
CORPO	Subalterno	Categoria	Piano
7	20	A/2 – abitazione con vano cantina	1°-2°-S1
8	37	C/6 - box	S1

E.3.2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 3

CORPO 7 - Monocale a primo piano con soprastante piano sottotetto s.p.p. e vano cantina al piano interrato

Dati Catastali. Comune di Luisago (CO) - Codice E735 - foglio 5 - particella 2687 - **subalterno 20** - cat. A/2 - cl. 3 - consistenza vani 3,5 - superficie catastale totale 66 m², totale escluse aree scoperte 66 m² - rendita € 289,22 - Via Salvo D'Acquisto s.n.c. - piano S1-1-2.

Coerenze. Da nord in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico depositato al Catasto Fabbricati di Luisago in data 29.11.2011 prot. CO0340890. **Monocale piano primo:** pianerottolo e vano scale comuni sub. 54; affaccio su area di altra u. i. proprietà di terzi al sub. 12 per cinque lati; altra u. i. proprietà di terzi al sub. 19 per tre lati; corridoio comune al sub. 54. **Sgombero piano secondo:** bene comune lucernario sub. 54; altra u. i. proprietà di terzi al sub. 15; affaccio su area di altra u. i. proprietà di terzi al sub. 12 per cinque lati; prospetto su area proprietà di terzi al sub. 12; altra u. i. proprietà di terzi al sub. 19 per due lati; ulteriore altra u. i. proprietà di terzi al sub. 18. **Cantina:** terrapieno; cantina proprietà di terzi al sub. 18; corridoio comune al sub. 55; cantina proprietà di terzi al sub. 12.

Descrizione. Posto nella palazzina A2, monocale al piano primo con locali sgombero a piano secondo, direttamente comunicanti con scala interna di collegamento, e vano cantina di pertinenza all'interrato. L'unità è così composta:

PRIMO PIANO. Monocale con angolo cottura, bagno, disimpegno, balcone d'angolo.

Caratteristiche:

- **Esposizione:** doppia.
- **Pareti:** intonaco e/o rasature a gesso tinteggiate; piastrelle in bagno.
- **Soffitti:** intonaco tinteggiato.
- **Pavimenti:** interni piastrelle ceramica; sul balcone gres ingelivo.
- **Infissi esterni:** Douglas tinto con vetrocamera; persiane di legno.
- **Porta ingresso:** blindata.
- **Scala di collegamento al piano superiore:** legno.
- **Porte interne:** a battente di legno tipo Tanganika.
- **Bagno:** attrezzato con lavello, tazza, bidet, doccia.

Impianti:

- **Imp. elettrico:** presente sottotraccia.
- **Imp. idrico:** presente sottotraccia.
- **Imp. gas:** presente per apparecchiature cucina.
- **Imp. termico:** centralizzato, con pannelli a pavimento e termoarredo in bagno. La regolazione è autonoma con termostato.

Altezza interna: m. 2.70.

Condizioni: Ottime.

SECONDO PIANO. Tre locali e un disimpegno, tutti senza permanenza di persone, piccolo balcone. Al sopralluogo si è riscontrato l'utilizzo improprio come zona notte e la realizzazione di un bagno. È stato realizzato ripostiglio in quota mediante perlinatura della superficie sopra la scala e sopra il disimpegno.

Caratteristiche

- **Esposizione:** singola.
- **Soffitti:** orditura del tetto, costituita da travi in lamellare e perlinato di abete, a vista.
- **Pareti:** rasatura a gesso e tinteggiate; in parte intonaco civile tinteggiato e in parte piastrelle nel bagno.
- **Pavimenti:** piastrelle nel bagno, parquet negli altri locali; gres ingelivo sul balcone.
- **Infissi esterni:** Douglas con vetrocamera; persiane di legno e nel bagno scuro interno a battente.
- **Porte interne:** a battente di legno tipo Tanganika.
- **Bagno:** attrezzato con lavello, tazza, bidet e doccia.

Impianti

- **Imp. elettrico:** presente sottotraccia.
- **Imp. idrico:** presente nel bagno.
- **Imp. termico:** presente a pannelli, in bagno termoarredo.

Altezza interna. Variabile secondo l'andamento delle falde del tetto da minimo metri 1.73 all'imposta dei muri. Tirante strutturale ad altezza di metri 2.09. Altezza media ponderale interna inferiore a m. 2.40.

Condizioni. Nel complesso ottime, nonostante la presenza di infiltrazioni di acqua meteorica dal tetto. Nota. Si rappresenta che nel verbale di assemblea in data 20.10.2016, trasmesso dall'Amministratore, è stato deliberato intervento di manutenzione della copertura.

CANTINA. Locale senza aperture finestrate a piano interrato.

Caratteristiche

- **Porta:** a battente di lamiera zincata.
- **Pareti:** cemento armato e blocchi cls faccia vista.
- **Soffitto:** cemento armato.
- **Pavimento:** battuto di cemento con finitura in laminato.

Impianti:

- **imp. elettrico:** presente in canalina esterna con un punto luce e due prese.

Altezza interna. 2.40 metri.

Condizioni: Buone.

Dichiarazioni di conformità impianti. Appartamento-Impianto elettrico. Presente dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte in data 16/02/2011 a firma di Conte Massimo, quale legale rappresentante della ditta Elettrica Conte di Conte Massimo con sede in Ponte Lambro (CO), Piazza Puecher n. 7 - P.IVA 03236630137 (palazzina A2- app. 10). **Appartamento-Impianto idrico.** Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla regola dell'arte in data 11/03/2011 a firma di Esposito Pasquale, quale legale rappresentante di Idrotermica IMPI S.r.l., con sede in Como, Via dei Mulini n. 19, P.IVA 02966550135, per "realizzazione impianto idrotermosanitario" (scala A2 - interno 10). **Appartamento-Impianto gas.** Non rinvenuta certificazione agli atti comunali. La Cooperativa ha fornito Attestazione di corretta esecuzione dell'impianto in data 29/03/2011 a firma di Esposito Pasquale, quale legale rappresentante di Idrotermica IMPI S.r.l., con sede in Como, Via dei Mulini n. 19, P.IVA 02966550135, per "potenza totale degli apparecchi installati pari a 5 kW" (specificato solo interno 10). Si evidenzia tuttavia che, trattandosi di monolocale,

come evidenziato più avanti nel punto relativo alla conformità edilizia, l'impianto gas dovrà essere sostituito da apparecchiatura di tipo elettrico. **Cantina-impianto elettrico.** Non presente certificazione riferita esplicitamente alla cantina. Nella conformità di cui sopra si rimanda alla palazzina A2 – app. 10. Presente dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico relativa alle parti comuni, indicata al punto C.7.

Accesso all'immobile. L'accesso all'appartamento e al box è stato eseguito in data 28.12.2016 alla presenza della Signora Ferrara Bruna, garante della affittuaria Mastromatteo Nicole. Sempre alla presenza della Signora Ferrara è stato eseguito accesso alla cantina in data 15.05.2017 (per mancanza di disponibilità delle chiavi della stessa nel corso del precedente sopralluogo).

Contratto di locazione. Come da documentazione fornita dal Commissario Liquidatore, l'immobile è occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo ai sensi art. 2 – comma 1 – Legge 9 dicembre 1998 n. 431 (escluse le fattispecie di cui all'art. 1, comma 2 e 3), stipulato in data 31.03.2014, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 29/04/2014 al numero 001559 - serie 3T. Durata della locazione: anni quattro con inizio dal 01.05.2014 al 30.04.2018. Tale durata si prorogherà automaticamente per eguale periodo, salvo che il locatore e, con raccomandata da recapitarsi sei mesi prima della prima scadenza contrattuale, manifestino al conduttore la propria intenzione di adibire l'immobile agli usi o effettuare nello stesso le opere di cui all'art. 3 della Legge 431/1998 ovvero vendere l'immobile alle condizioni e modalità previste dal medesimo articolo. Canone annuo: € 4.800,00. Spese: sono a carico del conduttore "tutte le spese ordinarie relative al servizio di riscaldamento, acqua calda e fredda, spese generali e assicurative, approvate dall'Assemblea di Condominio e richieste dall'Amministratore, oltre alla tassa per la rimozione dei rifiuti e tutte le eventuali imposte gravanti sull'immobile". Locatore: CCL – La Casa Cooperativa Edilizia sede in Lacchiarella (MI) via Zavanasco, 2/A (C.F. 00748670130). Conduttore: Mastromatteo Nicole (conduttrice) e Ferrara Bruna (garante). Nota. Il contratto comprende anche il box sub. 37. 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.

Attestato Prestazione Energetica. Presente Attestato di Certificazione Energetica condominiale redatto dal Soggetto Certificatore geom. Paola Rossetti n. accreditamento 16653. Codice identificativo dell'Attestato n. 13135 - 000028/11, registrato il 27.04.2011 e valido fino al 27.04.2021. La palazzina A2 è in classe energetica B con Indice di Prestazione Energetica EPh 47.12 kWh/m²a.

Conformità edilizia. L'ultimo titolo abilitativo di riferimento è il Permesso di Costruire n. 1942/2011. **PRIMO PIANO.** Conforme ad eccezione della presenza di impianto gas ad uso di cucina, Si evidenzia che, trattandosi di monolocale destinato anche alla permanenza notturna, l'impianto gas dovrà essere sostituito da apparecchiatura di tipo elettrico. **SECONDO PIANO.** Non conforme. La non conformità riguarda tutto il piano sottotetto che, avendo altezza media ponderale inferiore a metri 2.40, non può essere abitabile, ma nella realtà è impropriamente utilizzato come zona notte. Uno dei tre locali è stato attrezzato a servizio igienico. Nota. Nell'elaborato grafico di cui al titolo abilitativo il monolocale è indicato per n. 1 utente.

Regolarizzazione. Occorre riportare il piano sottotetto a superficie non abitabile. Per quanto riguarda l'impianto a gas, dovrà essere chiusa la fornitura con installazione di apparecchiatura ad alimentazione di tipo elettrico. Costi stimati per opere da eseguire: € 1.500,00 circa.

Conformità catastale. Procedendo alla regolarizzazione edilizia di cui al punto precedente la planimetria in atti, presentata il 27.05.2011, risulta conforme in quanto, coerentemente al titolo edilizio, indica tutti i locali al piano sottotetto come sgombero. Nota. Si evidenzia un'imprecisione in planimetria dovuta all'assenza di localizzazione dell'immobile rispetto al vano scale condominiale.

Spese Condominiali. Come da documentazione trasmessa dall'Amministratore di condominio Studio Tagliabue in data 08.03.2017 e 16.05.2017: **millesimi di proprietà 37,41 – millesimi proprietà**

cabina ENEL 16,83 - **millesimi scala** 87,23; **saldo esercizi precedenti:** 1.350,01 €; **quote versate:** 1.523,22 €; **rendiconto gestione 2015-2016:** 1.237,93 €; **preventivo gestione 2016-2017:** 1.826,47 €. Con riferimento agli ultimi due anni, includendo l'ultima rata del preventivo 2016-2017, l'Amministratore comunica che gli affittuari pagano regolarmente. Lo stato debitorio pregresso quindi si limita alla quota di proprietà pari a **361,56 €**.

In merito alle spese straordinarie, l'Amministratore ha inoltre comunicato che: *“si è deliberato per ora una ricorritura su alcune parti del tetto, per individuare delle infiltrazioni (lo si legge nel verbale) che potrebbe costare dai 2000,00 ai 3000,00 euro”*.

Avvertenza. Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote/oneri a carico per ulteriori lavori di manutenzione straordinaria effettuati, in corso, e/o deliberati.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA CORPO 7

Destinazione	Parametro	Sup. lorda m ²	Coeff.	Sup. commerciale m ²
Monolocale piano 1° *	Sup. lorda	44,00	1.00	44,00
Sgombero piano 2° s.p.p.*	Sup. lorda	49,00	0.50	24,50
Balcone piano 1°	Sup. lorda	12,00	0.30	3,60
Balcone piano 2°	Sup. lorda	2,00	0.30	0,60
Cantina piano S1	Sup. lorda	4,00	0.25	1,00
*scala proiezione in pianta				73,70

VALUTAZIONE COMPLESSIVA CORPO 7

Piena proprietà di monolocale al primo piano

con soprastante piano sottotetto s. p. p. destinato a sgombero con vano di cantina all'interrato.

Destinazione	Sup. commerciale m ²	Valore unitario €/m ²	Valore complessivo €
Monolocale P1°	44,00	1.600,00	70.400,00
Sgombero P2° s.p.p.	24,50	1.600,00	39.200,00
Balcone piano 1°	3,60	1.600,00	5.760,00
Balcone piano 2°	0,60	1.600,00	960,00
Cantina piano S1	1,00	1.600,00	1.600,00
	73,70		117.920,00

CORPO 8 - Box al piano interrato

Dati Catastali. Comune di Luisago (CO) - Codice E735 - foglio 5 - particella 2687 - **subalterno 37** - cat. C/6 - cl. 2 - consistenza 19 m² - superficie catastale totale 20 m² - rendita € 66,73 - Via Salvo D'Acquisto s.n.c. - piano S1.

Coerenze. Da nord in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico depositato al Catasto Fabbricati di Luisago in data 29.11.2011 prot. CO0340890: altra u. i. proprietà di terzi al sub. 13; box proprietà di terzi al sub. 36; corsello di manovra comune al sub. 47 su due lati; box proprietà di terzi al sub. 38.

Descrizione. Posto nella palazzina A2, vano autorimessa a piano interrato:

Caratteristiche.

- **Pareti:** blocchi calcestruzzo faccia vista, parete di calcestruzzo.
- **Pavimento:** battuto di cemento.
- **Porta di accesso:** basculante di lamiera zincata.
- **Soffitto:** lastre predalles.

Impianti:

- **Imp. elettrico:** presente in canalina esterna, con presa e due punti luce.

Nota. Presente tubazione a gomito condominiale.

Altezza interna. 2.40 metri.

Condizioni: Normali.

Dichiarazioni di conformità impianti. Non presente dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico specifica per l'unità. Presente dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico relativa alle parti comuni, indicata al punto C.7.

Accesso all'immobile. L'accesso è stato eseguito in data 28.12.2016 alla presenza della Signora Ferrara Bruna.

Contratto di locazione. Presente contratto di locazione che comprende anche l'appartamento sub. 20 (dove viene descritto). 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.

Attestato Prestazione Energetica. Non presente e non necessario.

Conformità edilizia. L'ultimo titolo abilitativo di riferimento è il Permesso di Costruire n. 1942/2011. L'unità è conforme.

Conformità catastale. Conforme.

Spese Condominiali. Come da documentazione trasmessa dall'Amministratore di condominio Studio Tagliabue in data 08.03.2017 e 16.05.2017: **millesimi di proprietà 5,67 – millesimi cabina ENEL 2,55 – millesimi box 39,84; saldo esercizi precedenti: 165,25 €; quote versate: 82,70 €; rendiconto gestione 2015-2016: 52,71 €; preventivo gestione 2016-2017: 147,11 €.** Con riferimento agli ultimi due anni, includendo l'ultima rata del preventivo 2016-2017, l'Amministratore comunica che gli affittuari pagano regolarmente. Lo stato debitorio pregresso si limita alla quota di proprietà si può indicare pari a **44,72 €.**

In merito alle spese straordinarie, l'Amministratore ha inoltre comunicato che: *"si è deliberato per ora una ricorritura su alcune parti del tetto, per individuare delle infiltrazioni (lo si legge nel verbale) che potrebbe costare dai 2000,00 ai 3000,00 euro"*.

Avvertenza. Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote/oneri a carico per ulteriori lavori di manutenzione straordinaria effettuati, in corso, e/o deliberati.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA CORPO 8

Destinazione	Parametro	Sup. lorda m ²	Coeff.	Sup. commerciale m ²
Box piano S1	Sup. lorda	20,00	1.00	20,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA CORPO 8
Piena proprietà di box al piano interrato

Destinazione	Sup. commerciale m ²	Valore unitario €/m ²	Valore complessivo €
Box piano S1	20,00	900,00	18.000,00

E.3.3. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 3

LOTTO 3		VALORE
CORPO 7		117.920,00 €
CORPO 8		18.000,00 €
		135.920,00 €

<u>Adeguamenti e correzione della stima: riduzione del valore del 10% dovuta all'immediatezza della vendita, per assenza di garanzia per vizi</u>	- 13.592,00	€
<u>Ulteriori oneri stimati di regolarizzazione, esecuzione opere di completamento, spese tecniche</u>		
Corpo 7	- 1.500,00	€
Corpo 8	-	€

PREZZO BASE DEL LOTTO 3		
Valore del lotto al netto delle decurtazioni, nello stato in cui si trova	120.828,00	€
Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato "libero"	121.000,00	€
Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato "occupato" (*)	103.000,00	€

(*) 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, la decurtazione del 15% come in uso.

E.4 LOTTO 4

E.4.1 SINTESI DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 4

LOTTO 4			
CORPO	Subalterno	Categoria	Piano
9	40	C/6 - box	S1

E.4.2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 4

CORPO 9 - Box al piano interrato

Dati Catastali. Comune di Luisago (CO) - Codice E735 - foglio 5 - particella 2687 - **subalterno 40** - cat. C/6 - cl. 2 - consistenza 19 m² - superficie catastale totale 20 m² - rendita € 66,73 - Via Salvo D'Acquisto s.n.c. - piano S1.

Coerenze. Da nord in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico depositato al Catasto Fabbricati di Luisago in data 29.11.2011 prot. CO0340890: altra u. i. proprietà di terzi al sub. 11; box proprietà di terzi al sub. 39; corsello di manovra comune al sub. 47; box proprietà di terzi al sub. 41.

Descrizione. Posto nella palazzina A2, vano autorimessa a piano interrato:

Caratteristiche.

- **Pareti:** blocchi calcestruzzo faccia vista, parete di fondo rivestita in cartongesso.
- **Pavimento:** battuto di cemento verniciato.
- **Porta di accesso:** basculante di lamiera zincata.
- **Soffitto:** lastre pedalles.

Impianti:

- **Imp. elettrico:** presente in canalina esterna, con presa e punto luce senza corpo illuminante.

Nota. Presente tubazione a gomito condominiale.

Altezza interna. 2.40 metri.

Condizioni: Normali.

Dichiarazioni di conformità impianti. Non presente dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico specifica per l'unità. Presente dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico relativa alle parti comuni, indicata al punto C.7.

Accesso all'immobile. L'accesso è stato eseguito in data 15.05.2017 con le chiavi fornite dal Commissario Liquidatore.

Contratto di locazione. Come da informazioni fornite dal Commissario Liquidatore, non presenti contratti di locazione.

Ulteriori avvertenze. Si rappresenta che l'immobile è stato oggetto di Preliminare di Vendita in data 21.12.2011, registrato a Pavia, al n. 9371, in data 29.12.2011, tra la CCL – La Casa Cooperativa Edilizia e il Signor PACELLA Salvatore. Come indicato dal Commissario Liquidatore, il contratto preliminare è stato sciolto in data 22.06.2016, ai sensi degli artt. 201 e 72, commi 1 e 7, Legge Fallimentare.

Attestato Prestazione Energetica. Non presente e non necessario.

Conformità edilizia. L'ultimo titolo abilitativo di riferimento è il Permesso di Costruire n. 1942/2011. L'unità è conforme.

Conformità catastale. Conforme.

Spese Condominiali. Come da documentazione trasmessa dall'Amministratore di condominio Studio Tagliabue in data 08.03.2017 e 16.05.2017: **millesimi di proprietà 5,67 – millesimi cabina ENEL 2,55 – millesimi box 39,84; saldo esercizi precedenti: 45,84 €; quote versate: 151,12 €; rendiconto gestione 2015-2016: 109,09 €; preventivo gestione 2016-2017: 157,51 €.** Con riferimento agli ultimi due anni, includendo l'ultima rata del preventivo 2016-2017, lo stato debitorio pregresso si può indicare pari a **161,32 €.**

In merito alle spese straordinarie, l'Amministratore ha inoltre comunicato che: *“si è deliberato per ora una ricorritura su alcune parti del tetto, per individuare delle infiltrazioni (lo si legge nel verbale) che potrebbe costare dai 2000,00 ai 3000,00 euro”.*

Avvertenza. Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote/oneri a carico per ulteriori lavori di manutenzione straordinaria effettuati, in corso, e/o deliberati.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA CORPO 9

Destinazione	Parametro	Sup. lorda m ²	Coeff.	Sup. commerciale m ²
Box	Sup. lorda	20,00	1.00	20,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA CORPO 9
Piena proprietà di box al piano interrato

Destinazione	Sup. commerciale m ²	Valore unitario €/m ²	Valore complessivo €
Box	20,00	900,00	18.000,00

E.4.3. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 4

LOTTO 4	VALORE
CORPO 9	18.000,00 €
	18.000,00 €

<u>Adeguamenti e correzione della stima: riduzione del valore del 10% dovuta all'immediatezza della vendita, per assenza di garanzia per vizi</u>	- 1.800,00 €
<u>Ulteriori oneri stimati di regolarizzazione, esecuzione opere di completamento, spese tecniche</u>	
<u>Corpo 9</u>	- €

PREZZO BASE DEL LOTTO 4	
Valore del lotto al netto delle decurtazioni, nello stato in cui si trova	16.200,00 €
Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato "libero"	16.200,00 €

E.5 LOTTO 5

E.5.1 SINTESI DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 5

LOTTO 5			
Corpo	Subalterno	Categoria	Piano
10	5	A/2 - abitazione	1°-2°
11	22	C/2 - cantina	S1
12	27	C/6 - box	S1

NOTE

- Come da documentazione fornita dal Commissario Liquidatore, i beni sono oggetto di contratto di locazione, stipulato in data 19.02.2014, registrato il 24.02.2014, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Milano 5 al n. 1078 - Serie 3, per la durata di anni quattro con inizio dal 01.03.2014 al 29.02.2018 (durata che il contratto prevede si protrarrà automaticamente per eguale periodo, salvo disdetta del locatore con raccomandata da recapitarsi sei mesi prima della prima scadenza contrattuale). Il contratto è stato stipulato tra CCL – La Casa Cooperativa Edilizia sede in Lacchiarella (MI) via Zavanasco, 2/A (C.F. 00748670130) e Atteyt Allah Mohamed e Mouharrir Maria.
- Come comunicato dal Commissario Liquidatore, causa morosità, si sta concludendo la procedura di sfratto, già convalidato dal Tribunale, e la conseguente procedura di reimmisione del possesso della proprietà.
- **Il lotto è al momento escluso dalla stima, in attesa di poter effettuare il sopralluogo interno ai singoli corpi. Sarà oggetto di successiva integrazione di perizia.**

PARTICELLA 2688 – PALAZZINE B1-B2

E.6 LOTTO 6

E.6.1 SINTESI DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 6

LOTTO 6			
Corpo	Subalterno	Categoria	Piano
13	759	A/2 – abitazione con lavanderia all'interrato e area esterna	T-S1
14	744	C/6 - box	S1

E.6.2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 6

CORPO 13 – Appartamento al piano terra con sottostante locale lavanderia all'interrato e area esterna a giardino.

Dati Catastali. Comune di Luisago (CO) - Codice E735 - foglio 5 - particella 2688 - **subalterno 759** - cat. A/2 - cl. 3 - consistenza vani 5,5 - superficie catastale totale 90 m², totale escluse aree scoperte 82 m² - rendita € 454,48 - Via Salvo D'Acquisto n. 1A - piano T-S1.

Coerenze. Da nord in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico depositato al Catasto Fabbricati di Luisago in data 10.08.2012 prot. CO0147470. Appartamento piano terra: passaggio scoperto ente comune sub. 734; ente comune sub. 4 e manufatto condominiale per alloggi contatori; cabina elettrica condominiale per due lati al sub. 1; area esterna proprietà di terzi al mappale 2687 sub. 13; area esterna proprietà di terzi al mappale 2687 sub. 11; area esterna di proprietà di terzi stesso mappale sub. 760; altra unità proprietà di terzi sub. 760; altra unità proprietà di terzi sub. 758; area esterna di proprietà di terzi sub. 758. Locale lavanderia al piano interrato: box proprietà di terzi sub. 740; terrapieno per due lati; cantina proprietà di terzi per due lati al sub. 762; box stessa proprietà al sub. 744; box proprietà di terzi sub. 743; altro box proprietà di terzi al sub. 742 per due lati; ulteriore box proprietà di terzi al sub. 741.

Descrizione. Posto nella palazzina B1, appartamento al piano terra con sottostante locale lavanderia all'interrato e area esterna a giardino così composto:

APPARTAMENTO PIANO TERRA. Si compone di zona soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno, scala di collegamento alla sottostante lavanderia (dalla quale si accede direttamente anche al box. sub. 744). L'accesso al giardino avviene dall'ingresso condominiale sulla Via Salvo d'Acquisto tramite cancelletto di ferro verniciato indi breve rampa scala e passaggio pedonale scoperti.

Caratteristiche.

- **Esposizione:** doppia sul giardino.
- **Pareti:** intonaco e/o rasature a gesso tinteggiate; nel bagno piastrelle di ceramica.
- **Pavimenti:** piastrelle ceramica.
- **Scala di collegamento alla lavanderia:** muratura con rivestimento di granito.
- **Infissi esterni:** finestre e porte finestre Douglas tinto con vetrocamera; persiane legno.
- **Porta ingresso:** portafinestra Douglas tinto con vetrocamera.
- **Porte interne:** cieche a battente legno tipo Tanganika.

Impianti.

- **Imp. elettrico:** presente sottotraccia.
- **Imp. idrico:** presente sottotraccia.
- **imp. termico:** presente con pannelli a pavimento, in bagno termoarredo.
- **Imp. gas:** non presente, in cucina presente piano a induzione.

Altezza interna: m. 2.70.

Condizioni: Ottime.

LAVANDERIA PIANO INTERRATO. Locale al piano interrato con accesso diretto sia dal piano sovrastante, sia dal box sub. 744. Il locale non ha esposizione diretta ma affaccia su tre cavedi sottostanti l'area esterna a giardino, dotati di griglie di aerazione.

Caratteristiche.

- **Pareti:** in lastre prefabbricate di cemento armato in parte tinteggiate; una porzione in corrispondenza della porta d'accesso è incompiuta con forati a vista.
- **Pavimento:** sottofondo a vista, senza massetto né finitura.
- **Infissi esterni aggettanti sui cavedi:** alluminio verniciato con vetrocamera.
- **Porte interne:** dal disimpegno in legno tipo Tanganika; dal disimpegno al box sub. 744 metallo verniciato tipo REI.

Impianti.

Non realizzati, sono presenti solo gli arrivi e cavi volanti.

Altezza interna: metri 2.66 circa (non presente né pavimento, né massetto).

Condizioni: scarse in quanto le dotazioni sono ancora mancanti.

AREA ESTERNA SCOPERTA. Giardino con manto erboso e sviluppo su due lati dell'appartamento.

Caratteristiche

- **Recinzione dai confinanti:** muretto cls con paletti a T di ferro verniciato e rete metallica.
- **Passaggio pedonale:** scoperto con piastrelle di gres ingelivo.
- **Rampa scala:** cls armato.

Nota. Sull'area insiste un manufatto prefabbricato di cls e laterizi ad uso barbecue. Si rappresenta che nel Regolamento Condominiale, in merito alle unità con giardino, è specificato che: *"costituiscono proprietà individuali le unità immobiliari ed i relativi giardini quali risultano dai relativi atti di proprietà e le inerenti recinzioni a verde non comuni. Le unità stesse sono gravate da servitù di passaggio ed ispezione di canalizzazione e tubazioni di comune o privato utilizzo ove realizzate nonché dei relativi dispositivi di servizio. I giardini non possono essere adibiti ad orto"*.

Condizioni: buone.

Dichiarazione di conformità impianti. **Impianto elettrico.** Presente dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte in data 30/07/2012 a firma di Conte Massimo, quale legale rappresentante della ditta Elettrica Conte di Conte Massimo con sede in Ponte Lambro (CO), Piazza Puecher n. 7 - P.IVA 03236630137 (app. 2). **Impianto idrico.** Fornita dalla Cooperativa Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla regola dell'arte in data 21/01/2013 a firma di Esposito Pasquale, quale legale rappresentante della New-com Impianti S.r.l., con sede in Como, Via Repubblica Romana n. 7, P.IVA 03321680138, per *"realizzazione impianto idrotermosanitario"* (scala B1 – piano TS - interno 2). In Comune rilevata altra Dichiarazione allegata alla richiesta di agibilità, a firma di Esposito Pasquale, quale legale rappresentante della New-com Impianti S.r.l., con sede in Como, Via Repubblica Romana n. 7, P.IVA 03321680138. Tale dichiarazione tuttavia non è datata, indica l'unità come B1 – piano T – interno 2 ed è intestata non coerentemente a

altro nominativo. Nota. Si evidenzia che nel locale lavanderia gli impianti non sono conclusi.

Accesso all'immobile. L'accesso è stato eseguito in data 02.12.2016 alla presenza del signor Broccoletti Silvio, affittuario.

Contratto di locazione. Presente contratto di locazione ad uso abitativo ai sensi art. 2 – comma 1 – Legge 9 dicembre 1998 n. 431 (escluse le fattispecie di cui all'art. 1, comma 2 e 3), stipulato in data 25.02.2015, registrato il 19.03.2015, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pavia al n. 2236 - serie 3T. Durata: anni quattro con inizio dal 01.04.2015 al 31.03.2019. Tale durata si protrarrà automaticamente per eguale periodo, salvo che il locatore, e con raccomandata da recapitarsi sei mesi prima della prima scadenza contrattuale, manifesti al conduttore la propria intenzione di adibire l'immobile agli usi o effettuare nello stesso le opere di cui all'art. 3 della Legge 431/1998 ovvero vendere l'immobile alle condizioni e modalità previste dal medesimo articolo. Canone annuo: € 6.600,00. Spese: sono a carico del conduttore "tutte le spese ordinarie relative al servizio di riscaldamento, acqua calda e fredda, spese generali e assicurative, approvate dall'Assemblea di Condominio e richieste dall'Amministratore, oltre alla tassa per la rimozione dei rifiuti e tutte le eventuali imposte gravanti sull'immobile". Locatore: CCL – La Casa Cooperativa Edilizia sede in Lacchiarella (MI) via Zavanasco, 2/A (c. f. 00748670130). Conduttori: Broccoletti Silvio e Brignoli Priscilla. Nota. Il contratto comprende anche il box sub. sub. 744. 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.

Attestato Prestazione Energetica. Presente Attestato di Certificazione Energetica condominiale redatto dal Soggetto Certificatore Per. Ind. Paolo Tettamanti n. accreditamento 523. Codice identificativo dell'Attestato n. 13135 - 000071/12, registrato il 04.09.2012 e valido fino al 04.09.2022. La palazzina B1 è in classe energetica B con Indice di Prestazione Energetica EPh 47.01 kWh/m²a.

Conformità edilizia. L'ultimo titolo edilizio di riferimento è la CIL n. 2002/2012 del 19/07/2012 prot. n. 5610. L'unità risulta conforme. Si evidenzia che il locale interrato ad uso lavanderia si presenta con opere edilizie e impiantistiche incompiute. Per quanto concerne l'area esterna a giardino, sulla stessa: non insiste il pergolato aperto rappresentato nell'elaborato grafico generale di cui alla pratica edilizia di riferimento (di cui al punto C.6.2.2); presente un barbecue prefabbricato fisso in adiacenza alla cabina Enel.

Regolarizzazione. Rimozione del barbecue. Costi stimati: **200,00 € circa.**

Conformità catastale. Conforme.

Opere di completamento necessarie. Il locale lavanderia dovrà essere completato con opere e finiture per tutta la superficie mediante: realizzazione di caldana, strato di barriera al vapore, strato isolante, membrana impermeabilizzante, massetto, sottofondo, posa impianti; fornitura e posa piastrelle; fornitura e posa zoccolini; fornitura e posa lavatoio, rubinetterie e quanto necessario al completamento dell'opera; completamento impianti con rilascio delle relative certificazioni di conformità. Costi stimati per fornitura (con materiali di media tipologia), opere da eseguire e spese tecniche: **€ 8.500,00 circa.**

Spese Condominiali. Come da documentazione trasmessa dall'Amministratore di condominio Studio Turba S.a.s. in data 19.01.2017: **millesimi di proprietà** 41,25; **saldo esercizi precedenti**: 344,20 €; **quote versate**: 703,50 €; **rendiconto gestione 2015-2016**: 1.472,56 €; **preventivo gestione 2016-2017**: 1.796,52 €. Con riferimento agli ultimi due anni, includendo l'ultima rata del preventivo 2016-2017, lo stato debitorio pregresso si può indicare pari a **2.909,78 €** [1.472,56 € - (703,50 € - 344,20 €) + 1.796,52 €].

In merito alle spese straordinarie, l'Amministratore ha fornito verbale di Assemblea straordinaria del 16/12/2016 in cui è stato deliberato un intervento sulle luci del corsello dei box e la verifica

dello stato del sinistro infiltrazioni/postuma decennale deliberando di fare preventivi in caso di non copertura della stessa.

Avvertenza. Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote/oneri a carico per ulteriori lavori di manutenzione straordinaria effettuati, in corso, e/o deliberati.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA CORPO 13

Destinazione	Parametro	Sup. lorda m ²	Coeff.	Sup. commerciale m ²
Appartamento P T *	Sup. lorda	73,00	1.00	73,00
Lavanderia S1 s.p.p.*	Sup. lorda	32,00	0.50	16,00
Area esterna	Sup. lorda	109,00	fino a 105 m ² - 0,10 oltre 105 m ² - 0,02	10,50 0,08
*scala proiezione in pianta				99,58

VALUTAZIONE COMPLESSIVA CORPO 13

**Piena proprietà di appartamento al piano terra
 con sottostante locale lavanderia all'interrato e area esterna a giardino**

Destinazione	Sup. commerciale m ²	Valore unitario €/m ²	Valore complessivo €
Appartamento PT	73,00	1.600,00	116.800,00
Lavanderia S1 s.p.p.	16,00	1.600,00	25.600,00
Area esterna	10,58	1.600,00	17.568,00
	99,58		159.328,00

CORPO 14 - Box al piano interrato

Dati Catastali. Comune di Luisago (CO) - Codice E735 - foglio 5 - particella 2688 - **subalterno 744** - cat. C/6 - cl. 2 - consistenza 25 m²- superficie catastale totale 26 m² - rendita € 87,80 - Via Salvo D'Acquisto n. 1A - piano S1.

Coerenze. Da nord in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico depositato al Catasto Fabbricati di Luisago in data 10.08.2012 prot. CO0147470: corsello di manovra comune al sub. 733; altro box proprietà di terzi sub. 743; unità immobiliare stessa proprietà sub. 759; cantina proprietà di terzi al sub. 762; corridoio comune cantine sub. 738; box proprietà di terzi sub. 745.

Descrizione. Posto nella palazzina B1, vano autorimessa a piano interrato, direttamente comunicante con il locale lavanderia dell'unità di cui al sub. 759 (corpo 13):

Caratteristiche.

- **Pareti:** blocchi calcestruzzo faccia vista, cemento armato. Nota. Presenti sporgenze in cartongesso sulle pareti destra e sinistra e un volume sottoscala mascherato con cartongesso.
- **Pavimento:** battuto di cemento.
- **Porta di accesso:** basculante di lamiera zincata dal corsello box; porta tipo REI per accesso dalla lavanderia sottostante l'appartamento sub. 759.
- **Soffitto:** lastre predalles.

Impianti:

- **Imp. elettrico:** presente in canalina esterna, con doppia presa e punto luce.

Altezza interna. 2.40 metri. Nel tratto di sottoscala da min. metri 1.27 a max. 2.20 metri circa.

Condizioni: Normali.

Dichiarazioni di conformità impianti. Non presente dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico specifica per l'unità. Presente dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico relativa alle parti comuni, indicata al punto C.7.

Accesso all'immobile. L'accesso è stato eseguito in data 02.12.2016 alla presenza del signor Broccoletti Silvio, affittuario.

Contratto di locazione. Presente contratto di locazione che comprende anche l'appartamento sub. 759 (nella descrizione del sub. 759 sono riportati i dati del contratto). 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.

Attestato Prestazione Energetica. Non presente e non necessario.

Conformità edilizia. L'ultimo titolo edilizio di riferimento è la CIL n. 2002/2012 del 19/07/2012 prot. n. 5610. L'unità risulta conforme.

Conformità catastale. Conforme.

Spese Condominiali. Come da documentazione trasmessa dall'Amministratore di condominio Studio Turba S.a.s. in data 19.01.2017: **millesimi di proprietà 5,77; saldo esercizi precedenti: 46,10 €; quote versate: 65,46 €; rendiconto gestione 2015-2016: 101,44 €; preventivo gestione 2016-2017: 121,47 €.** Con riferimento agli ultimi due anni, includendo l'ultima rata del preventivo 2016-2017, lo stato debitorio pregresso si può indicare pari a **203,64 €.**

In merito alle spese straordinarie, l'Amministratore ha fornito verbale di Assemblea straordinaria del 16/12/2016 in cui è stato deliberato un intervento sulle luci del corsello dei box e la verifica dello stato del sinistro infiltrazioni/postuma decennale deliberando di fare preventivi in caso di non copertura della stessa.

Avvertenza. Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote/oneri a carico per ulteriori lavori di manutenzione straordinaria effettuati, in corso, e/o deliberati.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA CORPO 14

Destinazione	Parametro	Sup. lorda m ²	Coeff.	Sup. commerciale m ²
Box – prima del sottoscala	Sup. lorda	20,40	1.00	20,40
Box – dopo sottoscala	Sup. lorda	5,40*	0.50**	2,70
				23,10

* esclusa superficie con altezza < m. 1.50

** si considera al 50% in quanto superficie non utilizzabile come box ma come accessorio dello stesso

VALUTAZIONE COMPLESSIVA CORPO 14 **Piena proprietà di box al piano interrato**

Destinazione	Sup. commerciale m ²	Valore unitario €/m ²	Valore complessivo €
Box prima del sottoscala	20,40	900,00	18.360,00
Box dopo sottoscala	2,70	900,00	2.430,00
	23,10		20.790,00

E.6.3. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 6

LOTTO 6		VALORE
CORPO 13		159.328,00 €
CORPO 14		20.790,00 €
		180.118,00 €
<u>Adeguamenti e correzione della stima: riduzione del valore del 10% dovuta all'immediatezza della vendita, per assenza di garanzia per vizi</u>		- 18.011,80 €
<u>Ulteriori oneri stimati di regolarizzazione, esecuzione opere di completamento, spese tecniche:</u>		
Corpo 13		- 8.700,00 €
Corpo 14		- €
PREZZO BASE DEL LOTTO 6		
Valore del lotto al netto delle decurtazioni, nello stato in cui si trova		153.406,20 €
Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato "libero"		153.400,00 €
Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato "occupato" (*)		130.400,00 €

(*) 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, la decurtazione del 15% come in uso.

E.7 LOTTO 7

E.7.1 SINTESI DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 7

LOTTO 7			
Corpo	Subalterno	Categoria	Piano
15	764	A/2 – abitazione	1°-2°
16	753	C/2 - cantina	S1
17	743	C/6 - box	S1

E.7.2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 7

CORPO 15 - Monocale al primo piano con soprastante piano sottotetto destinato a sgombero s.p.p. - **DA COMPLETARE**

Dati Catastali. Comune di Luisago (CO) - Codice E735 - foglio 5 - particella 2688 - **subalterno 764** - cat. A/2 - cl. 3 - consistenza vani 4 - superficie catastale totale 74 m², totale escluse aree scoperte 74 m² - rendita € 330,53 - Via Salvo D'Acquisto n. 1A - piano 1-2.

Coerenze. Da nord in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico depositato al Catasto Fabbricati di Luisago in data 10.08.2012 prot. CO0147470. Monocale piano primo: affaccio su area di altre u. i. proprietà di terzi ai subb. 758 e 759 per tre lati; altra u. i. proprietà di terzi al sub. 765 per due lati; corridoio comune sub. 739; altra u. i. proprietà di terzi al sub. 763 per due lati; affaccio su area di altra u. i. proprietà di terzi al sub. 758 per tre lati. Sgombero piano secondo: affaccio su area di altre u. i. proprietà di terzi ai subb. 758 e 759 per quattro lati; altra u. i. proprietà di terzi al sub. 765 per due lati; altra u. i. proprietà di terzi al sub. 763 per due lati; affaccio su area di altra u. i. proprietà di terzi al sub. 758.

Descrizione. Posto nella palazzina B1, monocale al piano primo con locali sgombero a piano secondo, direttamente comunicanti. **Nota.** Al sopralluogo è risultato mancante di dotazioni e/o

finiture necessarie, tra cui anche la scala di collegamento tra i piani primo e secondo, come di seguito meglio specificato. L'unità è così composta:

PRIMO PIANO. Monolocale con angolo cottura, bagno, disimpegno, ripostiglio, balcone.

Caratteristiche:

- **Esposizione:** doppia.
- **Pareti:** intonaco civile nel bagno con piastrelle non presenti; rasature a gesso nei restanti locali.
- **Soffitti:** rasature a gesso.
- **Pavimenti:** non presenti nel monolocale; gres ingelivo sul balcone.
- **Infissi esterni:** Douglas tinto con vetrocamera; persiane di legno.
- **Porta ingresso:** blindata.
- **Scala di collegamento al piano superiore:** non presente. Presente solo il vano di passaggio nella soletta.
- **Porte interne:** non presenti; sono montati tre falsi telai per porte a battente.

Impianti:

- **Imp. elettrico:** presenti sottotraccia i tubi corrugati, non presenti cavi e altri elementi.
- **Imp. idrico:** sottotraccia. Presenti le predisposizioni in bagno e cucina; non presenti sanitari e rubinetterie.
- **Imp. gas:** non presente. Non possono comunque sussistere apparecchi a gas in monolocale con permanenza notturna.
- **Imp. termico:** centralizzato, con pannelli a pavimento, non attivo.

Nota. Le certificazioni di conformità degli impianti ad opere concluse dovranno essere aggiornate

Altezza interna: m. 2.72 (mancano pavimenti a finire).

Condizioni: Stato di cantiere, da completare.

SECONDO PIANO. Tre locali, di cui uno cieco, un disimpegno, piccolo balcone; tutto il piano è senza permanenza di persone. **Nota.** Riscontrata, nel locale cieco, predisposizione di tubature di scarico e adduzione tipiche di un servizio igienico.

Caratteristiche

- **Esposizione:** doppia.
- **Soffitti:** orditura del tetto, costituita da travi in lamellare e perlinato di abete, a vista.
- **Pareti:** in un locale intonaco civile, negli altri rasature a gesso.
- **Pavimenti:** gres ingelivo sul balcone; non presenti negli altri locali.
- **Infissi esterni:** Douglas tinto con vetrocamera; persiane di legno.
- **Porte interne:** non presenti; sono montati tre falsi telai per porte a battente.

Impianti

- **Imp. elettrico:** presenti sottotraccia i tubi corrugati, non presenti cavi e altri elementi.
- **Imp. idrico:** presenti predisposizioni sottotraccia in uno dei tre locali.
- **Imp. termico:** centralizzato, con pannelli a pavimento, non attivo.

Altezza interna. Variabile secondo l'andamento delle falde del tetto da minimo metri 1.73 all'imposta dei muri. Tirante strutturale ad altezza di metri 2.09. Altezza media ponderale interna inferiore a m. 2.40.

Condizioni. Stato di cantiere, da completare.

Dichiarazione di conformità impianti. Non rilevate agli atti comunali certificazioni di conformità in quanto per l'immobile, non ancora finito, non è mai stato richiesto Certificato di agibilità. La Cooperativa ha fornito: **Impianto idrico** - Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla regola dell'arte in data 22/04/2013 a firma di Esposito Pasquale, quale legale rappresentante della New-com Impianti S.r.l., con sede in Como, Via Repubblica Romana n. 7, P.IVA 03321680138 (scala B1 – piano 1 - interno 7). **NOTA. L'immobile è allo stato di cantiere. Pertanto ad opere concluse dovranno essere redatte tutte le certificazioni.**

Accesso all'immobile. L'accesso è stato eseguito in data 03.12.2016 alla presenza del signor Roberto Aliotta, in rappresentanza della Cooperativa.

Contratto di locazione. Come da informazioni fornite dal Commissario Liquidatore, non sono presenti contratti.

Attestato Prestazione Energetica. Presente Attestato di Certificazione Energetica condominiale redatto dal Soggetto Certificatore Per. Ind. Paolo Tettamanti n. accreditamento 523. Codice identificativo dell'Attestato n. 13135 - 000071/12, registrato il 04.09.2012 e valido fino al 04.09.2022. La palazzina B1 è in classe energetica B con Indice di Prestazione Energetica EPH 47.01 kWh/m²a.

Conformità edilizia. L'ultima pratica di riferimento è la CIL n. 2002/2012 del 19/07/2012 prot. n. 5610. Non presentata fine lavori né richiesto Certificato di Agibilità per l'unità immobiliare in quanto non finita e allo stato di cantiere. Premesso ciò, con riferimento alla CIL in atti, la distribuzione dell'unità è conforme alla stessa (salvo la mancanza di scala interna di collegamento tra i due piani). Rilevata in uno dei locali a piano sottotetto predisposizione di attacchi di adduzione e scarico propri di un servizio igienico e mancata realizzazione di apertura tipo Velux nel medesimo locale.

Regolarizzazione. Occorre completare l'appartamento con finiture e dotazioni e senza utilizzare impropriamente il secondo piano ad uso residenziale in quanto sottotetto senza permanenza di persone. Il tutto sostenuto da nuova pratica edilizia, essendo la precedente decaduta nei termini, di concerto con l'Ufficio Tecnico comunale, cui dovrà far seguito comunicazione di fine lavori e richiesta del certificato di agibilità (con relativa e obbligatoria documentazione). Costi stimati per spese tecniche e diritti: € 2.500,00 circa.

Conformità catastale. Si evidenzia che la planimetria è stata presentata in data 10.08.2012 senza che fosse realizzata la scala di collegamento tra i due piani (e infatti la scala non viene raffigurata) e senza che l'unità fosse completata. Si evidenzia una imprecisione in planimetria dovuta all'assenza di localizzazione dell'immobile rispetto al vano scale condominiale. Procedendo alla regolarizzazione edilizia di cui al punto precedente, andrà presentata nuova scheda aggiornata mediante procedura Docfa. Costo stimato per spese tecniche e relativi: 500,00 € circa.

Opere di completamento necessarie. L'immobile dovrà essere completato con opere e fornitura di pavimenti, rivestimenti, porte interne, zoccolini, sanitari e rubinetterie, scala e impianto elettrico. Costi stimati per fornitura (con materiali di media tipologia), opere da eseguire, allacciamenti e spese tecniche per certificazioni di conformità impianti: € 21.000,00 circa.

Spese Condominiali. Come da documentazione trasmessa dall'Amministratore di condominio Studio Turba S.a.s. in data 19.01.2017: **millesimi di proprietà** 33,81; **saldo esercizi precedenti:** 70,19 €; **quote versate:** 0,00 €; **rendiconto gestione 2015-2016:** 199,33 €; **preventivo gestione 2016-2017:** 307,25 €. Con riferimento agli ultimi due anni, includendo l'ultima rata del preventivo 2016-2017, lo stato debitorio pregresso si può indicare pari a **596,58 €.**

In merito alle spese straordinarie, l'Amministratore ha fornito verbale di Assemblea straordinaria del 16/12/2016 in cui è stato deliberato un intervento sulle luci del corsello dei box e la verifica dello stato del sinistro infiltrazioni/postuma decennale deliberando di fare preventivi in caso di non copertura della stessa.

Avvertenza. Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote/oneri a carico per ulteriori lavori di manutenzione straordinaria effettuati, in corso, e/o deliberati.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA CORPO 15

Destinazione	Parametro	Sup. lorda m²	Coeff.	Sup. commerciale m²
Monolocale piano P1° *	Sup. lorda	48,00	1.00	48,00
Sgombero P2° s.p.p.*	Sup. lorda	46,00	0.50	23,00
Balcone P1°	Sup. lorda	11,00	0.30	3,30
Balcone P2°	Sup. lorda	2,00	0.30	0,60
* scala come da elaborato grafico di progetto proiezione in pianta				74,90

VALUTAZIONE COMPLESSIVA CORPO 15

**Piena proprietà di monolocale al primo piano
con soprastante piano sottotetto s. p. p. destinato a sgombero.
Immobile in stato di cantiere da completare**

Destinazione	Sup. commerciale m²	Valore unitario €/m²	Valore complessivo €
Monolocale P1°	48,00	1.600,00	76.800,00
Sgombero P2° s.p.p.	23,00	1.600,00	36.800,00
Balcone P1°	3,30	1.600,00	5.280,00
Balcone P2°	0,60	1.600,00	960,00
	74,90		119.840,00

CORPO 16 – Cantina al piano interrato

Dati Catastali. Comune di Luisago (CO) - Codice E735 - foglio 5 - particella 2688 - **subalterno 753** - cat. C/2 - cl. U - consistenza 3 m²- superficie catastale totale 4 m² - rendita € 6,97 - Via Salvo D'Acquisto n. 1A – piano S1.

Coerenze. Da nord in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico depositato al Catasto Fabbricati di Luisago in data 10.08.2012 prot. CO0147470: cantina proprietà di terzi al sub. 762; terrapieno; cantina proprietà di terzi al sub. 758; corridoio comune al sub. 738.

Descrizione. Posto nella palazzina B1, vano cantina cieco a piano interrato:

Caratteristiche.

- **Pareti:** blocchi calcestruzzo faccia vista e cemento armato.
- **Pavimento:** battuto di cemento.
- **Porta di accesso:** a battente di metallo verniciato.
- **Soffitto:** lastre predalles.

Impianti.

- **Imp. elettrico:** presente in canalina esterna, senza corpo illuminante.

Altezza interna. metri 2.37 circa.

Condizioni: buone.

Dichiarazioni di conformità impianti. Non presente dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico specifica per l'unità. Presente dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico relati-

va alle parti comuni, indicata al punto C.7.

Accesso all'immobile. L'accesso è stato eseguito il 03.12.2016 alla presenza del signor Roberto Aliotta, in rappresentanza della Cooperativa. Al sopralluogo è risultato vuoto.

Contratto di locazione. Come da informazioni fornite dal Commissario Liquidatore, non sono presenti contratti.

Attestato Prestazione Energetica. Non presente e non necessario.

Conformità edilizia. L'ultimo titolo abilitativo di riferimento è la CIL n. 2002/2012 del 19/07/2012 prot. n. 5610. L'unità è conforme.

Conformità catastale. Conforme.

Spese Condominiali. Come da documentazione trasmessa dall'Amministratore di condominio Studio Turba S.a.s. in data 19.01.2017: **millesimi di proprietà** 1,77; **saldo esercizi precedenti**: 5,33 €; **quote versate**: 0,00 €; **rendiconto gestione 2015-2016**: 10,43 €; **preventivo gestione 2016-2017**: 16,90 €. Con riferimento agli ultimi due anni, includendo l'ultima rata del preventivo 2016-2017, lo stato debitorio pregresso si può indicare pari a **27,33 €**.

In merito alle spese straordinarie, l'Amministratore ha fornito verbale di Assemblea straordinaria del 16/12/2016 in cui è stato deliberato un intervento sulle luci del corsello dei box e la verifica dello stato del sinistro infiltrazioni/postuma decennale deliberando di fare preventivi in caso di non copertura della stessa.

Avvertenza. Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote/oneri a carico per ulteriori lavori di manutenzione straordinaria effettuati, in corso, e/o deliberati.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA CORPO 16

Destinazione	Parametro	Sup. lorda m ²	Coeff.	Sup. commerciale m ²
Cantina piano S1	Sup. lorda	4,00	0,25	1,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA CORPO 16 **Piena proprietà di cantina al piano interrato**

Destinazione	Sup. commerciale m ²	Valore unitario €/m ²	Valore complessivo €
Cantina	1,00	1.600,00	1.600,00

CORPO 17 - Box al piano interrato.

Dati Catastali. Comune di Luisago (CO) - Codice E735 - foglio 5 - particella 2688 - **subalterno 743** - cat. C/6 - cl. 2 - consistenza 19 m² - superficie catastale totale 20 m² - rendita € 66,73 - Via Salvo D'Acquisto n. 1A - piano S1.

Coerenze. Da nord in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico depositato al Catasto Fabbricati di Luisago in data 10.08.2012 prot. CO0147470: corsello di manovra comune al sub. 733; box proprietà di terzi al sub.742; altra u. i. proprietà di terzi al sub. 759; altro box proprietà di terzi al sub. 744.

Descrizione. Posto nella palazzina B1, vano autorimessa a piano interrato:

Caratteristiche.

- **Pareti:** due in blocchi cls faccia vista e una rivestita con pannelli di cartongesso.

- **Pavimento:** battuto di cemento.
- **Porta di accesso:** basculante di lamiera zincata.
- **Soffitto:** cemento armato e lastre predalles.

Impianti:

- **Imp. elettrico:** in canalina esterna con punto luce senza corpo illuminante e una presa.

Nota. Presenti tre sporgenze in cartongesso: una su parete destra, due su parete sinistra; presente a soffitto una tubatura condominiale.

Altezza interna. metri 2.40 circa.

Condizioni. Normali.

Dichiarazioni di conformità impianti. Non presente dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico specifica per l'unità. Presente dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico relativa alle parti comuni, indicata al punto C.7.

Accesso all'immobile. L'accesso è stato eseguito il 03.12.2016 alla presenza del signor Roberto Aliotta, in rappresentanza della Cooperativa. Al sopralluogo è risultato vuoto.

Contratto di locazione. Come da informazioni fornite dal Commissario Liquidatore, non sono presenti contratti.

Attestato Prestazione Energetica. Non presente e non necessario.

Conformità edilizia. L'ultimo titolo abilitativo di riferimento è la CIL n. 2002/2012 del 19/07/2012 prot. n. 5610. L'unità è conforme.

Conformità catastale. Conforme.

Spese Condominiali. Come da documentazione trasmessa dall'Amministratore di condominio Studio Turba S.a.s. in data 19.01.2017: **millesimi di proprietà** 4,44; **saldo esercizi precedenti:** 13,38 €; **quote versate:** 0,00 €; **rendiconto gestione 2015-2016:** 26,19 €; **preventivo gestione 2016-2017:** 42,32 €. Con riferimento agli ultimi due anni, includendo l'ultima rata del preventivo 2016-2017, lo stato debitorio pregresso si può indicare pari a **68,51 €.**

In merito alle spese straordinarie, l'Amministratore ha fornito verbale di Assemblea straordinaria del 16/12/2016 in cui è stato deliberato un intervento sulle luci del corsetto dei box e la verifica dello stato del sinistro infiltrazioni/postuma decennale deliberando di fare preventivi in caso di non copertura della stessa.

Avvertenza. Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote/oneri a carico per ulteriori lavori di manutenzione straordinaria effettuati, in corso, e/o deliberati.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA CORPO 17

Destinazione	Parametro	Sup. lorda m ²	Coeff.	Sup. commerciale m ²
Box	Sup. lorda	20,00	1,00	20,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA CORPO 17
Piena proprietà di box al piano interrato

Destinazione	Sup. commerciale m ²	Valore unitario €/m ²	Valore complessivo €
Box	20,00	900,00	18.000,00

E.7.3. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 7

LOTTO 7		VALORE
CORPO 15		119.840,00 €
CORPO 16		1.600,00 €
CORPO 17		18.000,00 €
		139.440,00 €
<u>Adeguamenti e correzione della stima: riduzione del valore del 10% dovuta all'immediatezza della vendita, per assenza di garanzia per vizi,</u>		
<u>Ulteriori oneri stimati di regolarizzazione, esecuzione opere di completamento, spese tecniche:</u>		
Corpo 15		- 24.000,00 €
Corpo 16		- €
Corpo 17		- €
PREZZO BASE DEL LOTTO 7		
Valore del lotto al netto delle decurtazioni, nello stato in cui si trova		101.496,00 €
Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato "libero"		101.500,00 €

E.8 LOTTO 8

E.8.1 SINTESI DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 8

LOTTO 8			
Corpo	Subalterno	Categoria	Piano
18	765	A/2 – abitazione	1°-2°
19	754	C/2 - cantina	S1
20	741	C/6 - box	S1

E.8.2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 8

CORPO 18 - Monocale al primo piano con soprastante piano sottotetto destinato a sgombero s.p.p. - **DA COMPLETARE**

Dati Catastali. Comune di Luisago (CO) - Codice E735 - foglio 5 - particella 2688 - **subalterno 765** - cat. A/2 - cl. 3 - consistenza vani 3,5 - superficie catastale totale 71 m², totale escluse aree scoperte 71 m² - rendita € 289,22 - Via Salvo D'Acquisto n. 1A - piano 1-2.

Coerenze. Da nord in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico depositato al Catasto Fabbricati di Luisago in data 10.08.2012 prot. CO0147470. Monocale piano primo: altra u. i. proprietà di terzi al sub. 764 per due lati; affaccio su area di altra u. i. proprietà di terzi al sub. 759 per sei lati; altra u. i. proprietà di terzi al sub. 766; corridoio comune al sub. 739. Sgombero piano secondo: altra u. i. proprietà di terzi al sub. 764 per due lati; prospetto su area di altra u. i. proprietà di terzi al sub. 759; affaccio su area di altra u. i. proprietà di terzi al sub. 759; altra u. i. proprietà di terzi al sub. 766; ulteriore altra u. i. proprietà di terzi al sub. 763.

Descrizione. Posto nella palazzina B1, monocale al piano primo con locali sgombero a piano secondo, direttamente comunicanti. **Nota.** Al sopralluogo è risultato mancante di dotazioni e/o finiture necessarie, tra cui anche la scala di collegamento tra i piani primo e secondo, come di seguito meglio specificato. L'unità è così composta:

PRIMO PIANO. Monolocale con angolo cottura, bagno, disimpegno, balcone.

Caratteristiche:

- **Esposizione:** doppia.
- **Pareti:** intonaco civile nel bagno con piastrelle non presenti; rasature a gesso nei restanti locali.
- **Soffitti:** rasature a gesso.
- **Pavimenti:** non presenti nel monolocale; gres ingelivo sul balcone.
- **Infissi esterni:** Douglas tinto con vetrocamera; persiane di legno.
- **Porta ingresso:** blindata.
- **Scala di collegamento al piano superiore:** non presente. Presente solo il vano di passaggio nella soletta.
- **Porte interne:** non presenti; sono montati due falsi telai per porte a battente.

Impianti:

- **Imp. elettrico:** presenti sottotraccia i tubi corrugati, non presenti cavi e altri elementi.
- **Imp. idrico:** sottotraccia. Presenti le predisposizioni in bagno e cucina; non presenti sanitari e rubinetterie.
- **Imp. gas:** non presente. Non possono comunque sussistere apparecchi a gas in monolocale con permanenza notturna.
- **Imp. termico:** centralizzato, con pannelli a pavimento, non attivo.

Nota. Le certificazioni di conformità degli impianti ad opere concluse dovranno essere aggiornate

Altezza interna: m. 2.72 (mancano pavimenti a finire).

Condizioni: Stato di cantiere, da completare.

SECONDO PIANO. Tre locali, di cui uno cieco, un disimpegno; tutto il piano è senza permanenza di persone. **Nota.** Ricontrata, nel locale cieco, predisposizione di tubature di scarico e adduzione tipiche di un servizio igienico.

Caratteristiche

- **Esposizione:** doppia.
- **Soffitti:** orditura del tetto, costituita da travi in lamellare e perlinate di abete, a vista.
- **Pareti:** in un locale intonaco civile, negli altri rasature a gesso.
- **Pavimenti:** non presenti.
- **Infissi esterni:** Douglas tinto con vetrocamera; persiane di legno.
- **Porte interne:** non presenti; sono montati tre falsi telai per porte a battente.

Impianti

- **Imp. elettrico:** presenti sottotraccia i tubi corrugati, non presenti cavi e altri elementi.
- **Imp. idrico:** presenti predisposizioni sottotraccia in uno dei tre locali.
- **Imp. termico:** centralizzato, con pannelli a pavimento, non attivo.

Altezza interna. Variabile secondo l'andamento delle falde del tetto da minimo metri 1.73 all'imposta dei muri. Tirante strutturale ad altezza di metri 2.09. Altezza media ponderale interna inferiore a m. 2.40.

Condizioni. Stato di cantiere, da completare.

Dichiarazione di conformità impianti. Non rilevate agli atti comunali certificazioni di conformità in quanto per l'immobile, non ancora finito, non è mai stato richiesto Certificato di agibilità. La Cooperativa ha fornito: **Impianto idrico** - Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla regola

dell'arte in data 22/04/2013 a firma di Esposito Pasquale, quale legale rappresentante della New-com Impianti S.r.l., con sede in Como, Via Repubblica Romana n. 7, P.IVA 03321680138 (scala B1 – piano 1 - interno 8). **NOTA. L'immobile è allo stato di cantiere. Pertanto ad opere concluse dovranno essere redatte tutte le certificazioni.**

Accesso all'immobile. L'accesso è stato eseguito in data 03.12.2016 alla presenza del signor Roberto Aliotta, in rappresentanza della Cooperativa.

Contratto di locazione. Come da informazioni fornite dal Commissario Liquidatore, non sono presenti contratti.

Attestato Prestazione Energetica. Presente Attestato di Certificazione Energetica condominiale redatto dal Soggetto Certificatore Per. Ind. Paolo Tettamanti n. accreditamento 523. Codice identificativo dell'Attestato n. 13135 - 000071/12, registrato il 04.09.2012 e valido fino al 04.09.2022. La palazzina B1 è in classe energetica B con Indice di Prestazione Energetica EPH 47.01 kWh/m²a.

Conformità edilizia. L'ultima pratica di riferimento è la CIL n. 2002/2012 del 19/07/2012 prot. n. 5610. Non presentata fine lavori né richiesto Certificato di Agibilità per l'unità immobiliare in quanto non finita e allo stato di cantiere. Premesso ciò, con riferimento alla CIL in atti, la distribuzione dell'unità è conforme alla stessa (salvo la mancanza di scala interna di collegamento tra i due piani). Rilevata in uno dei locali a piano sottotetto predisposizione di attacchi di adduzione e scarico propri di un servizio igienico e mancata realizzazione di apertura tipo Velux nel medesimo locale.

Regolarizzazione. Occorre completare l'appartamento con finiture e dotazioni e senza utilizzare impropriamente il secondo piano ad uso residenziale in quanto sottotetto senza permanenza di persone. Il tutto sostenuto da nuova pratica edilizia, essendo la precedente decaduta nei termini, di concerto con l'Ufficio Tecnico comunale, cui dovrà far seguito comunicazione di fine lavori e richiesta del certificato di agibilità (con relativa e obbligatoria documentazione). Costi stimati per spese tecniche e diritti: € 2.500,00 circa.

Conformità catastale. Si evidenzia che la planimetria è stata presentata in data 10.08.2012 senza che fosse realizzata la scala di collegamento tra i due piani (e infatti la scala non viene raffigurata) e senza che l'unità fosse completata. Si evidenzia una imprecisione in planimetria dovuta all'assenza di localizzazione dell'immobile rispetto al vano scale condominiale. Procedendo alla regolarizzazione edilizia di cui al punto precedente, andrà presentata nuova scheda aggiornata mediante procedura Docfa. Costo stimato per spese tecniche e diritti: 500,00 € circa.

Opere di completamento necessarie. L'immobile dovrà essere completato con opere e fornitura di pavimenti, rivestimenti, porte interne, zoccolini, sanitari e rubinetterie, scala e impianto elettrico. Costi stimati per fornitura (con materiali di media tipologia), opere da eseguire, allacciamenti e spese tecniche per certificazioni di conformità impianti: € 21.000,00 circa.

Spese Condominiali. Come da documentazione trasmessa dall'Amministratore di condominio Studio Turba S.a.s. in data 19.01.2017: **millesimi di proprietà** 31,49; **saldo esercizi precedenti:** 94,86 €; **quote versate:** 0,00 €; **rendiconto gestione 2015-2016:** 185,64 €; **preventivo gestione 2016-2017:** 286,20 €. Con riferimento agli ultimi due anni, includendo l'ultima rata del preventivo 2016-2017, lo stato debitorio pregresso si può indicare pari a **471,84 €.**

In merito alle spese straordinarie, l'Amministratore ha fornito verbale di Assemblea straordinaria del 16/12/2016 in cui è stato deliberato un intervento sulle luci del corsello dei box e la verifica dello stato del sinistro infiltrazioni/postuma decennale deliberando di fare preventivi in caso di non copertura della stessa.

Avvertenza. Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolite relative agli ultimi due anni di esercizio alla data di aggiudicazione.

nonché eventuali quote/oneri a carico per ulteriori lavori di manutenzione straordinaria effettuati, in corso, e/o deliberati.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA CORPO 18

Destinazione	Parametro	Sup. lorda m²	Coeff.	Sup. commerciale m²
Monolocale piano P1°*	Sup. lorda	46,00	1.00	46,00
Sgombero P2° s.p.p.*	Sup. lorda	47,00	0.50	23,50
Balcone P1°	Sup. lorda	9,00	0.30	2,70
* scala come da elaborato grafico di progetto proiezione in pianta				72,20

VALUTAZIONE COMPLESSIVA CORPO 18

**Piena proprietà di monolocale al primo piano
con soprastante piano sottotetto s. p. p. destinato a sgombero.
Immobile in stato di cantiere da completare**

Destinazione	Sup. commerciale m²	Valore unitario €/m²	Valore complessivo €
Monolocale P1°	46,00	1.600,00	73.600,00
Sgombero P2° s.p.p.	23,50	1.600,00	37.600,00
Balcone P1°	2,70	1.600,00	4.320,00
	72,20		115.520,00

CORPO 19 – Cantina al piano interrato

Dati Catastali. Comune di Luisago (CO) - Codice E735 - foglio 5 - particella 2688 - **subalterno 754** - cat. C/2 - cl. U - consistenza 3 m² - superficie catastale totale 4 m² - rendita € 6,97 - Via Salvo D'Acquisto n. 1A - piano S1.

Coerenze. Da nord in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico depositato al Catasto Fabbricati di Luisago in data 10.08.2012 prot. CO0147470: corridoio comune al sub. 738; cantina proprietà di terzi al sub. 758; terrapieno; cantina proprietà di terzi al sub. 755.

Descrizione. Posto nella palazzina B1, vano cantina cieco a piano interrato:

Caratteristiche.

- **Pareti:** blocchi calcestruzzo faccia vista e cemento armato.
- **Pavimento:** battuto di cemento.
- **Porta di accesso:** a battente di metallo verniciato.
- **Soffitto:** lastre predalles.

Impianti.

- **Imp. elettrico:** presente in canalina esterna, senza corpo illuminante.

Altezza interna. metri 2.40 circa.

Condizioni: buone.

Dichiarazioni di conformità impianti. Non presente dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico specifica per l'unità. Presente dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico relativa alle parti comuni, indicata al punto C.7.

Accesso all'immobile. L'accesso è stato eseguito il 03.12.2016 alla presenza del signor Roberto

Aliotta, in rappresentanza della Cooperativa. Al sopralluogo è risultato vuoto.

Contratto di locazione. Come da informazioni fornite dal Commissario Liquidatore, non sono presenti contratti.

Attestato Prestazione Energetica. Non presente e non necessario.

Conformità edilizia. L'ultimo titolo abilitativo di riferimento è la CIL n. 2002/2012 del 19/07/2012 prot. n. 5610. L'unità è conforme.

Conformità catastale. Conforme.

Spese Condominiali. Come da documentazione trasmessa dall'Amministratore di condominio Studio Turba S.a.s. in data 19.01.2017: **millesimi di proprietà** 1,77; **saldo esercizi precedenti:** 5,33 €; **quote versate:** 0,00 €; **rendiconto gestione 2015-2016:** 10,43 €; **preventivo gestione 2016-2017:** 16,90 €. Con riferimento agli ultimi due anni, includendo l'ultima rata del preventivo 2016-2017, lo stato debitorio pregresso si può indicare pari a **27,33 €**.

In merito alle spese straordinarie, l'Amministratore ha fornito verbale di Assemblea straordinaria del 16/12/2016 in cui è stato deliberato un intervento sulle luci del corsello dei box e la verifica dello stato del sinistro infiltrazioni/postuma decennale deliberando di fare preventivi in caso di non copertura della stessa.

Avvertenza. Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote/oneri a carico per ulteriori lavori di manutenzione straordinaria effettuati, in corso, e/o deliberati.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA CORPO 19

Destinazione	Parametro	Sup. lorda m ²	Coeff.	Sup. commerciale m ²
Cantina piano S1	Sup. lorda	4,00	0,25	1,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA CORPO 19 **Piena proprietà di cantina al piano interrato**

Destinazione	Sup. commerciale m ²	Valore unitario €/m ²	Valore complessivo €
Cantina	1,00	1.600,00	1.600,00

CORPO 20 - Box al piano interrato

Dati Catastali. Comune di Luisago (CO) - Codice E735 - foglio 5 - particella 2688 - **subalterno 741** - cat. C/6 - cl. 2 - consistenza 25 m² - superficie catastale totale 27 m² - rendita € 87,80 - Via Salvo D'Acquisto n. 1A - piano S1.

Coerenze. Da nord in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico depositato al Catasto Fabbricati di Luisago in data 10.08.2012 prot. CO0147470: corsello di manovra comune al sub. 733 per due lati; box proprietà di terzi al sub. 740; altra u. i. proprietà di terzi al sub. 759; box proprietà di terzi al sub. 742

Descrizione. Posto nella palazzina B1, vano autorimessa a piano interrato:

Caratteristiche.

- **Pareti:** una in blocchi cls faccia vista e due in lastre predalles.
- **Pavimento:** battuto di cemento.
- **Porta di accesso:** basculante di lamiera zincata.
- **Soffitto:** lastre predalles.

Impianti:

- **Imp. elettrico:** in canalina esterna con un punto luce senza corpo illuminante e presa.

Nota. Presente una sporgenza in cartongesso sulla parete destra; presente a soffitto una tubatura condominiale.

Altezza interna. 2.40 metri circa.

Condizioni. Normali.

Dichiarazioni di conformità impianti. Non presente dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico specifica per l'unità. Presente dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico relativa alle parti comuni, indicata al punto C.7.

Accesso all'immobile. Il sopralluogo esterno è stato eseguito in data 03.12.2016 alla presenza del Sig. Roberto Aliotta, in rappresentanza della Cooperativa, il quale evidenziava indisponibilità delle chiavi per l'accesso al bene. A seguito di comunicazione al Commissario Liquidatore, la stessa provvedeva a incaricare un fabbro per effettuare l'accesso forzoso. L'accesso è stato quindi eseguito il 15.05.2017 alla presenza del Sig. Giancarlo Dominioni, per il fabbro incaricato Sig. Massimo Bianchi. A seguito della apertura forzata della basculante, lo stesso provvedeva alla sostituzione della serratura. Al sopralluogo è risultato vuoto.

Contratto di locazione. Come da informazioni fornite dal Commissario Liquidatore, non sono presenti contratti.

Attestato Prestazione Energetica. Non presente e non necessario.

Conformità edilizia. L'ultimo titolo abilitativo di riferimento è la CIL n. 2002/2012 del 19/07/2012 prot. n. 5610. L'unità è conforme

Conformità catastale. Conforme.

Spese Condominiali. Come da documentazione trasmessa dall'Amministratore di condominio Studio Turba S.a.s. in data 19.01.2017: **millesimi di proprietà** 5,99; **saldo esercizi precedenti:** 18,04 €; **quote versate:** 0,00 €; **rendiconto gestione 2015-2016:** 35,34 €; **preventivo gestione 2016-2017:** 57,12 €. Con riferimento agli ultimi due anni, includendo l'ultima rata del preventivo 2016-2017, lo stato debitorio pregresso si può indicare pari a **92,46 €**.

In merito alle spese straordinarie, l'Amministratore ha fornito verbale di Assemblea straordinaria del 16/12/2016 in cui è stato deliberato un intervento sulle luci del corsello dei box e la verifica dello stato del sinistro infiltrazioni/postuma decennale deliberando di fare preventivi in caso di non copertura della stessa.

Avvertenza. Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote/oneri a carico per ulteriori lavori di manutenzione straordinaria effettuati, in corso, e/o deliberati.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA CORPO 20

Destinazione	Parametro	Sup. lorda m ²	Coeff.	Sup. commerciale m ²
Box	Sup. lorda	28,00	1,00	28,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA CORPO 20
Piena proprietà di box al piano interrato

Destinazione	Sup. commerciale m ²	Valore unitario €/m ²	Valore complessivo €
Box	28,00	900,00	25.200,00

E.8.3. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 8

LOTTO 8		VALORE
CORPO 18		115.520,00 €
CORPO 19		1.600,00 €
CORPO 20		25.200,00 €
		142.320,00 €

Adeguamenti e correzione della stima: riduzione del valore del 10% dovuta all'immediatezza della vendita, per assenza di garanzia per vizi - 14.232,00 €

Ulteriori oneri stimati di regolarizzazione, esecuzione opere di completamento, spese tecniche:

Corpo 18	- 24.000,00 €
Corpo 19	- €
Corpo 20	- €

PREZZO BASE DEL LOTTO 8

Valore del lotto al netto delle decurtazioni, nello stato in cui si trova	104.088,00 €
Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato "libero"	104.100,00 €

E.9 LOTTO 9

E.9.1 SINTESI DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 9

LOTTO 9			
Corpo	Subalterno	Categoria	Piano
21	768	A/2 – abitazione	1°-2°
22	756	C/2 - cantina	S1
23	740	C/6 - box	S1

E.9.2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 9

CORPO 21 - Monocale al primo piano con soprastante piano sottotetto destinato a sgombero s.p.p. - **DA COMPLETARE**

Dati Catastali. Comune di Luisago (CO) - Codice E735 - foglio 5 - particella 2688 - **subalterno 768** - cat. A/2 - cl. 3 - consistenza vani 4 - superficie catastale totale 71 m², totale escluse aree scoperte 71 m² - rendita € 330,53 - Via Salvo D'Acquisto n. 1A - piano 1-2.

Coerenze. Da nord in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico depositato al Catasto Fabbricati di Luisago in data 10.08.2012 prot. CO0147470. Monocale piano primo: altra u. i. proprietà di terzi per due lati al sub. 769; corridoio comune al sub. 739; altra unità proprietà di terzi al sub. 767 per due lati; affaccio su area di altra u. i. proprietà di terzi al sub. 761 per sei lati; altra u. i. proprietà di terzi al sub. 769. Sgombero piano secondo: altra u. i. proprietà di terzi al sub. 769; altra u. i. proprietà di terzi al sub. 767 per tre lati; affaccio su area di altra u. i. proprietà di terzi al sub. 761 per tre lati; affaccio su area di altra u. i. proprietà di terzi al sub. 762 per due lati; altra u. i. proprietà di terzi al sub. 769.

Descrizione. Posto nella palazzina B1, monolocale al piano primo con locali sgombero a piano secondo, direttamente comunicanti. **Nota.** Al sopralluogo è risultato mancante di dotazioni e/o finiture necessarie, tra cui anche la scala di collegamento tra i piani primo e secondo, come di seguito meglio specificato. L'unità è così composta:

PRIMO PIANO. Monolocale con angolo cottura, bagno, disimpegno, balcone d'angolo.

Caratteristiche:

- **Esposizione:** doppia.
- **Pareti:** intonaco civile nel bagno con piastrelle non presenti; rasature a gesso nei restanti locali.
- **Soffitti:** rasature a gesso.
- **Pavimenti:** non presenti nel monolocale; gres ingelivo sul balcone.
- **Infissi esterni:** Douglas tinto con vetrocamera; persiane di legno.
- **Porta ingresso:** blindata.
- **Scala di collegamento al piano superiore:** non presente. Presente solo il vano di passaggio nella soletta.
- **Porte interne:** non presenti; sono montati due falsi telai per porte a battente.

Impianti:

- **Imp. elettrico:** presenti sottotraccia i tubi corrugati, non presenti cavi e altri elementi.
- **Imp. idrico:** sottotraccia. Presenti le predisposizioni in bagno e cucina; non presenti sanitari e rubinetterie.
- **Imp. gas:** non presente. Non possono comunque sussistere apparecchi a gas in monolocale con permanenza notturna.
- **Imp. termico:** centralizzato, con pannelli a pavimento, non attivo.

Nota. Le certificazioni degli impianti ad opere concluse dovranno essere aggiornate

Altezza interna: m. 2.72 (mancano pavimenti a finire).

Condizioni: Stato di cantiere, da completare.

SECONDO PIANO. Tre locali, un disimpegno; tutto il piano è senza permanenza di persone.

Nota. Riscontrata, nel locale cieco, predisposizione di tubature di scarico e adduzione tipiche di un servizio igienico.

Caratteristiche

- **Esposizione:** doppia.
- **Soffitti:** orditura del tetto, costituita da travi in lamellare e perlinato di abete, a vista.
- **Pareti:** in un locale intonaco civile, negli altri rasature a gesso.
- **Pavimenti:** gres ingelivo sul balcone; non presenti negli altri locali.
- **Infissi esterni:** Douglas tinto con vetrocamera; persiane di legno
- **Porte interne:** non presenti; sono montati falsi telai per porte a battente.

Impianti

- **Imp. elettrico:** presenti sottotraccia i tubi corrugati, non presenti cavi e altri elementi.
- **Imp. idrico:** presenti predisposizioni sottotraccia in uno dei tre locali.
- **Imp. termico:** centralizzato, con pannelli a pavimento, non attivo.

Altezza interna. Variabile secondo l'andamento delle falde del tetto da minimo metri 1.73 all'imposta dei muri. Tirante strutturale ad altezza di metri 2.09. Altezza media ponderale interna inferiore a m. 2.40.

Condizioni. Stato di cantiere, da completare.

Dichiarazione di conformità impianti Non rilevate agli atti comunali certificazioni di conformità in quanto per l'immobile, non ancora finito, non è mai stato richiesto Certificato di agibilità. La Cooperativa ha fornito: **Impianto idrico** - Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla regola dell'arte in data 22/04/2013 a firma di Esposito Pasquale, quale legale rappresentante della New-com Impianti S.r.l., con sede in Como, Via Repubblica Romana n. 7, P.IVA 03321680138 (scala B1 – piano 1 - interno 11). **NOTA. L'immobile è allo stato di cantiere. Pertanto ad opere concluse dovranno essere redatte tutte le certificazioni.**

Accesso all'immobile. L'accesso è stato eseguito in data 03.12.2016 alla presenza del signor Roberto Aliotta, in rappresentanza della Cooperativa.

Contratto di locazione. Come da informazioni fornite dal Commissario Liquidatore, non sono presenti contratti.

Ulteriori avvertenze. Si rappresenta che l'immobile è stato oggetto di Preliminare di Assegnazione di porzione Immobiliare a socio di Cooperativa in data 21.12.2015, registrato a Pavia, al n. 2944, in data 30.12.2015. Il preliminare ha avuto ad oggetto, oltre al presente bene, anche la cantina di cui al mappale 2688, subalterno 756 e il box di cui al mappale 2688, subalterno 740. Come indicato dal Commissario Liquidatore, tale Preliminare risulta inefficace e inopponibile alla Procedura in quanto stipulato in data successiva alla dichiarazione di Liquidazione Coatta Amministrativa.

Attestato Prestazione Energetica. Presente Attestato di Certificazione Energetica condominiale redatto dal Soggetto Certificatore Per. Ind. Paolo Tettamanti n. accreditamento 523. Codice identificativo dell'Attestato n. 13135 - 000071/12, registrato il 04.09.2012 e valido fino al 04.09.2022. La palazzina B1 è in classe energetica B con Indice di Prestazione Energetica EPH 47.01 kWh/m²a.

Conformità edilizia. L'ultima pratica di riferimento è la CIL n. 2002/2012 del 19/07/2012 prot. n. 5610. Non presentata fine lavori né richiesto Certificato di Agibilità per l'unità immobiliare in quanto non finita e allo stato di cantiere. Premesso ciò, con riferimento alla CIL in atti, la distribuzione dell'unità è conforme alla stessa (salvo la mancanza di scala interna di collegamento tra i due piani). Rilevata in uno dei locali a piano sottotetto predisposizione di attacchi di adduzione e scarico propri di un servizio igienico.

Regolarizzazione. Occorre completare l'appartamento con finiture e dotazioni e senza utilizzare impropriamente il secondo piano ad uso residenziale in quanto sottotetto senza permanenza di persone. Il tutto sostenuto da nuova pratica edilizia, essendo la precedente decaduta nei termini, di concerto con l'Ufficio Tecnico comunale, cui dovrà far seguito comunicazione di fine lavori e richiesta del certificato di agibilità (con relativa e obbligatoria documentazione). Costi stimati per spese tecniche e diritti: € 2.500,00 circa.

Conformità catastale. Si evidenzia che la planimetria è stata presentata in data 10.08.2012 senza che fosse realizzata la scala di collegamento tra i due piani (e infatti la scala non viene raffigurata) e senza che l'unità fosse completata. Si evidenzia una imprecisione in planimetria dovuta all'assenza di localizzazione dell'immobile rispetto al vano scale condominiale. Procedendo alla regolarizzazione edilizia di cui al punto precedente, andrà presentata nuova scheda aggiornata mediante procedura Docfa. Costo stimato per spese tecniche e diritti: 500,00 € circa.

Opere di completamento necessarie. L'immobile dovrà essere completato con opere e fornitura di pavimenti, rivestimenti, porte interne, zoccolini, sanitari e rubinetterie, scala e impianto elettrico. Costi stimati per fornitura (con materiali di media tipologia), opere da eseguire, allacciamenti e spese tecniche per certificazioni di conformità impianti: € 20.000,00 circa.

Spese Condominiali. Come da documentazione trasmessa dall'Amministratore di condominio Studio Turba S.a.s. in data 19.01.2017: **millesimi di proprietà** 31,49; **saldo esercizi precedenti:** 216,75 €; **quote versate:** 0,00 €; **rendiconto gestione 2015-2016:** 229,41 €; **preventivo gestione**

2016-2017: 286,20 €. Con riferimento agli ultimi due anni, includendo l'ultima rata del preventivo 2016-2017, lo stato debitorio pregresso si può indicare pari a **515,61 €**.

In merito alle spese straordinarie, l'Amministratore ha fornito verbale di Assemblea straordinaria del 16/12/2016 in cui è stato deliberato un intervento sulle luci del corsello dei box e la verifica dello stato del sinistro infiltrazioni/postuma decennale deliberando di fare preventivi in caso di non copertura della stessa.

Avvertenza. Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote/oneri a carico per ulteriori lavori di manutenzione straordinaria effettuati, in corso, e/o deliberati.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA CORPO 21

Destinazione	Parametro	Sup. lorda m ²	Coeff.	Sup. commerciale m ²
Monolocale piano P1°*	Sup. lorda	46,00	1.00	46,00
Sgombero P2° s.p.p.*	Sup. lorda	44,00	0.50	22,00
Balcone P1°	Sup. lorda	9,00	0.30	2,70
Balcone P2°	Sup. lorda	2,00	0.30	0,60
<i>*scala come da elaborato grafico di progetto proiezione in pianta</i>				71,30

VALUTAZIONE COMPLESSIVA CORPO 21

**Piena proprietà di monolocale al primo piano
 con soprastante piano sottotetto s. p. p. destinato a sgombero.
 Immobile in stato di cantiere da completare**

Destinazione	Sup. commerciale m ²	Valore unitario €/m ²	Valore complessivo €
Monolocale P1°	46,00	1.600,00	73.600,00
Sgombero P2° s.p.p.	22,00	1.600,00	35.200,00
Balcone P1°	2,70	1.600,00	4.320,00
Balcone P2°	0,60	1.600,00	960,00
	71,30		114.080,00

CORPO 22 – Cantina al piano interrato

Dati Catastali. Comune di Luisago (CO) - Codice E735 - foglio 5 - particella 2688 - **subalterno 756** - cat. C/2 - cl. U - consistenza 3 m² - superficie catastale totale 4 m² - rendita € 6,97 - Via Salvo D'Acquisto n. 1A - piano S1.

Coerenze. Da nord in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico depositato al Catasto Fabbricati di Luisago in data 10.08.2012 prot. CO0147470: corridoio comune sub. 738; cantina proprietà di terzi al sub. 767; terrapieno; altra cantina proprietà di terzi al sub. 757.

Descrizione. Posto nella palazzina B1, vano cantina cieco a piano interrato:

Caratteristiche.

- **Pareti:** blocchi calcestruzzo faccia vista e predalles.
- **Pavimento:** battuto di cemento.
- **Porta di accesso:** a battente di metallo verniciato.
- **Soffitto:** lastre predalles.

Impianti.

- **Imp. elettrico:** presente in canalina esterna, senza corpo illuminante.

Altezza interna. metri 2.40 circa.

Condizioni: buone.

Dichiarazioni di conformità impianti. Non presente dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico specifica per l'unità. Presente dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico relativa alle parti comuni, indicata al punto C.7.

Accesso all'immobile. L'accesso è stato eseguito il 03.12.2016 alla presenza del signor Roberto Aliotta, in rappresentanza della Cooperativa. Al sopralluogo è risultato occupato da attrezzature e materiali per imbiancatura.

Contratto di locazione. Come da informazioni fornite dal Commissario Liquidatore, non sono presenti contratti.

Ulteriori avvertenze. Si rappresenta che l'immobile è stato oggetto di Preliminare di Assegnazione di porzione Immobiliare a socio di Cooperativa in data 21.12.2015, registrato a Pavia, al n. 2944, in data 30.12.2015. Il preliminare ha avuto ad oggetto, oltre al presente bene, anche il monolocale di cui al mappale 2688, subalterno 768 e il box di cui al mappale 2688, subalterno 740. Come indicato dal Commissario Liquidatore, tale Preliminare risulta inefficace e inopponibile alla Procedura in quanto stipulato in data successiva alla dichiarazione di Liquidazione Coatta Amministrativa.

Attestato Prestazione Energetica. Non presente e non necessario.

Conformità edilizia. L'ultimo titolo abilitativo di riferimento è la CIL n. 2002/2012 del 19/07/2012 prot. n. 5610. L'unità è conforme.

Conformità catastale. Conforme.

Spese Condominiali. Come da documentazione trasmessa dall'Amministratore di condominio Studio Turba S.a.s. in data 19.01.2017: **millesimi di proprietà** 1,77; **saldo esercizi precedenti:** 0,00 €; **rendiconto gestione 2015-2016:** 10,43 €; **preventivo gestione 2016-2017:** 16,90 €. Con riferimento agli ultimi due anni, includendo l'ultima rata del preventivo 2016-2017, lo stato debitorio progressivo si può indicare pari a **27,33 €.**

In merito alle spese straordinarie, l'Amministratore ha fornito verbale di Assemblea straordinaria del 16/12/2016 in cui è stato deliberato un intervento sulle luci del corsello dei box e la verifica dello stato del sinistro infiltrazioni/postuma decennale deliberando di fare preventivi in caso di non copertura della stessa.

Avvertenza. Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote/oneri a carico per ulteriori lavori di manutenzione straordinaria effettuati, in corso, e/o deliberati.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA CORPO 22

Destinazione	Parametro	Sup. lorda m²	Coeff.	Sup. commerciale m²
Cantina piano S1	Sup. lorda	4,00	0.25	1,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA CORPO 22 **Piena proprietà di cantina al piano interrato**

Destinazione	Sup. commerciale m²	Valore unitario €/m²	Valore complessivo €
Cantina	1,00	1.600,00	1.600,00

CORPO 23 - Box al piano interrato

Dati Catastali. Comune di Luisago (CO) - Codice E735 - foglio 5 - particella 2688 - **subalterno 740** - cat. C/6 - cl. 2 - consistenza 26 m²- superficie catastale totale 30 m² - rendita € 91,31 - Via Salvo D'Acquisto n. 1A - piano S1.

Coerenze. Da nord in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico depositato al Catasto Fabbricati di Luisago in data 10.08.2012 prot. CO0147470: corsello di manovra sub. 733; terrapieno per due lati; box proprietà di terzi al sub. 741.

Descrizione. Posto nella palazzina B1, vano autorimessa a piano interrato:

Caratteristiche.

- **Pareti:** lastre predalles.
- **Pavimento:** battuto di cemento.
- **Porta di accesso:** basculante di lamiera zincata.
- **Soffitto:** lastre predalles.

Impianti:

- **Imp. elettrico:** in canalina esterna con un punto luce, senza corpo illuminante, e presa.

Nota. Presente a soffitto una tubatura condominiale.

Altezza interna. 2.40 metri circa.

Condizioni. Normali.

Dichiarazioni di conformità impianti. Non presente dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico specifica per l'unità. Presente dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico relativa alle parti comuni, indicata al punto C.7.

Accesso all'immobile. L'accesso è stato eseguito il 03.12.2016 alla presenza del signor Roberto Aliotta, in rappresentanza della Cooperativa. Al sopralluogo presente un elemento di cantiere fasciato con pellicola di protezione.

Contratto di locazione. Come da informazioni fornite dal Commissario Liquidatore, non sono presenti contratti.

Ulteriori avvertenze. Si rappresenta che l'immobile è stato oggetto di Preliminare di Assegnazione di porzione Immobiliare a socio di Cooperativa in data 21.12.2015, registrato a Pavia, al n. 2944, in data 30.12.2015. Il preliminare ha avuto ad oggetto, oltre al presente bene, anche il monolocale di cui al mappale 2688, subalterno 768 e la cantina al mappale 2688, subalterno 756. Come indicato dal Commissario Liquidatore, tale Preliminare risulta inefficace e inopponibile alla Procedura in quanto stipulato in data successiva alla dichiarazione di Liquidazione Coatta Amministrativa.

Attestato Prestazione Energetica. Non presente e non necessario.

Conformità edilizia. L'ultimo titolo abilitativo di riferimento è la CIL n. 2002/2012 del 19/07/2012 prot. n. 5610. L'unità è conforme.

Conformità catastale. Conforme.

Spese Condominiali. Come da documentazione trasmessa dall'Amministratore di condominio Studio Turba S.a.s. in data 19.01.2017: **millesimi di proprietà** 6,65; **saldo esercizi precedenti:** 20,04 €; **quote versate:** 0,00 €; **rendiconto gestione 2015-2016:** 39,21 €; **preventivo gestione 2016-2017:**

63,40 €. Con riferimento agli ultimi due anni, includendo l'ultima rata del preventivo 2016-2017, lo stato debitorio pregresso si può indicare pari a **102,61 €**.

In merito alle spese straordinarie, l'Amministratore ha fornito verbale di Assemblea straordinaria del 16/12/2016 in cui è stato deliberato un intervento sulle luci del corsello dei box e la verifica dello stato del sinistro infiltrazioni/postuma decennale deliberando di fare preventivi in caso di non copertura della stessa.

Avvertenza. Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote/oneri a carico per ulteriori lavori di manutenzione straordinaria effettuati, in corso, e/o deliberati.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA CORPO 23

Destinazione	Parametro	Sup. lorda m ²	Coeff.	Sup. commerciale m ²
Box	Sup. lorda	29,00	1.00	29,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA CORPO 23 Piena proprietà di box al piano interrato

Destinazione	Sup. commerciale m ²	Valore unitario €/m ²	Valore complessivo €
Box	29,00	900,00	26.100,00

E.9.3. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 9

LOTTO 9	VALORE
CORPO 21	114.080,00 €
CORPO 22	1.600,00 €
CORPO 23	26.100,00 €
	141.780,00 €

Adeguamenti e correzione della stima: riduzione del valore del 10% dovuta all'immediatezza della vendita, per assenza di garanzia per vizi - 14.178,00 €

Ulteriori oneri stimati di regolarizzazione, esecuzione opere di completamento, spese tecniche:

Corpo 21	- 23.000,00 €
Corpo 22	- €
Corpo 23	- €

PREZZO BASE DEL LOTTO 9

Valore del lotto al netto delle decurtazioni, nello stato in cui si trova	104.602,00 €
Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato "libero"	104.600,00 €

E.10 LOTTO 10

E.10.1 SINTESI DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 10

LOTTO 10			
Corpo	Subalterno	Categoria	Piano
24	717	C/6 - box	S1

E.10.2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 10

CORPO 24 - Box al piano interrato

Dati Catastali. Comune di Luisago (CO) - Codice E735 - foglio 5 - particella 2688 - **subalterno 717** - cat. C/6 - cl. 2 - consistenza 26 m² - superficie catastale totale 29 m² - rendita € 91,31 - Via Salvo D'Acquisto s.n.c. - piano S1.

Coerenze. Da nord in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico depositato al Catasto Fabbricati di Luisago in data 10.08.2012 prot. CO0147470: altra u. i. proprietà di terzi al sub. 704; box proprietà di terzi al sub. 718; corsello di manovra comune al sub. 733; locale immondezzaio al sub. 735; terrapieno.

Descrizione. Posto nella palazzina B2, vano autorimessa a piano interrato:

Caratteristiche.

- **Pareti:** lastre predalles e blocchi di cls.
- **Pavimento:** battuto di cemento.
- **Porta di accesso:** basculante di lamiera zincata.
- **Soffitto:** lastre predalles.

Impianti:

- **Imp. elettrico:** in canalina esterna con un punto luce, senza corpo illuminante, e presa.

Nota. Presenti a soffitto una tubatura condominiale sopra la basculante e due cassonettature in cartongesso sulla parete destra.

Altezza interna. 2.40 metri circa.

Condizioni. Normali.

Dichiarazioni di conformità impianti. Non presente dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico specifica per l'unità. Presente dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico relativa alle parti comuni, indicata al punto C.7.

Accesso all'immobile. L'accesso è stato eseguito il 03.12.2016 alla presenza del signor Roberto Aliotta, in rappresentanza della Cooperativa. Al sopralluogo è risultato occupato da attrezzature e materiali per imbiancatura, materiali edilizi vari (tra cui tegole), un materasso e un divano.

Contratto di locazione. Come da informazioni fornite dal Commissario Liquidatore, non sono presenti contratti.

Attestato Prestazione Energetica. Non presente e non necessario.

Conformità edilizia. L'ultimo titolo abilitativo di riferimento è la CIL n. 1972/2011 del 18/10/2011 prot. n. 7992. L'unità è conforme.

Conformità catastale. Conforme.

Spese Condominiali. Come da documentazione trasmessa dall'Amministratore di condominio Studio Turba S.a.s. in data 19.01.2017: **millesimi di proprietà** 6,65; **saldo esercizi precedenti:** 0,00 €; **rendiconto gestione 2015-2016:** 37,91 €; **preventivo gestione 2016-2017:** 61,30 €. Con riferimento agli ultimi due anni, includendo l'ultima rata del preventivo 2016-2017, lo stato debitorio pregresso si può indicare pari a **99,21 €**.

In merito alle spese straordinarie, l'Amministratore ha fornito verbale di Assemblea straordinaria del 16/12/2016 in cui è stato deliberato un intervento sulle luci del corsello dei box e la verifica

dello stato del sinistro infiltrazioni/postuma decennale deliberando di fare preventivi in caso di non copertura della stessa.

Avvertenza. Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote/oneri a carico per ulteriori lavori di manutenzione straordinaria effettuati, in corso, e/o deliberati.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA CORPO 24

Destinazione	Parametro	Sup. lorda m ²	Coeff.	Sup. commerciale m ²
Box	Sup. lorda	28,00	1.00	28,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA CORPO 24 **Piena proprietà di box al piano interrato**

Destinazione	Sup. commerciale m ²	Valore unitario €/m ²	Valore complessivo €
Box	28,00	900,00	25.200,00

E.10.3. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 10

LOTTO 10 CORPO 24	VALORE
	25.200,00 €
	25.200,00 €

<u>Adeguamenti e correzione della stima:</u> riduzione del valore del 10% dovuta all'immediatezza della vendita, per assenza di garanzia per vizi	- 2.520,00 €
<u>Ulteriori oneri stimati di regolarizzazione, esecuzione opere di completamento, spese tecniche:</u>	
Corpo 24	- €

PREZZO BASE DEL LOTTO 10	
Valore del lotto al netto delle decurtazioni, nello stato in cui si trova	22.680,00 €
Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato "libero"	22.700,00 €

E.11 LOTTO 11

E.11.1 SINTESI DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 11

LOTTO 11			
Corpo	Subalterno	Categoria	Piano
25	712	A/2 – abitazione	1°-2°
26	713	C/2 - cantina	S1
27	725	C/6 - box	S1

NOTE

- I beni sono oggetto di contratto di locazione, stipulato in data 25.02.2015, registrato il 19.03.2015, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pavia al n. 002233 - serie 3T - per la durata di anni quattro dal 01.03.2015 al 28.02.2019 (durata che il contratto prevede si protrarrà automaticamente per eguale periodo, salvo disdetta del locatore con raccomandata da recapitarsi sei mesi prima della prima scadenza contrattuale). Il contratto è stato stipulato tra CCL – La Casa Cooperativa Edilizia sede in Lacchiarella (MI) via Zavanasco,

2/A (c. f. 00748670130 e Chouikhi Adil).

Nota. Il contratto comprende l'appartamento sub. 712 e il box sub. 725. Nel contratto non viene citata la cantina, tuttavia in uso all'affittuario, come si evince anche dalla ripartizione delle spese dell'Amministrazione di Condominio.

- 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.
- **Il lotto è al momento escluso dalla stima, in attesa di poter effettuare il sopralluogo interno ai singoli corpi, non consentito dal conduttore. Sarà oggetto di successiva integrazione di perizia.**

F.1

RIEPILOGO SINTETICO LOTTI DI VENDITA E RELATIVO PREZZO D'ASTA alla particella 2687

Unità immobiliari site in Luisago (CO) loc. Portichetto, Via Salvo D'Acquisto
 censite al N.C.E.U. del Comune di Luisago foglio 5, particella 2687

n° LOTTO				PREZZO BASE D'ASTA	
				LOTTO LIBERO	LOTTO OCCUPATO
LOTTO 1					
CORPO	Subalterno	Categoria	Piano		
1	15	A/2 – abitazione	1°-2°		
2	34	C/2 – cantina	S1	122.700,00 €	104.300,00 €
3	32	C/2 – cantina	S1		
4	36	C/6 – box	S1		
LOTTO 2					
CORPO	Subalterno	Categoria	Piano		
5	19	A/2 – abitazione con vano cantina	1°-2°- S1	130.900,00 €	111.300,00 €
6	43	C/6 – box	S1		
LOTTO 3					
CORPO	Subalterno	Categoria	Piano		
7	20	A/2 – abitazione con vano cantina	1°-2°- S1	121.000,00 €	103.000,00 €
8	37	C/6 – box	S1		
LOTTO 4					
CORPO	Subalterno	Categoria	Piano		
9	40	C/6 – box	S1	16.200,00 €	-
LOTTO 5					
CORPO	Subalterno	Categoria	Piano		
10	5	A/2 – abitazione	1°-2°		<i>Lotto al momento escluso dalla vendita, in attesa di effettuare sopralluogo interno ai beni</i>
11	22	C/2 – cantina	S1		
12	27	C/6 – box	S1		

F.2

RIEPILOGO SINTETICO LOTTI DI VENDITA E RELATIVO PREZZO D'ASTA alla particella 2688

Unità immobiliari site in Luisago (CO) loc. Portichetto, Via Salvo D'Acquisto
 censite al N.C.E.U. del Comune di Luisago foglio 5, particella 2688

n° LOTTO				PREZZO BASE D'ASTA	
				LOTTO LIBERO	LOTTO OCCUPATO
LOTTO 6					
CORPO	Subalterno	Categoria	Piano		
13	759	A/2 abitazione con giardino e lavanderia	T-S1	153.400,00 €	130.400,00 €
14	744	C/6 - box	S1		
LOTTO 7					
CORPO	Subalterno	Categoria	Piano		
15	764	A/2 - abitazione	1°-2°	101.500,00 €	-
16	753	C/2 - cantina	S1		
17	743	C/6 - box	S1		
LOTTO 8					
CORPO	Subalterno	Categoria	Piano		
18	765	A/2 - abitazione	1°-2°	104.100,00 €	-
19	754	C/2 - cantina	S1		
20	741	C/6 - box	S1		
LOTTO 9					
CORPO	Subalterno	Categoria	Piano		
21	768	A/2 - abitazione	1°-2°	104.600,00 €	-
22	756	C/2 - cantina	S1		
23	740	C/6 - box	S1		
LOTTO 10					
CORPO	Subalterno	Categoria	Piano		
24	717	C/6 - box	S1	22.700,00 €	-
LOTTO 11					
CORPO	Subalterno	Categoria	Piano		
25	712	A/2 - abitazione	1°-2°		<i>Lotto al momento escluso dalla vendita, in attesa di effettuare sopralluogo interno ai beni</i>
26	713	C/2 - cantina	S1		
27	725	C/6 - box	S1		

G

CONCLUSIONI

Avendo ottemperato al mandato ricevuto, si conclude la presente relazione, composta di numero 68 (sessantotto) pagine, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

In fede,

Milano, data di stesura 04 luglio 2017

Il consulente nominato
arch. Alessandra Testa

Si allegano alla presente relazione in fascicolo separato:

ALLEGATI COMUNI A TUTTI I LOTTI

- Verbali sopralluoghi in data 02.12.2016 – 03.12.2016 – 28.12.2016 – 15.05.2017.
- Titolo di provenienza e relativa nota di trascrizione.
- Relazione notarile fornita dal Commissario Liquidatore (*estratto relativo ai beni in Luisago*).
- Documentazione catastale: estratto di mappa e elaborati planimetrici.
- Convenzione per l'attuazione del Piano di Recupero riguardante il comparto compreso tra le Vie IV Novembre, Salvo d'Acquisto e Luigi Pirandello.
- Pratiche edilizie.
- Documentazione relativa alla agibilità: palazzine A1 e A2 mappale 2687 - agibilità di tutte le unità ad eccezione dell'unità subalterno 9; palazzine B1 e B2 mappale 2688 – agibilità unità edificio B2 subb. appartamenti da 701 a 727 (salvo sub. 704); palazzine B1 e B2 mappale 2688 – agibilità unità edificio B2 autorimesse da 717 a 727, edificio B1 autorimesse da 740 a 752, edificio B1 appartamenti e cantine da 753 a 760 + 762, 763, 767.
- Dichiarazioni di conformità impianti parti comuni.
- Documentazione fornita dagli Amministratori Condominio.
- Attestati di Certificazione Energetica.
- Fotografie parti comuni.

ALLEGATI CABINA ENEL al foglio 5, mappale 2688, subalterno 1

- Documentazione catastale: planimetria e visura.
- Fotografia.

ALLEGATI TERRENI ai mappali 1844, 2689, 2690

- Documentazione catastale: estratto di mappa con indicazione dei terreni e visure.
- Certificato di Destinazione Urbanistica.
- Fotografie.
- Relazione illustrativa della sottoscritta in data 15.04.2017 in merito alla cessione al Comune (e relativa documentazione non già allegata).
- Richiesta del Comune al Commissario Liquidatore di cessione delle aree per urbanizzazioni in data 02.05.2017 prot. n. 2485.

ALLEGATI PER CIASCUN LOTTO

- Documentazione catastale: visura e planimetria per ogni corpo.
- Certificazioni di conformità impianti quando presenti.
- Contratti di locazione/preliminari per ciascun corpo quando presenti.
- Fotografie per ogni corpo.