



**M.I.S.E**

**Ministero per lo Sviluppo Economico e Produttivo**

**LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA**

**n° 620/2015**

DEBITORE:

CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO

CURATORE:

DOTT.SSA CHIARA ROSSINI

**LOTTE DA 1 A 14**

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 26/06/2017

TECNICO INCARICATO:

**Arch. Fabio Butera**

MONZA (MB) Vicolo Borghetto 11

fax: 0395960007

info@fabiobutera.com

In merito all'incarico di esperto, ricevuto dal Commissario Liquidatore Dott.ssa Chiara Rossini, per la stima dei beni immobili di proprietà della CCL - LA CASA Cooperativa Edilizia in liquidazione con sede a Milano, espletati gli accertamenti, le analisi e le raccolte documentali, il sottoscritto Arch. Fabio Butera rimette la seguente perizia per la determinazione del valore di mercato e del valore giudiziario dei beni immobili oggetto di procedura, corredata dai relativi allegati, come da seguente tabelle riepilogativa e da relazione che segue.

	<b>Comune</b>	<b>Immobile</b>	<b>VM</b>	<b>FJV</b>
<b>LOTTO 1</b>	CARNATE	posto auto	4.400,00 €	3.300,00 €
<b>LOTTO 2</b>	CARNATE	posto auto	4.000,00 €	3.000,00 €
<b>LOTTO 3</b>	CASORATE PRIMO	box auto	13.500,00 €	10.000,00 €
<b>LOTTO 4</b>	CASORATE PRIMO	ente urbano	0,00 €	0,00 €
<b>LOTTO 5</b>	Lacchiarella Centenara	appartamento + box	98.000,00 €	73.500,00 €
<b>LOTTO 6</b>	Lacchiarella Centenara	deposito	14.500,00 €	10.800,00 €
<b>LOTTO 7</b>	Lacchiarella Centenara	terreno	6.300,00 €	0,00 €
<b>LOTTO 8</b>	Lacchiarella Gramsci	appartamento + box	112.500,00 €	84.300,00 €
<b>LOTTO 9</b>	Lacchiarella Zavanasco	ufficio	139.000,00 €	102.750,00 €
<b>LOTTO 10</b>	Lacchiarella Zavanasco	box con deposito	15.000,00 €	11.250,00 €
<b>LOTTO 11</b>	CANZO	appartamento + box	87.600,00 €	65.700,00 €
<b>LOTTO 12</b>	LUINO	terreno residenziale	3.400,00 €	2.500,00 €
<b>LOTTO 13</b>	TRADATE	terreno agricolo	33.500,00 €	25.000,00 €
<b>LOTTO 14</b>	LOCATE VARESINO	posto auto	5.200,00 €	3.900,00 €
<b>Totale</b>			<b>518.200,00 €</b>	<b>396.000,00 €</b>

Monza, 26/06/2017



Arch. Fabio Butera

MISE - LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA 620/2015

## **LOTTO 1 e LOTTO 2**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**LOTTO 1 - posto auto** a CARNATE, Via Privata San Giorgio 2, quartiere Stazione di Carnate - Usmate, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO).

Posto auto singolo scoperto, tracciato e numerato, in area cortilizia chiusa su tre lati e con accesso regolato da sbarra mobile; all'area cortilizia si accede da strada privata San Giorgio e, su parte della stessa area cortilizia, sono presenti altri posti auto ad uso pubblico con sosta regolamentata da disco orario max 2 ore. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 03. Identificazione catastale: foglio 6 particella 495 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 26,65 Euro, indirizzo catastale: Via Privata S. Giorgio n. 2, piano terra  
Immobile costruito nel 2004.

**LOTTO 2 - posto auto** a CARNATE Via Privata San Giorgio 2, quartiere Stazione di Carnate - Usmate, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO)

Posto auto singolo scoperto, tracciato e numerato, in area cortilizia chiusa su tre lati, posto al di fuori del perimetro regolato dalla sbarra mobile; all'area cortilizia si accede da strada privata San Giorgio, e su parte della stessa area cortilizia sono presenti altri posti auto ad uso pubblico con sosta regolamentata da disco orario max 2 ore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 14.  
Identificazione catastale: foglio 6 particella 495 sub. 714 (catasto fabbricati),  
categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 26,65 Euro, indirizzo catastale:  
Via privata S. Giorgio n. 2, piano: terra  
Immobile costruito nel 2004.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **24,00 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m<sup>2</sup>**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato

di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 8.500,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello

stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.300,00**

Data della valutazione: **26/06/2017**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna.**

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*  
**Nessuna.**

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **si veda sotto**

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Vincolo urbanistico di asservimento di volumetria, stipulata il 03/06/2003 a firma di Dott. Bellucci Giuseppe Notaio in Monza ai nn. 249609/22195 di repertorio, registrata il 09/06/2003 a Monza ai nn. 1569, trascritta il 13/06/2003 a Milano 2 ai nn. 90291/55272, a favore di Comune di Carnate, contro Cooperativa Le Ville, derivante da atto di asservimento in convenzione per comunione di strada privata, stipulata il 24/03/1966 a firma di Dott. Gilardi Cesare Notaio in Barzanò ai nn. 5638 di repertorio, registrata il 30/03/1966 a Merate ai nn. 1827, trascritta il 07/04/1966 a Milano 2 ai nn. 20852/15075, derivante da atto autentico.

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/02/2001 a firma di Dott. Bellucci Giuseppe Notaio in Monza ai nn. 245562/18958 di repertorio, registrata il 13/03/2001 a Monza ai nn. 2571, iscritta il 01/03/2001 a Milano 2 ai nn. 18780/4736, a favore di Centrobanca Banca Centrale di Credito Popolare, contro Cooperativa Le Ville con sede in Lacchiarella, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 2.500.000.000 Lire.

L'atto di assenso a restrizione d'ipoteca, riduzione della somma iscritta e frazionamento autenticato dal Notaio Bellucci di Monza in data 17/11/2003 rep. n. 250290/22773, registrato a Monza in data 27/11/2003 al n. 24422, in corso di annegamento, detto mutuo è stato ripartito in più lotti con contestuale frazionamento dell'ipoteca

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 11/12/2015 a firma di MISE ai nn. 620/2015 di

repertorio, contro CCL - La Casa Cooperativa Edilizia in liquidazione, derivante da Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 250,00**

Millesimi condominiali: **125,00 (della tabella Posti Auto)**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali:

**I'allaccio al collettore fognario è all'interno della società IPAS**

Ulteriori avvertenze:

Agli immobili si accede dalla Via Privata San Giorgio e si rimanda qui alla Convenzione per "comunione di strada privata costituita con atto autenticato dal Notaio Cesare Gilardi di Barzanò in data 24/03/1966 rep. 5638, registrato a Merate in data 30/03/1966 al n. 1827, trascritto a Milano il 07/04/1966 ai nn. 20852/15075.

Le aree sono soggette a vincolo urbanistico di asservimento di volumetria costituito in forza di atto autenticato in data 03/06/2003 n. 249609/22195 di Rep. Notaio Dott. Giuseppe Bellucci, registrato a Monza in data 09/06/2003 al n. 1569 e trascritto a Milano 2 in data 13/06/2003 ai nn. 90291/55272.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO per la quota di 1/1, in forza di MUTAMENTO DENOMINAZIONE (dal 11/05/2015), con atto stipulato il 11/05/2015 a firma di DOTT. TUCCI MARCO

NOTAIO IN BERGAMO ai nn. 11749 di repertorio, in forza di MUTAMENTO DENOMINAZIONE.

MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 11/05/2015 protocollo n. MI0440975 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/05/2015 Repertorio n.: 11749 Rogante: TUCCI MARCO Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: TMF Volume: 1T n: 16979 del 28/05/2015 TRASFERIMENTO SEDE LEGALE (n. 8523.1/2015)

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

COOP. LE VILLE SOC. COOP. EDILIZIA A RESP. LIM. con sede in LACCHIARELLA per la quota di 1000/1000, in forza di Costituzione ( fino al 19/01/2004), in forza di Costituzione.

COOP. LE VILLE SOC. COOP. EDILIZIA A RESP. LIM. con sede in LACCHIARELLA per la quota di 1000/1000, in forza di VARIAZIONE del 19/01/2004 (dal 19/01/2004 fino al 29/09/2010), in forza di VARIAZIONE del 19/01/2004. REALIZZAZIONE POSTI AUTO SU AREA URB. (n. 1071.1/2004)

CCL - LA CASA SOCIETÀ COOPERATIVA A R.L. con sede in LACCHIARELLA per la quota di 1/1, in forza di FUSIONE DI SOCIETÀ PER INCORPORAZIONE (dal 29/09/2010 fino al 11/05/2015), con atto stipulato il 29/09/2010 a firma di Dott. SALVO FILIPPO NOTAIO IN BUCCINASCO ai nn. 37190 di repertorio, in forza di FUSIONE DI SOCIETÀ PER INCORPORAZIONE. ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/09/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/10/2010 Repertorio n.: 37190 Rogante: SALVO FILIPPO Sede: BUCCINASCO Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETÀ PER INCORPORAZIONE (n. 74640.1/2010)

#### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

##### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia **N. 14/00** e successive varianti, intestata a Edoardo Colombo per la Cooperativa LE VILLE con sede in Lacchiarella, per lavori di Realizzazione di edificio a destinazione residenziale con annesse autorimesse, presentata il 28/08/2000 con il n. 14540 di protocollo, rilasciata il 13/12/2000 con il n. 14 del 2000 di protocollo, agibilità del 24/05/2004 con il n. 9735 di protocollo.

DIA **N. 10564** e successive varianti, intestata a Colombo Edoardo per la Cooperativa LE VILLE , per lavori di demolizione fabbricati esistenti per successiva edificazione e parziali muri a confine, presentata il 20/07/2000.

DIA **N. 4438** e successive varianti, intestata a Colombo E. per la Cooperativa LE VILLE, per lavori di Va piante a CE, presentata il 13/03/2003.

DIA **N. 9371** e successive varianti, intestata a Colombo E. per la Cooperativa LE VILLE, per lavori di Variante a CE, presentata il 31/03/2003

Permesso di Costruire **N. 13/03** e successive varianti, intestata a Colombo E. per la Cooperativa LE VILLE, per lavori di Variante a CE, rilasciata il 08/03/2003 con il n. 13 del 2003 di protocollo.

DIA **N. 03/2004** e successive varianti, intestata a Colombo E. per la Cooperativa LE VILLE, per lavori di Variante a CE, presentata il 16/01/2004.

Permesso di Costruire in Sanatoria **N. 926/2004** e successive varianti, intestata a Colombo E. per la Cooperativa LE VILLE, per lavori di Variante a CE non autorizzate, rilasciata il 19/01/2004 con il n. 926/2004 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Modifiche interne all'abitazione mapp. 494 sub. 19 e realizzazione di scala esterna non prevista

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio



Comunale n° 39 del 28/06/2010, l'immobile ricade in zona B - residenziale prevalente. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art 48 - Ambito residenziale prevalente consolidato – B

If Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,20 (esistente se >)

RC Rapporto di copertura fondiario % 60 (esistente se >)

Spd Superficie permeabile drenante (fondiaria) % 30 (esistente se <)

H Altezza massima \*Distanze minima tra fabbricati\*\* ml. 10,50 (esistente se >)

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA - L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA - L'immobile risulta **conforme**

### **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Banfi e cappella di San Probo.

### **COLLEGAMENTI**

ferrovia distante 0,5 km nella media

tangenziale distante 0,5 km nella media

### **QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

impianti tecnici: scarso

stato di manutenzione generale: scarso

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Posto auto singolo scoperto, tracciato e numerato, in area cortilizia chiusa su tre lati e con accesso regolato da sbarra mobile con dimensioni circa 2,40 m per 5,00 m posto a lato della piattaforma ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti condominiali.

Degli Impianti:

*fognatura:* Scarico acque meteoriche realizzata con idonee tubazioni, con caditoie stradali e recapito in fognatura comunale; conformità: rilasciata con agibilità

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione esterna:* realizzata in asfalto bituminoso - mediocre

*cancello:* sbarra azionamento elettrico con apertura sollevamento verticale - da revisionare - stato scarso

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)* -

*Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>		<b>indice</b>		<b>commerciale</b>
posto auto scoperto	12,00	x	100 %	=	12,00
<b>Totale:</b>	<b>12,00</b>				<b>12,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto riguarda la valutazione si sono utilizzate diverse fonti immobiliari. Osservazioni e precisazioni - Si precisa che il valore finale si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visti, senza tener conto, ovviamente:

- degli eventuali vizi o difetti occulti;
- della eventuale non conformità degli impianti, i cui costi di adeguamento si devono comunque intendere compresi nella detrazione del 25% operata in sede di stima, come da indicazioni del Tribunale per le procedure giudiziarie;
- di eventuali non conformità urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune attraverso una procedura ad hoc; le indagini sulla regolarità edilizia sono state svolte sulla base dei documenti messi a disposizione dall'UT comunale.

In particolare, nel caso di non conformità relative a parti condominiali o tutto il condominio in cui l'u.i. è inserita, non è possibile una verifica delle modalità e dei costi di sanatoria, sia per la complessità del tema, sia per le competenze del CTU, limitate all'u.i. oggetto di perizia. I costi delle eventuali sanatorie condominiali si devono comunque intendere compresi nella detrazione del 25% prevista per le vendite forzate giudiziarie.

Non sono comunque emersi elementi o fatti che possano, a giudizio del sottoscritto, limitare la commerciabilità del bene de quibus.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO LOTTO 1:**

Valore a corpo:	<b>4.400,00</b>
DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli  
aggiustamenti): **€. 4.400,00**

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO LOTTO 2:**

Valore a corpo: **4.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE: 0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli  
aggiustamenti): **€. 4.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1 e 2:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Carnate, agenzie: reti immobiliari presenti nel web, osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare, Agenzia del Territorio Osservazione Mercato Immobiliare, ed inoltre: Pubblicità immobiliare

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:**

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	12,00	0,00	4.400,00 €	4.400,00 €
B	posto auto	12,00	0,00	4.000,00 €	4.000,00 €
				<b>8.400,00 €</b>	<b>8.400,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di

diritto in cui si trova: **€. 8.400,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per

l'immediatezza della vendita giudiziaria:	2.100,00 €
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	0,00 €
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	0,00 €
Riduzione per arrotondamento:	25,00 €
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>6.300,00 €</b>
di cui Lotto 1 al netto del FJV	3.300,00 €
di cui Lotto 2 al netto del FJV	3.000,00 €

Monza, 26/06/2017

il tecnico incaricato

Arch. Fabio Butera

Allegati:

- documentazione fotografica
- documentazione catastale
- autorizzazioni comunali.



MISE - LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA 620/2015

## **LOTTO 3 E LOTTO 4**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**LOTTO 3** - box singolo a CASORATE PRIMO Via de Amicis 15, della superficie commerciale di 17,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO).

Box fuori terra, con caratteristiche costruttive tipiche, in fabbricato di edilizia economica, accesso da cortile a cielo aperto, con ingresso carraio dalla Via de Amicis, tramite cancello ad apertura elettrica, in stato conservativo normale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.

Identificazione catastale:

foglio 2 particella 731 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 41,83 Euro, indirizzo catastale: Via Besate snc, piano: T , intestato a CCL - La casa Cooperativa Edilizia in liquidazione, derivante da Costituzione del 05/12/2001.

Coerenze: A nord con altra unità sub 8, ad est con cortile comune sub 1, a sud altra unità sub 6, ad ovest parti comuni sub 1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, nessun piano interrato.

Immobile costruito nel 2000.

**LOTTO 4** - terreni vincolati a standard a CASORATE PRIMO Via de Amicis 15, della superficie commerciale di 51,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO)

Trattasi di aree destinate a parcheggi esterni, ad uso pubblico e di parte di viabilità interna al complesso residenziale, con pavimentazioni in conglomerato

bituminoso; ambiti non inseriti quali enti urbani al Catasto Edilizio Urbano e soggetti ad asservimento per convenzione edilizia.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 733 (catasto terreni), qualità/classe semin irrig 3, superficie 0,94, deduzione are, reddito agrario 0,66 €, reddito dominicale 1,00 €; foglio 2 particella 573 (catasto terreni), qualità/classe semin irrig 3, superficie 0,05, deduzione are, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,05 €;
- foglio 2 particella 574 (catasto terreni), qualità/classe semin irrig 3, superficie 0,46, deduzione are, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 0,49 €;
- Presenta una forma regolare, un'orografia in piano.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 68,00 mq

Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 mq

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (Lotto 3): **13.500,00 €**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (Lotto 3) **10.000,00 €**

Data della valutazione: **24/06/2017**

## **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato libero

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

**4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.**



**4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.**

**4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.**

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E**

**SPESE DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/10/2014 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 4002 di repertorio, iscritta il 05/01/2016 a Pavia ai nn. 98/11, a favore di Condominio Albrà Sud sede Pavia , contro CCL La Casa Cooperativa Edilizia a r.l., derivante da Decreto Ingiuntivo (atto giudiziario).

Importo ipoteca: 2.865,05.

Importo capitale: 1.639,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/06/2000 a firma di Dott. Bellucci Giuseppe Notaio in Monza ai nn. 244458/18086 di repertorio, iscritta il 26/06/2000 ai nn. 8451/2229, a favore di Banca Popolare di Milano, contro La Casa - società cooperativa a responsabilità limitata, derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 10.200.000.000 lire. Importo capitale: 3.400.000.000 lire.

Durata ipoteca: 5 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 11/12/2015 a firma di MISE ai nn. 620/2015 di repertorio, contro CCL - La Casa Cooperativa Edilizia in liquidazione, derivante da Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 180,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate

ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla

data della perizia: **€. 0,0**

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

CCL - La Casa Cooperativa Edilizia a r.l. in Liquidazione per la quota di 1/1, in forza di Mutamento di denominazione (dal 11/05/2015), con atto stipulato il 11/05/2015 a firma di Dott. Tucci Marco Notaio in Bergamo ai nn. 11749 di repertorio, registrato il 28/05/2015 ai nn. 16979/IT, in forza di Mutamento di denominazione

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

La Casa Società Cooperativa a r.l. per la quota di 1/1, in forza di Costituzione (fino al 29/09/2010), in forza di Costituzione;

CCL - La Casa Cooperativa Edilizia a r.l. per la quota di 1/1, in forza di Fusione di società per incorporazione (atto pubblico) (dal 29/09/2010 fino al 11/05/2015), con atto stipulato il 29/09/2010 a firma di Dott. Salvo Filippo notaio in Buccinasco ai nn. 37190 di repertorio, trascritto il 12/10/2010 a Pavia ai nn. 11172/18945, in forza di Fusione di società per incorporazione (atto pubblico)

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1.PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia **N. 20/2000** e successive varianti, intestata a La Casa Società Cooperativa a r.l., per lavori di Costruzione di due palazzine e villette ad uso residenziale, con locali autorimessa e cantine, rilasciata il 28/02/2000;

Denuncia d'Inizio Attività **DIA** e successive varianti, intestata a La Casa Società Cooperativa a r.l., per lavori di Varianti opere interne ed esterne, agibilità **non ancora rilasciata.**

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di C.C. del 26/01/2015, l'immobile ricade in zona B3 - Aree residenziali esistenti e di completamento a bassa densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 29. Aree residenziali esistenti e di completamento a bassa densità (B3) 1. Descrizione Ambiti residenziali che si caratterizzano per tipologia edilizia a villa mono e plurifamiliare a bassa densità. 2. Destinazioni d'uso In tali zone si applicano le medesime norme di cui all' Art. 27. 3. Parametri urbanistici ed edilizi - indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,33 \text{ mq./mq.}$  - indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f = 1 \text{ mc./mq.}$  - altezza  $H = 10 \text{ ml.}$  - Rapporto di Copertura (RC)= 40% - Rapporto di Occupazione Suolo (RO) = 60%

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### **8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: CRITICITÀ: NESSUNA**

L'immobile risulta **conforme.**

#### **8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: CRITICITÀ: NESSUNA**

L'immobile risulta **conforme.**

**LOTTO 3 - BOX SINGOLO A CASORATE VIA DE AMICIS**

LOTTO 3 - **box singolo** a CASORATE PRIMO Via de Amici 15, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO)

Box fuori terra, con caratteristiche costruttive tipiche, in fabbricato di edilizia economica, accesso da cortile a cielo aperto, con ingresso carraio dalla Via de Amicis, tramite cancello ad apertura elettrica, in stato conservativo normale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Milano, Vigevano, Pavia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parrocchia S. Vittore Martire, Santa Maria del Carmine.

SERVIZI

scuola media inferiore	normale
centro sportivo	mediocre
municipio	normale
ospedale	normale
negozi al dettaglio	scarso

COLLEGAMENTI

autostrada distante 8,0 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	normale
impianti tecnici:	scarso
stato di manutenzione generale:	scarso
servizi:	scarso
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:	
Delle Strutture:	
strutture verticali: costruite in travi e	
pilastrini in cemento armato	mediocre
copertura: a falde costruita in orditura in legno tinto	mediocre
balconi: costruiti in cemento armato a vista	scarso
Degli Impianti:	
elettrico: esterno in tubazioni di pvc , la tensione è di 220V	
conformità: da certificare; assenza di porta lampada e relativo	
collegamento elettrico	non a norma
Delle Componenti Edilizie:	
portone di ingresso: basculante apertura in verticale	
realizzato in lamiera d'acciaio verniciata	
gli accessori presenti sono: serratura standard	mediocre
plafoni: realizzati in solaio prefabbricato completato in	
opera, tipo predalles, a vista	mediocre
pavimentazione esterna: realizzata in conglomerato	
bituminoso	mediocre
pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento	
con finitura antispolvero	mediocre
CONSISTENZA:	
Criterio di misurazione consistenza reale: <i>Superficie Esterna Lorda (SEL)</i> -	

Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale ad uso box	17,00	x	100 %	=	17,00
<b>Totale:</b>	<b>17,00</b>				<b>17,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 13.500,00**

**LOTTO 4 - TERRENI ASSERVITI DA CONVENZIONE**

**Terreni vincolati a standard** a CASORATE PRIMO Via de Amici 15, della superficie commerciale di **51,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO)

Trattasi di aree destinate a parcheggi esterni, ad uso pubblico e di parte di viabilità interna al complesso residenziale, con pavimentazioni in conglomerato bituminoso; ambiti non inseriti quali enti urbani al Catasto Edilizio Urbano.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 733 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig 3, superficie 0,94, deduzione are, reddito agrario 0,66 €, reddito dominicale 1,00 €

- foglio 2 particella 573 (catasto terreni), qualita/classe semin irr 3, superficie 0,05, deduzione are, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,05 €
- foglio 2 particella 574 (catasto terreni), qualita/classe semin irr 3, superficie 0,46, deduzione are, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 0,49 €

DESCRIZIONE DELLA ZONA - come per il LOTTO 3

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: mediocre

stato di manutenzione generale: mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di aree comprese nella convenzione edilizia, stipulata in data 11/10/1999 dal Dott. Francesco Albertario Notaio), atto qui interamente richiamato, sottoscritto con il Comune di Casorate Primo per l'attuazione del Piano di Lottizzazione Residenziale che prevede **la cessione gratuita, da parte dei lottizzanti, di tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (strade e viabilità pedonale) e secondarie (parcheggi e spazi di manovra)** e asservimento di tutte le aree comprese nei piani dell'intervento edilizio; le aree per la viabilità interna, i parcheggi esterni ad uso pubblico, non sono stati trasferiti al Catasto Urbano quali enti urbani e risultano ancora intestati alla CCL in liquidazione; essi rappresentano un costo per le pratiche occorrenti alla loro regolarizzazione ed alla cessione a titolo gratuito, **costi qui non valutabili**, poiché da valutarsi sulla complessità delle aree da cedere al comune.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
parcheggio uso pubblico da cedere	94,00 x	0%	= 0,00
area per viabilità pedonale	5,00 x	0%	= 0,00
area per viabilità pedonale	46,00 x	0%	= 0,00
<b>Totale:</b>	<b>145,00</b>		<b>0,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima del valore a base di esproprio calcolato sugli indici agricoli periodici, sulla base del tipo di coltura e superficie catastale, in relazione alla peculiarità delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche riconoscibili all'appezzamento di terreno in esame e tenuto conto dell'assenza di valore commerciale del bene.

Ufficio del Territorio di Pavia - Valori Agricoli Medi della provincia - Annualità 2016. Dati Pronunciamento Commissione Provinciale n.1 del 13/01/2016 - Pubblicazione sul BURL n. 5 del 03/02/2016

REGIONE AGRARIA N°: 7 - PIANURA PAVESE SETTENTRIONALE - Comune di: CASORATE PRIMO - Seminativo Irriguo Valore Agricolo (Euro/Ha ) 49.000

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 0,00 x 4,90 = **0,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:



**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 0,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto): €. 0,00

#### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: ufficio tecnico di Casorate Primo, agenzie: reti immobiliari presenti nel web, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio, Tema - Camera di Commercio, Borsino Immobiliare  
DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	17,00	0,00	13.500,00	13.500,00
B	terreno	145,00	0,00	0,00	0,00
				<b>13.500,00 €</b>	<b>13.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto

in cui si trova: **€. 13.500,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **3.375,00 €**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **0,00 €**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **0,00 €**

Arrotondamento valore a corpo **-125,00 €**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **10.000,00 €**

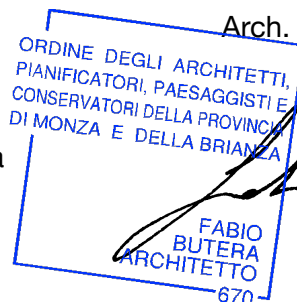
Monza, 26/06/2017

Il Tecnico incaricato

Arch. Fabio Butera

Allegati:

- documentazione fotografica
- documentazione catastale
- dichiarazione di conformità



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Fabio Butera", written over the professional stamp.

MISE - LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA 620/2015

## **LOTTO 5 - LOTTO 6 - LOTTO 7**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**LOTTO 5 - Appartamento trilocale** a LACCHIARELLA Via per Centenara 45, della superficie commerciale di **93,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e terra (cantina), ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 306 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 440,28 Euro, indirizzo catastale: VIA PER CASCINA CENTENARA SNC, piano: 1 - T, intestato a CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO, derivante da COSTITUZIONE del 06/10/2004 protocollo n. MI0632419 (n. 6824.1/2004)

Coerenze: a nord cortile comune, a est vano scala ente comune, a sud cortile comune, a ovest altra unità immobiliare sub 4.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

**LOTTO 5.1 - Box singolo pertinenziale**, composto da locale ad uso autorimessa in fabbricato ad un solo piano fuori terra, sviluppa una superficie commerciale di **16,00** Mq. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 306 sub. 45 (catasto fabbricati), classe 5, consistenza 16 mq, rendita 41,32 Euro, indirizzo catastale: VIA PER CASCINA CENTENARA SNC, piano: terra, intestato a CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO, derivante da COSTITUZIONE del

06/10/2004 protocollo n. MI0632419 (n. 6824.1/2004)

Coerenze: a nord area altra proprietà, a est altra U.I. sub 46, a sud cortile comune, a ovest altra U.I. sub. 44

**LOTTO 6 - Locale uso deposito** a LACCHIARELLA Via per Centenara 45, della superficie commerciale di **41,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 306 sub. 52 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 41 mq, rendita 82,58 Euro, indirizzo catastale: VIA PER CASCINA CENTENARA SNC, piano: terra, intestato a CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO, derivante da COSTITUZIONE del 06/10/2004 protocollo n. MI0632419 (n. 6824.1/2004)

Coerenze: a nord con altre U.I. di cui ai mapp. 27, 28, 29, 30, ad est con ente comune sub 1, a sud con cortile comune, ad ovest con ente comune sub 1

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

**LOTTO 7 - Terreno residenziale** a LACCHIARELLA Via per Centenara 45, della superficie commerciale di **630,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO) Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 308 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN IRRIG, superficie 630, deduzione I17A, reddito agrario 6,02 €, reddito dominicale 6,64 €, intestato a CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO

per la quota di 1/2 e COOPERATIVA EDIFICATRICE LAVORATORI S.C. con sede in PESCHIERA BORROMEO per la quota di 1/2; derivante da FRAZIONAMENTO del 26/02/2002 protocollo n. 151977 in atti dal 26/02/2002 (n. 1446.1/2002). Coerenze: a nord con altra U.I. mapp. 28, ad est con viabilità e rotonda della SP 105 dei mapp. 309 e 310, a sud con il mapp. 309 di Via per Cascina Centenara e a ovest con il mapp. 307. Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 21 particella 264. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 21 particella 306 - foglio 21 particella 307 - foglio 21 particella 309; presenta una forma trapezoidale, un'orografia piana, assenti i sistemi irrigui.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>780,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>16,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 112.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 84.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>26/06/2017</b>

## **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. L'immobile è stato concesso in locazione e liberato a maggio 2017, successivamente al sopralluogo interno / esterno eseguito dal perito.

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.***

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

**Nessuna.**

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.***

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

Obbligo di assegnazione in locazione con canone concordato e scadenza 31/10/2017 più due anni proroga e scadenza obblighi convenzionali con il Comune al 31/5/2019, stipulata il 11/09/2002 a firma di Avv. Filippo Salvo Notaio in Buccinasco ai nn. 12541/4203 di repertorio, registrata il 26/09/2002 a Milano 5 ai nn. 4272/1V, trascritta il 24/09/2002 a Pavia ai nn. 12735/17790, a favore di Comune di Lacchiarella, contro Cooperativa Le Ville società cooperativa edilizia a r.l., derivante da Convenzione Edilizia

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E**

**SPESE DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/05/2013 a firma di Dott. Salvo Filippo Notaio in Buccinasco ai nn. 41411/21374 di repertorio, iscritta il 11/06/2013 a Pavia ai nn. 1218/8225, a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco - Credito Cooperativo - Società Cooperativa , contro CCL La Casa Cooperativa Edilizia a r.l., derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 570.000,00 €. Importo capitale: 285.000,00 €. Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a mapp 306 e 489

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/10/2014 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 4002 di repertorio, iscritta il 05/01/2016 a Pavia ai nn. 98/11, a favore di

Condominio Albrà Sud sede Pavia , contro CCL La Casa Cooperativa Edilizia a r.l., derivante da Decreto Ingiuntivo (atto giudiziario).

Importo ipoteca: 2.865,05.

Importo capitale: 1.639,00

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 11/05/2015 a firma di MISE ai nn. 620/2015 di repertorio, a favore di massa dei creditori, contro CCL - La Casa Cooperativa Edilizia in liquidazione, derivante da liquidazione coatta amministrativa - decreto del Ministero dello Sviluppo Economico

*4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.***

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.***

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 1.300,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma

non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 3.300,00**

Ulteriori avvertenze:

Si veda la Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Lacchiarella per i requisiti dei possibili assegnatari dei beni immobili.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

CCL - La Casa Cooperativa Edilizia a r.l. in Liquidazione per la quota di 1/1, in forza di Mutamento di denominazione (dal 11/05/2015), con atto stipulato il 11/05/2015 a firma di Dott. Tucci Marco Notaio in Bergamo ai nn. 11749 di

repertorio, registrato il 28/05/2015 ai nn. 16979/IT, in forza di Mutamento di denominazione

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Cooperativa La Rotonda società cooperativa edilizia a r.l. per la quota di 1/1, in forza di costituzione (fino al 06/10/2004), in forza di costituzione

CCL - La Casa Cooperativa Edilizia a r.l. per la quota di 1/1, in forza di Fusione di società per incorporazione (atto pubblico) (dal 29/09/2010 fino al 11/05/2015), con atto stipulato il 29/09/2010 a firma di Dott. Salvo Filippo notaio in Buccinasco ai nn. 37190 di repertorio, trascritto il 12/10/2010 a Pavia ai nn. 11172/18945, in forza di Fusione di società per incorporazione (atto pubblico

#### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

##### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia **N. 18/02** e successive varianti, intestata a La Rotonda Cooperativa Edilizia, per lavori di Costruzione di fabbricato ,di cinque piani fuori terra, per appartamenti, cantine, sottotetti e box, rilasciata il 03/12/2002 con il n. prot. 13555 di protocollo.

Denuncia Inizio Attività **N. DIA** e successive varianti, intestata a La Rotonda società cooperativa, per lavori di Variantiper opere interne, presentata il 29/06/2004, agibilità del 23/11/2004 con il n. data di richiesta di protocollo

##### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. del 04.10.2012, l'immobile ricade in zona Art. 15 - Zona B: tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale - Zona B1 a bassa densità fondiaria. Norme tecniche di attuazione ed indici: 15.1 Gli interventi nella zona omogenea



B devono tendere alla sua riqualificazione e al potenziamento del sistema delle aree e dei percorsi pubblici, in particolare di quelli pedonali. La disciplina delle destinazioni d'uso è determinata all'art. 13. Nei lotti già edificati gli interventi di trasformazione devono tutelare la qualità e l'estensione dei giardini esistenti.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: CRITICITÀ BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi differenze nelle dimensioni dei locali. Le difformità sono regolarizzabili mediante: eventuale sanatoria per opere interne - L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi eventuali di regolarizzazione: Oneri professionali e comunali: €.2.000,00

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: CRITICITÀ: NESSUNA**

L'immobile risulta **conforme**.

## **LOTTO 5 - APPARTAMENTO CANTINA E BOX**

**Appartamento** trilocale a LACCHIARELLA Via per Centenara 45, composto da soggiorno, una camera e balcone con esposizione principale a sud, disimpegno zona notte, cucina e bagno, con balcone, camera con esposizione principale a nord, oltre a locale ripostiglio cieco, della superficie commerciale di **93,00** mq , intestato per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e terra (cantina), ha un'altezza interna di 2,70 m.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato.

Immobile costruito nel 2004.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Milano, Vigevano, Pavia, Lodi). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: La Rocca Viscontea, Oratorio di San Martino.  
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre
esposizione:	normale
luminosità:	normale
panoramicità:	scarso
impianti tecnici:	scarso
stato di manutenzione generale:	mediocre
servizi:	mediocre

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture: mediocre

*strutture verticali:* costruite in travi e pilastri in cemento armato

*solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

*scaie interne:* a rampe parallele realizzate in cemento armato;

il servoscala è assente

*copertura:* a falde inclinate costruita in orditura principale e secondaria in travi di abete verniciato noce medio

*balconi:* costruiti in in cemento armato

Degli Impianti:

*termico:* riscaldamento autonomo con alimentazione in a gas metano i diffusori

sono in radiatori in acciaio

*gas*: esterno con alimentazione a tubazioni in rame

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220 v

*citofonico*: video citofono

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna*: realizzata in ceramica monocottura

*portone di ingresso*: anta singola a battente realizzato in telaio in acciaio, chiusura di sicurezza e rivestimento in pannello laminato

*infissi esterni*: doppia anta a battente realizzati in legno con vetrocamera

*protezioni infissi esterni*: avvolgibili realizzate in pvc

CLASSE ENERGETICA:

[218,26 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 1511500013014

registrata in data 17/10/2014

CONSIGLIO:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)* -

*Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consisten		indice		commerciale
appartamento sub 70 trilocale	84,00	x	100%	=	84,00
balconi (2)	20,00	x	35%	=	7,00
cantina	6,25	x	32%	=	2,00
<b>Totale</b>	<b>110,25</b>				<b>93,00</b>

**ACCESSORI:**

**box singolo**, composto da locale ad uso autorimessa in fabbricato ad un solo piano fuori terra, sviluppa una superficie commerciale di **16,00** Mq.

Identificazione catastale:

I foglio 21 particella 306 sub. 45 (catasto fabbricati), classe 5, consistenza 16 mq, rendita 41,32 Euro, indirizzo catastale: VIA PER CASCINA CENTENARA SNC, piano: terra, intestato a CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO.

Coerenze: a nord area altra proprietà, a est altra U.I. sub 46, a sud cortile comune, a ovest altra U.I. sub. 44

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai sensi della Convenzione Edilizia sottoscritta dalla Cooperativa La Rotonda con il Comune di Lacchiarella in data 26/09/2002, e richiamata la delibera di C.C. n° 110 del 24/09/2014, il canone di locazione dell'abitazione e box di pertinenza, è stato stabilito in € 5.292,39, a partire dal 01/11/2014, da aggiornarsi al 100% della variazione ISTAT; ai sensi della citata convenzione, il canone di locazione, dell'alloggio a canone obbligato ai sensi dell'art. 5 quinquies della citata Convenzione, è pari al 4,5% del valore d'assegnazione dell'immobile (art. 11). Adeguando il canone di locazione all'intervenuta variazione ISTAT dal 01/11/2014 al 20/06/2017, si ottiene che:

Capitale Iniziale: € 5.292,39, Data Iniziale: 01/11/2014, Data Finale: 31/05/2017,

Indice alla Decorrenza: 107, Indice alla Scadenza: 101,1 Raccordo Indici: 1,071,  
Coefficiente di Rivalutazione: 1,012, Totale Rivalutazione: € 63,51 - Capitale  
Rivalutato (s.e.o): € 5.355,90, spese condominiali ordinarie, escluse; il valore  
finale dev'essere considerato sempre a corpo e non a misura

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo: **5.355,90 €**

Tasso di capitalizzazione: **4,5%**

Valore immobile: **119.020,00 €**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
deprezzamento per stato di vetustà calcolato secondo quanto stabilito da Convenzione Edilizia - da 11 a 20 anni	-11.902,00 €
Presenza di vincoli da Convenzione scadenti in data 31/05/2019 (locazione)	-4.165,70 €
Opere di ripristino e di adeguamento funzionale degli immobili per nuova cessione in locazione oltre la normale vetustà	-4.760,80 €
Arrotondamento per valore a corpo	-191,50 €
<b>Totale</b>	<b>98.000,00 €</b>

## RIEPILOGO VALORI A CORPO (Appartamento, cantina e box):

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **98.000,00 €**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **98.000,00 €**

**LOTTO 6 - LOCALE DEPOSITO**

**LOTTO 6 Locale a uso deposito** a LACCHIARELLA Via per Centenara 45, della superficie commerciale di **41,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,40 m.

DESCRIZIONE DELLA ZONA - come per il lotto 5

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Caratteristiche edificio residenziale come per LOTTO 5

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)* -

*Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale ad uso deposito	41,00	x	100 %	=	41,00
<b>Totale:</b>	<b>41,00</b>				<b>41,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Ai sensi della Convenzione Edilizia sottoscritta dalla Cooperativa La Rotonda con il Comune di Lacchiarella in data 26/09/2002, e richiamata la delibera di C.C. n° 110 del 24/09/2014, dato il valore calcolato (a partire dal canone di locazione) dell'abitazione e box di pertinenza di cui al Lotto 5, pari a 119.020,0 €, ne deriva un prezzo medio di €/mq 1.305,00, e, valutato un terzo per gli usi depositi e cantina ovvero  $1305/3 = \text{€/mq } 435,00$ , si determina:

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale:  $41,00 \times 435,00 = \mathbf{17.835,00 \text{ €}}$

**DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:**

descrizione	importo
deprezzamento per stato di vetustà calcolato secondo quanto stabilito da Convenzione Edilizia - da 11 a 20 anni	-1.783,50 €
Presenza di vincoli da Convenzione scadenti in data 31/05/2019 (locazione)	-624,23 €
Opere di ripristino e di adeguamento funzionale degli immobili per nuova cessione in locazione	-891,75 €
Arrotondamento per valore a corpo	-35,53 €
<b>totale</b>	<b>14.500,00 €</b>

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 14.500,00**

## LOTTO 7 - TERRENO RESIDENZIALE

**terreno residenziale** a LACCHIARELLA Via per Centenara 45, della superficie commerciale di **630,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO)

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 308 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN IRRIG, superficie 630, deduzione I17A, reddito agrario 6,02 €, reddito dominicale 6,64 €, intestato a CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO per la quota di 1/2 e COOPERATIVA EDIFICATRICE LAVORATORI S.C. con sede in PESCHIERA BORROMEO, per la quota di 1/2, derivante da FRAZIONAMENTO del 26/02/2002 protocollo n. 151977 in atti dal 26/02/2002 (n. 1446.1/2002)

Coerenze: a nord con altra U.I. mapp. 28, ad est con viabilità e rotatoria della SP 105 dei mapp. 309 e 310, a sud con il mapp. 309 di Via per Cascina Centenara e

a ovest con il mapp. 307 Nella variazione sono stati soppressi i seguenti

immobili: - foglio 21 particella 264 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: -

foglio 21 particella 306 - foglio 21 particella 307 - foglio 21 particella 309

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Milano, Vigevano, Pavia, Lodi). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: La Rocca Viscontea, Oratorio di San Martino.

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Il terreno è posizionato all'incrocio viario tra la Strada Provinciale n. 105 (Via per Certosa di Pavia) e Via per Cascina Centenara, a lato delle rotonda di recente costruzione; data la necessità di garantire le distanze di rispetto e sicurezza dal sistema viario, non è stata concessa l'autorizzazione alla formazione di un parcheggio ad uso pubblico a servizio dei residenti. Il terreno, inoltre, è stato asservito, per edificazione degli interventi residenziali convenzionati con il comune, e pertanto la sua volumetria è già stata utilizzata, anche se non è stato individuata una trascrizione del vincolo non aedificandi; la convenzione edilizia prevede, comunque, l'asservimento di tutte le aree che compongono il piano. L'area può avere solo funzione a standard verde di rispetto, o giardino.

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>		<b>indice</b>		<b>commerciale</b>
Terreno a lato viabilità	630,00	x	100 %	=	630,00
<b>Totale:</b>	<b>630,00</b>				<b>630,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio*

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 630,00 x 10,00 = **6.300,00 €**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
adeguamento della quota di diritto 1/2	3.150,00 €
spese per cessioni, atti notarili, declassamenti catastali	-1.650,00 €
oneri professionali pratiche catastali ed edili	-1.500,00 €

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.300,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

#### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI:

Gli immobili, soggetti ai vincoli della citata Convenzione Edilizia, hanno un valore derivante dal conto consuntivo di prima assegnazione ai soci della cooperativa; tutti gli articoli della convenzione devono intendersi richiamati nella presente perizia e gli obblighi previsti sono considerati nel valore finale attribuiti agli beni immobili stessi.

Osservazioni e precisazioni - si precisa che il valore finale si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visti, senza tener conto, ovviamente: degli eventuali vizi o difetti occulti;

della eventuale non conformità degli impianti, le parti non a vista, i cui costi di adeguamento si devono comunque intendere compresi nella detrazione del 25% operata in sede di stima, come da indicazioni del Tribunale per le procedure giudiziarie;

di eventuali non conformità urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da

verificare con il Comune attraverso una procedura ad hoc; le indagini sulla regolarità edilizia sono state svolte sulla base dei documenti messi a disposizione dall'UT comunale.

In particolare, nel caso di non conformità relative a parti condominiali o tutto il condominio in cui l'u.i. è inserita, non è possibile una verifica delle modalità e dei costi di sanatoria, sia per la complessità del tema, sia per le competenze del CTU, limitate all'u.i. oggetto di perizia. I costi delle eventuali sanatorie condominiali si devono comunque intendere compresi nella detrazione del 25% prevista per le vendite forzate giudiziarie.

Non sono comunque emersi elementi o fatti che possano, a giudizio del sottoscritto, limitare la commerciabilità del bene de quibus.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Lacchiarella, agenzie: reti immobiliari presenti nel web, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio, Tema - Camera di Commercio, Borsino Immobiliare

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento

della professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	93,00	16,00	98.000,00	98.000,00 €
B	deposito	41,00	0,00	14.500,00	14.500,00 €
C	terreno	630,00	0,00	6.300,00	0,00 €
<b>Totale</b>					<b>112.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

non considerate perché lievi e considerate nel 25% **0,00 €**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **28.125,00 €**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **0,00 €**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **0,00 €**

Arrotondamento valore a corpo **-75,00 €**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **84.300,00 €**

di diritto in cui si trova:

**112.500,00 €**

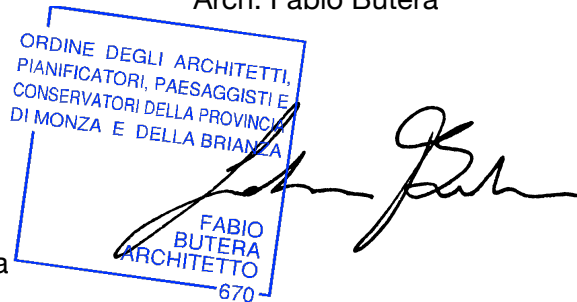
Monza 26/06/2017

Il tecnico incaricato

Arch. Fabio Butera

Allegati:

- Documentazione fotografica
- documentazione catastale
- attestato prestazione energetica
- dichiarazione di conformità
- CDU



ORDINE DEGLI ARCHITETTI,  
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E  
CONSERVATORI DELLA PROVINCIA  
DI MONZA E DELLA BRIANZA

FABIO  
BUTERA  
ARCHITETTO  
670

The image shows a blue ink professional stamp of the Order of Architects, Planners, Landscape Architects, and Conservators of the Province of Monza and the Brianza. The stamp is rectangular and contains the text 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA' around the perimeter. In the center, there is a signature in black ink that reads 'Fabio Butera'. Below the signature, the text 'FABIO BUTERA ARCHITETTO 670' is printed in blue ink.

MISE - LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA 620/2015

## LOTTO 8

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**LOTTO 8 - Appartamento** a LACCHIARELLA Via Gramsci 33, della superficie commerciale di **86,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO)

Appartamento trilocale di tipo economico, posto al piano primo, composto da soggiorno, locale cucina oltre a locale studio con accesso diretto dal soggiorno, con esposizione principale a nord est, disimpegno, camera matrimoniale e bagno con balcone, con esposizione principale a sud ovest; finiture in linea con la classificazione dell'immobile; il riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia esterna e termostato ambiente interno; la cantina di pertinenza è posta al piano terra con altezza utile interna di 2,70 m. e caratteristiche costruttive tipiche per l'uso. Lo stabile nel suo complesso manifesta alcuni vizi costruttivi, tra cui danni derivanti da umidità per risalita capillare (al piano terra) e diverse cavillature dell'intonaco di facciata, che vanno valutati al di fuori della normale vetustà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e terra (cantina) e ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 489 sub. 70 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 400,25 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO GRAMSCI n. 33, piano: 1 - T, intestato a CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO, derivante da COSTITUZIONE del 11/06/2007 protocollon. MI0544487 (n. 3950.1/2007).

Coerenze: per l'appartamento: a nord cortile comune, a est con altra U.I. al sub

71, a sud con cortile comune, ad ovest con ente comune sub 8, vano scala e ascensore; per la cantina a nord con il mapp. 489, a est con altra U.I. sub 80, a sud con ente comune sub 8, ad ovest con ente comune sub 8. L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

**LOTTO 8-1 Box singolo**, composto da locale ad uso autorimessa in fabbricato ad un solo piano fuori terra, sviluppa una superficie commerciale di **15,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 489 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 38,73 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO GRAMSCI n. 33, piano: terra, intestato a CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO, derivante da COSTITUZIONE del 11/06/2007 protocollo n. MI0544487 (n. 3950.1/2007)

Coerenze: a nord est con cortile comune sub 1, ad sud est con altra U.I. al sub 27, a sud nord ovest con il mapp 558.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>86,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>15,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 108.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 81.200,00</b>
Data della valutazione:	<b>24/06/2017</b>

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato da Merja Astrit con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/01/2016, con scadenza il 31/12/2019 (il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 5.940,00 €.

Tutti i contratti di locazione sono stati oggetto di recesso, ai sensi dell'art. 80 Legge Fallimentare, e gli appartamenti saranno liberi a far data dal 31/12/2019, fermo restando eventuali cessazioni anticipate, attualmente in corso di definizione.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.***

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.***

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: al punto successivo*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

Obbligo di assegnazione in locazione con canone concordato e scadenza 31/12/2019 più due anni proroga e scadenza obblighi convenzionali con il Comune al 31/12/2021, stipulata il 10/11/2004 a firma di Avv. Filippo Salvo Notaio in Buccinasco ai nn. 21199/8154 di repertorio, registrata il 29/11/2004 a Milano 5 ai nn. 100212, trascritta il 06/12/2004 a Pavia ai nn. 24231/14422, a favore di Comune di Lacchiarella, contro Cooperativa Le Ville società cooperativa edilizia a r.l., derivante da Convenzione Edilizia



## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E

### SPESE DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/10/2014 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 4002 di repertorio, iscritta il 05/01/2016 a Pavia ai nn. 98/11, a favore di Condominio Albrà Sud sede Pavia , contro CCL La Casa Cooperativa Edilizia a r.l., derivante da Decreto Ingiuntivo (atto giudiziario).

Importo ipoteca: 2.865,05.

Importo capitale: 1.639,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/05/2013 a firma di Dott. Salvo Filippo Notaio in Buccinasco ai nn. 41411/21374 di repertorio, iscritta il 11/06/2013 a Pavia ai nn. 1218/8225, a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco - Credito Cooperativo - Società Cooperativa , contro CCL La Casa Cooperativa Edilizia a r.l., derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 570.000,00 €. Importo capitale: 285.000,00 €.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a mapp 306 e 489

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: sentenza di fallimento, stipulata il 11/05/2015 a firma di MISE ai nn. 620/2015 di repertorio, a favore di massa dei creditori, contro CCL - La Casa Cooperativa Edilizia in liquidazione, derivante da liquidazione coatta amministrativa - decreto del Ministero dello Sviluppo Economico*

4.2.3. *Altre trascrizioni: **Nessuna.***

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.***

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 1.400,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma  
non ancora scadute:

**€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**€. 550,00**

Ulteriori avvertenze:

Si veda la Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Lacchiarella per i requisiti dei possibili assegnatari dei beni immobili.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

CCL - La Casa Cooperativa Edilizia a r.l. in Liquidazione per la quota di 1/1, in forza di Mutamento di denominazione (dal 11/05/2015), con atto stipulato il 11/05/2015 a firma di Dott. Tucci Marco Notaio in Bergamo ai nn. 11749 di repertorio, registrato il 28/05/2015 ai nn. 16979/IT, in forza di Mutamento di denominazione

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

COOPERATIVA LE VILLE SOCIETA` COOPERATIVA A RESPONSABILITA` LIMITATA con sede in LACCHIARELLA per la quota di 1/1, in forza di costituzione ( fino al 29/09/2010), in forza di costituzione

CCL - La Casa Cooperativa Edilizia a r.l. per la quota di 1/1, in forza di Fusione di società per incorporazione (atto pubblico) (dal 29/09/2010 fino al 11/05/2015), con atto stipulato il 29/09/2010 a firma di Dott. Salvo Filippo notaio in Buccinasco ai nn. 37190 di repertorio, trascritto il 12/10/2010 a Pavia ai nn. 11172/18945, in forza di Fusione di società per incorporazione (atto pubblico)

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di Costruire **N. 02/05** e successive varianti, intestata a Le Ville Cooperativa Edilizia a r.l., per lavori di Costruzione di complesso residenziale, in forza di convenzione edilizia, per appartamenti, depositi, cantine e box, rilasciata il 20/06/2005 con il n. 7367 di protocollo

Denuncia d'Inizio Attività **N. DIA** e successive varianti, intestata a Le Ville Società Cooperativa a r.l., per lavori di Variante opere interne/esterne, presentata il 24/04/2007, agibilità **non ancora rilasciata**

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. del 04.10.2012, l'immobile ricade in zona Art. 15 - Zona B: tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale - Zona B3 ad alta densità fondiaria. Norme tecniche di attuazione ed indici: 15.1 Gli interventi nella zona omogenea B devono tendere alla sua riqualificazione e al potenziamento del sistema delle aree e dei percorsi pubblici, in particolare di quelli pedonali. La disciplina delle destinazioni d'uso è determinata all'art.

13. Nei lotti già edificati gli interventi di trasformazione devono tutelare la qualità e l'estensione dei giardini esistenti.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata indicata una camera priva del disimpegno zona notte; pertanto il locale può avere dicitura studio e non camera; si sono riscontrate lievi difformità nella distribuzione interna. (normativa

di riferimento: Regolamento d'Igiene Tipo)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento pratiche edilizie della formalità funzionale mediante permesso in sanatoria.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

Oneri professionali e comunali: €2.000,00

## **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: CRITICITÀ: NESSUNA**

L'immobile risulta **conforme**.

**appartamento** a LACCHIARELLA Via Gramsci 33, della superficie commerciale di **86,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO)

Appartamento trilocale di tipo economico, posto al piano primo, composto da soggiorno, locale cucina oltre a locale studio con accesso diretto dal soggiorno, con esposizione principale a nord est, disimpegno, camera matrimoniale e bagno con balcone, con esposizione principale a sud ovest; finiture in linea con la classificazione dell'immobile; il riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia esterna e termostato ambiente interno; la cantina di pertinenza è posta al piano terra con altezza utile interna di 2,70 m. e caratteristiche costruttive tipiche per l'uso. Lo stabile nel suo complesso manifesta alcuni vizi costruttivi, tra cui danni derivanti da umidità per risalita capillare (al piano terra) e diverse cavillature dell'intonaco di facciata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e terra, ha un'altezza interna di 2,70

### **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe

si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Milano, Vigevano, Pavia, Lodi). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: La Rocca Viscontea, Oratorio di San Martino.

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:	normale
esposizione:	mediocre
luminosità:	mediocre
panoramicità:	mediocre
impianti tecnici:	mediocre
stato di manutenzione generale:	scarso
servizi:	scarso

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Delle Strutture: mediocre

*strutture verticali:* costruite in travi e pilastri in cemento armato

*solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

*scaie interne:* a rampe parallele realizzate in cemento armato;

il servoscala è assente.

*copertura:* a falde inclinate costruita in orditura principale e secondaria in travi di

abete verniciato noce medio

*balconi:* costruiti in in cemento armato scarso

Degli Impianti:

*termico:* riscaldamento autonomo con alimentazione a gas metano;

i diffusori sono radiatori in acciaio

*idrico*: impianto sottotraccia con alimentazione da acquedotto comunale;

la rete di distribuzione è realizzata in tubi di polipropilene;

*gas*: esterno con alimentazione a tubazioni in rame; mediocre

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220 v mediocre

*citofonico*: video citofono mediocre

*ascensore*: oleopneumatico conformità: rispettoso

delle recenti normative e in buona stato manutentivo normale

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna*: realizzata in ceramica monocottura

*portone di ingresso*: anta singola a battente realizzato in telaio in acciaio,  
chiusura di sicurezza e rivestimento in pannello laminato

*infissi esterni*: doppia anta a battente realizzati in legno con vetrocamera

*protezioni infissi esterni*: avvolgibili realizzate in pvc

CLASSE ENERGETICA:



[218,26 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1511500013114 registrata in data

17/10/2014

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)* -

*Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento trilocale	80,00	x	100 %	=	80,00
balcone	12,50	x	32 %	=	4,00

cantina	8,00	x	25%	=	2,00
<b>Totale:</b>	<b>100,50</b>				<b>86,00</b>

**ACCESSORI:**

**box singolo**, composto da locale ad uso autorimessa in fabbricato ad un solo piano fuori terra, sviluppa una superficie commerciale di **16,00** Mq.

Caratteristiche costruttive tipiche per tipologia d'immobile, basculante in acciaio zincato, con solaio prefabbricato in c.a.p. precompresso, completato in opera, tipo predalles, pareti in cemento armato a vista o in blocchi di cls non intonacati, pavimento in battuto di cemento con finitura antispolvero; cortile box in blocchi di cls autobloccanti.

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai sensi della Convenzione Edilizia sottoscritta dalla Cooperativa Le Ville a r.l., il C.I.M.E.P. e con il Comune di Lacchiarella in data 10/11/2004, il canone di locazione dell'abitazione e box di pertinenza, è stato stabilito in € 5.940,00, a partire dal 01/01/2016, da aggiornarsi al 100% della variazione ISTAT; ai sensi della citata convenzione, il canone di locazione, dell'alloggio a canone obbligato ai sensi dell'art. 6 quinquies della citata Convenzione, è pari al 4,5% del valore d'assegnazione dell'immobile (art. 12). Adeguando il canone di locazione all'intervenuta variazione ISTAT dal 01/11/2014 al 20/06/2017, si ottiene che:

Capitale Iniziale: € 5.940,00, Data Iniziale: 01/01/2016, Data Finale: 31/05/2017,

Decorrenza Rivalutazione: Gennaio 2016, Scadenza Rivalutazione: Maggio 2017,

Indice Istat utilizzato: FOI generale, Indice alla Decorrenza: 99,7, Indice alla Scadenza: 101,1, Raccordo Indici: 1, Coefficiente di Rivalutazione: 1,014, Totale Rivalutazione: € 83,16, Capitale Rivalutato (s.e.o): € 6.023,16, spese condominiali ordinarie, escluse; il valore finale dev'essere considerato sempre a corpo e non a misura.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Canone annuo:	<b>6.023,16 €</b>
Tasso di capitalizzazione:	<b>4,5%</b>
Valore immobile:	<b>133.848,00 €</b>

**DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:**

<b>descrizione</b>	<b>importo</b>
deprezzamento per stato di vetustà calcolato secondo quanto stabilito da Convenzione Edilizia - da 11 a 20 anni	13.384,80 €
Presenza di vincoli da Convenzione scadenti in data 31/05/2019 (locazione)	-4.684,68 €
Opere di ripristino e di adeguamento funzionale degli immobili per danni e vizi esclusi dalla vetustà	-5.353,92 €
Arrotondamento per valore a corpo	-124,60 €

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 110.300,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 110.300,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**



Gli immobili, soggetti ai vincoli della citata Convenzione Edilizia, hanno un valore derivante dal conto consuntivo di prima assegnazione ai soci della cooperativa; tutti gli articoli della convenzione devono intendersi richiamati nella presente perizia e gli obblighi previsti sono considerati nel valore finale attribuiti agli beni immobili stessi.

Osservazioni e precisazioni - si precisa che il valore finale si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visti, senza tener conto, ovviamente:

- degli eventuali vizi o difetti occulti;
- della eventuale non conformità degli impianti, le parti non a vista, i cui costi di adeguamento si devono comunque intendere compresi nella detrazione del 25% operata in sede di stima, come da indicazioni del Tribunale per le procedure giudiziarie;
- di eventuali non conformità urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune attraverso una procedura ad hoc; le indagini sulla regolarità edilizia sono state svolte sulla base dei documenti messi a disposizione dall'UT comunale.

In particolare, nel caso di non conformità relative a parti condominiali o tutto il condominio in cui l'u.i. è inserita, non è possibile una verifica delle modalità e dei costi di sanatoria, sia per la complessità del tema, sia per le competenze del CTU, limitate all'u.i. oggetto di perizia. I costi delle eventuali sanatorie condominiali si devono comunque intendere compresi nella detrazione del 25% prevista per le vendite forzate giudiziarie. Non sono comunque emersi elementi o fatti che possano, a giudizio del sottoscritto, limitare la commerciabilità del bene de quibus.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Lacchiarella, agenzie: reti immobiliari presenti nel web, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio, Tema - Camera di Commercio, Borsino Immobiliare

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:**

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

<b>ID</b>	<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>	<b>accessori</b>	<b>valore intero</b>	<b>valore diritto</b>
A	appartamento	86,00	16,00	110.300,00	110.300,00
				<b>110.300,00 €</b>	<b>110.300,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto

e di diritto in cui si trova: **€. 108.300,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: -27.075,00 €

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: 0,00 €

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: 0,00 €

Arrotondamento valore a corpo -25,00 €

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: 81.200,00 €**

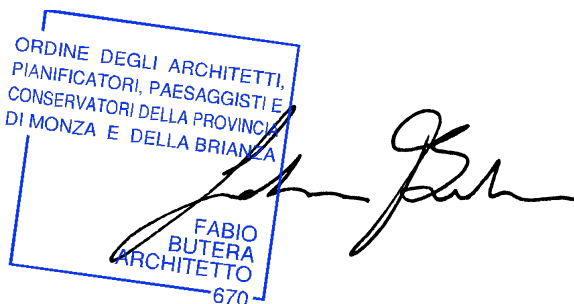
Monza 26/06/2017

Il tecnico incaricato

Arch. Fabio Butera

Allegati:

- Documentazione fotografica
- documentazione catastale
- attestato prestazione energetica
- dichiarazione di conformità



ORDINE DEGLI ARCHITETTI,  
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E  
CONSERVATORI DELLA PROVINCIA  
DI MONZA E DELLA BRIANZA

FABIO  
BUTERA  
ARCHITETTO  
670

MISE - LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA 620/2015

## **LOTTO 9 E LOTTO 10**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**LOTTO 10 - Ufficio** a LACCHIARELLA Via per Zavanasco 2, della superficie commerciale di **165,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - INLIQUIDAZIONE con sede in MILANO).

Unità immobiliare ad uso ufficio, posta in uno stabile anni '90, di tre piani fuori terra, privo di ascensore e con accessibilità, per persone diversamente abili, non garantita senza l'installazione di idonei mezzi meccanici di sollevamento. Presenta una divisione interna degli spazi mediante pareti mobili; lo stato manutentivo generale richiede interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; a livello impiantistico, l'impianto elettrico necessita di revisione generale, in quanto per aggiunte e manomissioni intervenute nel tempo, lo stesso non risulta conforme alle attuali normative; è presente un impianto di raffrescamento con unità esterne poste sul balcone ed unità interne tipo split pensile per singolo ufficio; il riscaldamento autonomo è a fan coils e radiatori.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

foglio 15 particella 592 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 2.480,28 Euro, indirizzo catastale: Via Per Zavanasco, 2, piano: primo, intestato a CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO, derivante da VARIAZIONE del 02/05/2001 protocollo n. 442974 in atti dal 02/05/2001 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - UFFICIO - ABITAZIONE (n. 18835.1/2001)

Coerenze: cortile comune da due lati, altra proprietà

L'unità immobiliare deriva, per successivi frazionamenti, da quella originale di cui al foglio 15 mapp 592 sub 44 di consistenza 17 vani catastali.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, nessun piano interrato.

Immobile costruito nel 1992.

**LOTTO 10 - box singolo con deposito** a LACCHIARELLA Via per Zavanasco 2, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO)

Locale ad uso autorimessa e deposito, adatto al ricovero di un'auto, con caratteristiche tipiche per l'uso, in stato conservativo scarso e con interventi di manutenzione ordinaria / straordinaria occorrenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

foglio 15 particella 592 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 53,30 Euro, indirizzo catastale: Via Per Zavanasco 2, piano: terra, intestato a CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/12/2014 protocollo n. MI0875922 (n. 393049.1/2014)

Coerenze: altra proprietà, vano scale, altra proprietà, cortile comune (come riportato nell'atto di provenienza). All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di comproprietà condominiale (5,611 per box sub 22). L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>185,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 152.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 114.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>26/06/2017</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Cooperativa Edilizia Mezzabarba a r.l. con contratto di affitto tipo 6 anni, stipulato il 22/10/2014, con scadenza il 30/09/2020, registrato il 23/10/2014 a Pavia ai nn. 6166/3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 12.000 + 3.000 servizi

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna.**

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*  
**Nessuna.**

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno.**

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuno.**

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/07/2011 a firma di Dott. Salvo Filippo Notaio in Buccinasco ai nn. 38662/19383 di repertorio, iscritta il 19/07/2011 a Milano ai nn. 13267/2690, a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco - Credito Cooperativo - Società Cooperativa , contro CCL La Casa Cooperativa Edilizia a r.l., derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 600.000,00 €. Importo capitale: 300.000,00 €.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/10/2014 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 4002 di repertorio, iscritta il 05/01/2016 a Pavia ai nn. 98/11, a favore di Condominio Albrà Sud sede Pavia , contro CCL La Casa Cooperativa Edilizia a r.l., derivante da Decreto Ingiuntivo (atto giudiziario).

Importo ipoteca: 2.865,05.

Importo capitale: 1.639,00

**4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:**

sentenza di fallimento, stipulata il 11/05/2015 a firma di MISE ai nn. 620/2015 di repertorio, a favore di massa dei creditori, contro CCL - La Casa Cooperativa Edilizia in liquidazione, derivante da liquidazione coatta amministrativa - decreto del Ministero dello Sviluppo Economico

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 1.800,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Millesimi condominiali: 67,200

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

CCL - La Casa Cooperativa Edilizia a r.l. in Liquidazione per la quota di 1/1, in forza di Mutamento di denominazione (dal 11/05/2015), con atto stipulato il 11/05/2015 a firma di Dott. Tucci Marco Notaio in Bergamo ai nn. 11749 di repertorio, registrato il 28/05/2015 ai nn. 16979/IT, in forza di Mutamento di denominazione

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

SO.L.C.R.E. S.r.l. con sede in Lacchiarella per la quota di 1/1, in forza di costituzione, in forza di costituzione;

C.C.L. CONSORZIO FRA LE COOPERATIVE LOMBARDE COOP. a R.L. sede Milano per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 19/12/1992 fino al 02/05/2001), con atto stipulato il 19/12/1992 a firma di Dott. Bellucci Giuseppe Notaio in Monza ai nn. 221070 di repertorio, registrato il 28/12/1992 a Monza ai nn. 7593/2V, trascritto il 14/01/1993 a Pavia ai nn. 408/513, in forza di Atto di compravendita

C.C.L. CONSORZIO FRA LE COOPERATIVE LOMBARDE COOP. a R.L. sede Milano per la quota di 1/1, in forza di Frazionamento per trasferimento di diritti - diversa distribuzione degli spazi interni - ufficio - abitazione (dal 02/05/2001 fino al 29/09/2010), in forza di Frazionamento per trasferimento di diritti - diversa distribuzione degli spazi interni - ufficio - abitazione

CCL - La Casa Cooperativa Edilizia a r.l. per la quota di 1/1, in forza di Fusione



di società per incorporazione (atto pubblico) (dal 29/09/2010 fino al 11/05/2015), con atto stipulato il 29/09/2010 a firma di Dott. Salvo Filippo notaio in Buccinasco ai nn. 37190 di repertorio, trascritto il 12/10/2010 a Pavia ai nn. 11172/18945, in forza di Fusione di società per incorporazione (atto pubblico)

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia **N. 5491** e successive varianti, intestata a SO.L.C.R.E. S.r.l. , per lavori di Costruzione di fabbricato ad uso civile abitazioni, cantine, box auto, negozi e uffici, rilasciata il 20/02/1990 con il n. PE 159/89 di protocollo.

Denuncia d'Inizio Attività **N. DIA** e successive varianti, intestata a Consorzio tra le Cooperative Lombarde a r.l., per lavori di modifiche interne, presentata il 12/07/2000.

Denuncia d'Inizio Attività **N. DIA** e successive varianti, intestata a Consorzio fra le Cooperative Lombarde a r.l., per lavori di Modifiche interne, agibilità **non ancora rilasciata**

Denuncia d'Inizio Attività **N. DIA** e successive varianti, intestata a Consorzio fra Le Cooperative Lombarde, per lavori di Frazionamento immobile e cambio parziale di destinazione d'uso, presentata il 23/06/2017.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. del 04.10.2012, l'immobile ricade in zona Art. 15 - Zona B: tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale - Zona B2 a media densità fondiaria. Norme tecniche di attuazione ed indici: 15.1 Gli interventi nella zona omogenea B devono tendere alla sua riqualificazione e al potenziamento del sistema delle

aree e dei percorsi pubblici, in particolare di quelli pedonali. La disciplina delle destinazioni d'uso è determinata all'art. 13. Nei lotti già edificati gli interventi di trasformazione devono tutelare la qualità e l'estensione dei giardini esistenti.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità tra lo stato di fatto e l'ultimo stato autorizzato; le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

I Oneri professionali e comunali per sanatoria: €.2.000,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Milano, Vigevano, Pavia, Lodi). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: La Rocca Viscontea, Oratorio di San Martino.

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 6,0 km	mediocre
ferrovia distante 5,5 km a Villamaggiore	mediocre
aeroporto distante 31,5 Linate	normale

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso
esposizione:	mediocre
luminosità:	scarso
panoramicità:	scarso
impianti tecnici:	scarso
stato di manutenzione generale:	scarso
servizi:	scarso

**LOTTO 9 - UFFICIO A LACCHIARELLA VIA PER ZAVANASCO**

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in cemento armato mediocre

*solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio

in opera con nervature parallele

*scaie interne:* a rampe parallele realizzate in cemento

armato gettato in opera ; il servoscala è assente

*balconi:* costruiti in in cemento armato scarso

*copertura:* a falde inclinate costruita in cemento

armato e laterizi

Degli Impianti:

*termico:* autonomo con alimentazione a gas metano,

i diffusori sono a fan coil conformità: necessita verifiche

*idrico:* sottotraccia con alimentazione di acqua

calda sanitaria da caldaie autonome, la rete di

distribuzione è da acquedotto comunale;

conformità: necessita di verifiche

*elettrico*: parte sottotraccia e parte modificato esterno

in canalina , la tensione è di 220 v

conformità: necessità lavori di rifacimento e messa a norma

*citofonico*: audio conformità: rispettoso delle normative

*condizionamento*: autonomo con unità esterne con

alimentazione a elettrica con diffusori in split

pensile singolo per locale

conformità: da verificarsi stato d'uso e manutenzione interna

delle unità e tipo di gas presente nel circuito

*antincendio*: ad estintori mobili

mediocre

Delle Componenti Edilizie:

*infissi interni*: a battente realizzati in in legno con vetrocamera

*protezioni infissi esterni*: a tapparelle avvolgibili realizzate in in pvc

*pavimentazione interna*: realizzata in in ceramica monocottura

CLASSE ENERGETICA:

[55,36 KWh/m<sup>2</sup>/anno]



Certificazione APE N. 1511500013214 registrata in data

17/10/2014

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

locali ad uso ufficio	157,50	x	100 %	=	157,50
ingresso comune	3,80	x	50 %	=	1,90
balconi	16,00	x	35 %	=	5,60
<b>Totale:</b>	<b>177,30</b>				<b>165,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare - Data contratto/rilevazione: 17/06/2017

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: valori minimi/medi/massimi (valore medio) stato ottimo Superfici

principali e secondarie: 1 - Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.080,00 pari a 1.080,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 17/06/2016 Fonte di informazione: OMI

Descrizione: Valore minimo / massimo (uffici) media valore ufficio stato ottimo

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.150,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli immobili ad uso ufficio nel comune di Lacchiarella non hanno un sufficiente numero di transazioni per determinare un valore di mercato; le tipologie edilizie prevalenti sono le abitazioni e, in minor parte, gli immobili industriali - artigianali con spazi adibiti ad ufficio; le verifiche sul valore, tenendo presente che l'immobile può essere convertito all'uso residenziale con i dovuti adeguamenti, sono state condotte sugli asking price degli appartamenti da ristrutturare considerando uno sovrapprezzo richiesto pari al 15% ed i costi per la conversione. Osservazioni e precisazioni - si precisa che il valore finale si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visti, senza tener conto, ovviamente:

- degli eventuali vizi o difetti occulti;
- della eventuale non conformità degli impianti, le parti non a vista, i cui costi di adeguamento si devono comunque intendere compresi nella detrazione del 25% operata in sede di stima, come da indicazioni del Tribunale per le procedure giudiziarie;
- di eventuali non conformità urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune attraverso una procedura ad hoc; le indagini sulla regolarità edilizia sono state svolte sulla base dei documenti messi a disposizione dall'UT comunale.

In particolare, nel caso di non conformità relative a parti condominiali o tutto il condominio in cui l'u.i. è inserita, non è possibile una verifica delle modalità e dei costi di sanatoria, sia per la complessità del tema, sia per le competenze del CTU, limitate all'u.i. oggetto di perizia. I costi delle eventuali sanatorie condominiali si devono comunque intendere compresi nella detrazione del 25% prevista per le vendite forzate giudiziarie.

Non sono comunque emersi elementi o fatti che possano, a giudizio del sottoscritto, limitare la commerciabilità del bene de quibus.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 165,00 x 1.080,00 = **178.200,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione da stato 'ottimo' a stato conservativo da ristrutturare	-39.204,00 €
Arrotondamento per valore a corpo	4,00 €

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 139.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 139.000,00**

**LOTTO 10 - BOX SINGOLO A LACCHIARELLA VIA PER ZAVANASCO**

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## Delle Strutture:

*strutture verticali*: costruite in travi e pilastri in c.a. mediocre

*solai*: solaio prefabbricato in lastre in c.a.p. tipo

predates completato in opera mediocre

## Degli Impianti:

*elettrico*: esterno a canalina , la tensione è di

220 V conformità: da adeguarsi alle recenti normative scarso

## Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso:</i> basculante in lamiera realizzato in acciaio zincato verniciato	mediocre
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in in piastrelle di ceramica monocottura	mediocre
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in conglomerato bituminoso	scarso
<i>pareti esterne:</i> costruite in in blocchi di cls a vista con coibentazione assente	mediocre

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) -*

*Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>		<b>indice</b>		<b>commerciale</b>
superficie box	25,00	x	80 %	=	20,00
<b>Totale:</b>	<b>25,00</b>				<b>20,00</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: borsa dati immobiliari Data contratto/rilevazione: 17/06/2017

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: Valore min / medio / max box in buono stato - valore medio da



decurtarsi Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 903,00 pari a 903,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio Fonte di informazione: OMI

Descrizione: valore min / max per box in buono stato (prezzo minimo) Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 950,00 pari a 950,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare Data contratto/rilevazione: 05/05/2017

Fonte di informazione: tecnocasa Descrizione: box singolo

Indirizzo: Via Ticinello

Superfici principali e secondarie: 16 Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 16.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 14.400,00 pari a 900,00 Euro/mq

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,00 x 900,00 = **18.000,00 €**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
deprezzamento per vetustà	-3.000,00 €

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al

netto degli aggiustamenti):

**€. 15.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI:**

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

<b>ID</b>	<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>	<b>accessori</b>	<b>valore intero</b>	<b>valore diritto</b>
A	ufficio	165,00	0,00	139.000,00	139.000,00
B	box singolo	20,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				<b>154.000,00 €</b>	<b>154.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. 2.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e

di diritto in cui si trova:

**€. 152.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla

vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

38.000,00 €

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

0,00 €

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a

carico dell'acquirente:

0,00 €

Arrotondamento valore a corpo

0,00 €

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle

decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**114.000,00 €**

Monza 26/06/2017

Il tecnico incaricato

Arch. Fabio Butera

Allegati:

- Documentazione fotografica
- documentazione catastale
- attestato prestazione energetica
- dichiarazione di conformità



MISE - LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA 620/2015

## LOTTO 11

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**LOTTO 11 corpo A - Appartamento** a CANZO Via Vittorio Veneto 24/c, della superficie commerciale di **76,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO) Appartamento trilocale, posto al piano primo con ascensore, composto da soggiorno e angolo cottura, due camere e un solo bagno, mono esposizione a nord, con balcone a servizio di tutti i locali; annessa cantina, posta al piano interrato. Le caratteristiche costruttive sono di tipo economico e presenta una pianta semplice a base rettangolare. Impianto di riscaldamento di tipo autonomo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e interrato (cantina), ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 5739 sub. 731 (catasto fabbricati), categoria A/2, consistenza 4 vani, rendita 475,14 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto n. 24/c, piano: 1 - S1, intestato a CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO, derivante da Fusione e edificazione su area urbana.

Coerenze: Appartamento: a nord ovest e nord est, giardino in uso esclusivo altra unità immobiliare, a est sud est, sala comune e vano ascensore sub 701, a sud ovest e ovest altra unità immobiliare sub 732; cantina: a nord e nord est, terrapieno, a sud e sud est altra unità immobiliare sub 730, a sud e sud ovest, ente comune scala e ascensore sub 701

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

**LOTTO 11 corpo B - Box doppio** a CANZO Via Vittorio Veneto 24/c, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 5739 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, rendita 106,60 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto n. 24/c, piano: S1, intestato a CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO, derivante da Fusione ed edificazione su area urbana. Coerenze: a nord e nord - ovest, terrapieno, ad est e sud est altra unità immobiliare sub 705, a sud e sud ovest corsello comune sub 702.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 2008.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>104,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 87.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 65.700,00</b>

Data della valutazione: **24/06/2017**

## **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato libero

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

**4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.***

**4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:  
*Nessuna.***

**4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:**

atto di asservimento dell'area sita nel comune CANZO , stipulato il 30/09/2004 a firma di Dot. Fabi Andrea Notaio in Erba ai nn. 101619/28346 di repertorio, registrato il 04/10/2004 a Erba , trascritto il 14/10/2004 a Lecco ai nn. 16209/10532, a favore di Comune di Canzo, contro Filanda srl, Gastaldi Ezio, Galli Maria Emma, Brioschi Adalberto, Caspani Mariarosa, Turba Danilo, Turba Fabrizio, derivante da Convenzione Urbanistica per l'Attuazione del Piano Esecutivo PARCO RIZOLI - PIGNASCIA adottato con delibera di Consiglio Comunale n° 34 del 08/06/2004.

Convenzione Urbanistica della durata di anni 10 dalla sottoscrizione; concernente l'esecuzione di opere a scomputo oneri di urbanizzazione primaria (parcheggi e rotatoria) e alla cessione di area con costituzione di servitù per attraversamento sottoservizi condominiali

**4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.***

##### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/10/2004 a firma di Dott. Bellucci Giuseppe

Notaio in Monza ai nn. 251838/24074 di repertorio, iscritta il 15/10/2004 a Lecco ai nn. 16431/3332, a favore di Banca Popolare di Milano, contro Cooperativa Le Ville Società Cooperativa Edilizia a r.l., derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 3.750.000,00 €. Importo capitale: 1.250.000,00 €.

Durata ipoteca: 20 anni.

Comunicazione n. 812 del 22/05/2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/04/2015.

Cancellazione parziale eseguita in data 25/05/2015.

Ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/10/2004 a firma di Dott. Bellucci Giuseppe Notaio in Monza ai nn. 251839/24075 di repertorio, iscritta il 15/10/2004 a Lecco ai nn. 16432/3333, a favore di Banca Popolare di Milano - Società cooperativa a r.l., contro Cooperativa Le Ville società cooperativa edilizia a responsabilità limitata, derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 5.880.000,00 €. Importo capitale: 1.960.000,00 €. Durata ipoteca: 20 anni.

Riduzioni di somma, frazionamento in quota, restrizione di beni e surrogazione di quota frazionata

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: **Nessuno.***

sentenza di fallimento, stipulata il 11/05/2015 a firma di MISE ai nn. 620/2015 di repertorio, a favore di massa dei creditori, contro CCL - La Casa Cooperativa Edilizia in liquidazione, derivante da liquidazione coatta amministrativa - decreto del Ministero dello Sviluppo Economico.

*4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 1.200,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

CCL - La Casa Cooperativa Edilizia in liquidazione per la quota di 1/1, in forza di Atto pubblico - Mutamento denominazione e trasferimento sede legale (dal 11/05/2015), con atto stipulato il 11/05/2015 a firma di Dott. Tucci Marco Notaio in Bergamo ai nn. 11749 di repertorio, in forza di Atto pubblico - Mutamento denominazione e trasferimento sede legale

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

LE VILLE Cooperativa Edilizia a r.l. per la quota di 1, in forza di 1 (dal 03/06/2008 fino al 29/09/2010), con atto stipulato il 03/06/2008 ai nn. 46411/13258 di repertorio, trascritto il 13/06/2008 ai nn. 13187/8206, in forza di Edificazione su area urbana

CCL - La Casa Cooperativa Edilizia a r.l. per la quota di 1/1, in forza di Atto pubblico - fusione di società per incorporazione (dal 29/09/2010 fino al 15/05/2011), con atto stipulato il 29/09/2010 a firma di Dott. Salvo Filippo notaio in Buccinasco ai nn. 37190 di repertorio, in forza di Atto pubblico - fusione di società per incorporazione



## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Denuncia d'Inizio Attività **N. 5524** e successive varianti, intestata a Cooperativa Le Ville , per lavori di costruzione fabbricato residenziale e autorimesse, presentata il 18/05/2005 con il n. 5524 di protocollo

Denuncia d'Inizio Attività **N. 3362**, intestata a Cooperativa Le Ville, per lavori di Variante a DIA per costruzione fabbricato residenziale, presentata il 03/04/2007 con il n. 3362 di protocollo, agibilità del 23/09/2009 con il n. 820 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Approvazione: D.C.C. n. 16 del 22.06.2013, l'immobile ricade in zona Ambiti della città da consolidare (Ambiti soggetti a convenzione in essere). Norme tecniche di attuazione ed indici: Ambiti della città da consolidare prevalentemente residenziale art. 41 Ambiti della città da consolidare Si tratta di ambiti già assoggettati a piano urbanistico esecutivo dal superato PRG, per i quali il piano esecutivo è già stato presentato e che il PGT conferma essi sono: - Ambiti della città da consolidare prevalentemente residenziale ad alta densità (ex zone B1) - Ambiti della città da consolidare prevalentemente residenziale a indice definito (ex zona C2) - Ambiti della città da consolidare prevalentemente turistico ed alberghiere (ex zona Bt) - Ambiti della città da consolidare prevalentemente residenziale (ex zone PN) - Ambiti della città da consolidare prevalentemente industriale (ex zone PN) Norme Tecniche d'Attuazione 71 Comune di Canzo Quindi, per città da consolidare si intende quella città sottoposta a pianificazione attuativa già in corso, i piani volumetrici sono indicativi e nelle more delle

convenzioni potranno essere eventualmente modificati. Le eventuali varianti anche sostanziali che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri del PRG in attuazione del quale sono stati approvati detti piani. In questi ambiti, quindi, l'edificazione rimane regolamentata dai piani esecutivi programmati, adottati e/o approvati. Gli ambiti dovranno essere completati prima che la convenzione perda la sua efficacia, qualora ciò non avvenga dovranno attendere una nuova definizione all'interno della città consolidata. Parametri e indici, quindi, si riferiscono al PRG approvato e/o alle norme tecniche delle convenzioni.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1.CONFORMITÀ EDILIZIA: CRITICITÀ: NESSUNA**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2.CONFORMITÀ CATASTALE: CRITICITÀ: NESSUNA**

L'immobile risulta **conforme**.

#### **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Erba, Lecco, Como). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago del Segrino; Fonti di Gajum e altre fonti; I Corni di Canzo; Basilica prepositurale plebana di Santo Stefano protomartire; Chiesa di San Francesco e Beato Miro; Villa Meda - Stelline - Caserma; Teatro Sociale.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 0,45 km	al di sotto della media
autobus distante 0,65 km	mediocre
superstrada distante 10,5 km	normale

**LOTTO 11 A - APPARTAMENTO A CANZO**

**appartamento** a CANZO Via Vittorio Veneto 24/c, della superficie commerciale di **76,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO).

Appartamento trilocale, posto al piano primo con ascensore, composto da soggiorno e angolo cottura, due camere e un solo bagno, mono - esposizione a nord, con balcone a servizio di tutti i locali; annessa cantina, posta al piano interrato. Le caratteristiche costruttive sono di tipo economico e presenta una pianta semplice a base rettangolare. Impianto di riscaldamento di tipo autonomo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e interrato (cantina), ha un'altezza interna di 2,70 m.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso
esposizione:	scarso
luminosità:	scarso
panoramicità:	buona
impianti tecnici:	mediocre

stato di manutenzione generale: mediocre

servizi: scarso

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Appartamento trilocale in piccolo palazzina di tre piani fuori terra con unico vano scala (aperto) e impianto di ascensore di buone dimensioni e finiture; all'unità immobiliare si accede da porta di sicurezza antieffrazione (classe II) direttamente dal vano scala aperto; data l'esposizione principale a nord e le caratteristiche costruttive utilizzate, durante il sopralluogo, si è documentata la presenza di muffe nelle componenti edilizie; l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia interna di tipo a camera stagna, funzionante a gas metano, installata nell'angolo cottura, regolazione della temperatura mediante termostato ambiente remoto; radiatori in acciaio con impianto di distribuzione sottotraccia. Il pavimento dell'abitazione è unico, in piastrelle di ceramica monocottura (posa con fuga e in diagonale nei locali e diritta nel corridoio); il locale bagno, con vasca, ha un rivestimento in ceramica fino ad altezza 2,05 cm circa. Il balcone ha il parapetto in profilati d'acciaio verniciato e pavimento in klinker antigelivo e antiscivolo. I serramenti sono in legno, con vetrocamera e con ante oscuranti a gelosia.

**CLASSE ENERGETICA:**

[147,6 KWh/m<sup>2</sup>/anno]



Certificazione APE N. 1304200002009 registrata in data

09/09/2009

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)* -

*Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>		<b>indice</b>		<b>commerciale</b>
Appartamento piano primo	71,10	x	100 %	=	71,10
Balcone piano primo	10,00	x	34 %	=	3,40
Cantina piano interrato	6,00	x	25 %	=	1,50
<b>Totale:</b>	<b>87,10</b>				<b>76,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE: COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare Data contratto/rilevazione: 22/04/2017 Fonte di informazione: internet Descrizione: Appartamento trilocale Superfici principali e secondarie: 80 Superfici accessorie:

Prezzo / Prezzo richiesto: 82.000,00 pari a 1.025,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 77.900,00 pari a 973,75 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare Data contratto/rilevazione: 18/01/2017

Fonte di informazione: Casiraghi immobiliare

Descrizione: Canzo - A due passi dalla stazione ferroviaria Canzo / Asso e da

tutti i servizi di primaria necessità, posto all'ultimo piano di un condominio signorile totalmente ristrutturato nella parti comuni (con cappotto esterno), servito da portineria full-time

Indirizzo: Via De Gasperi

Superfici principali e secondarie: 161 mq Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 142.000,00 pari a 881,99 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 142.000,00 pari a 881,99 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare Data contratto/rilevazione: 16/01/2017

Fonte di informazione: Larius sas

Descrizione: Collocato all'interno di soleggiata ed ordinata palazzina munita di ascensore e giardino condominiale, comoda con la stazione ferroviaria di Canzo ed i principali raccordi stradali, proponiamo ampio appartamento sito al piano primo. Indirizzo: Via Matteotti

Superfici principali e secondarie: 90 Superfici accessorie: 15

Prezzo/Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 1.190,48 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.095,24 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare Data contratto/rilevazione: 22/05/2016

Fonte di informazione: RivaCase

Descrizione: in posizione riservata e tranquilla, proponiamo ampio trilocale di 110 mq. al piano terra - rialzato. ottima esposizione e vista panoramica. ingresso ampio, soggiorno grande con balcone, cucina abitabile con balcone,

disimpegno notte due ampie camere

Indirizzo: Canzo

Superfici principali e secondarie: 110 mq Superfici accessorie: 0,0

Prezzo/Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 104.500,00 pari a 950,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare Data contratto/rilevazione: 22/10/2016 Fonte di informazione: Tecnocasa

Descrizione: All'interno di un piacevole e recente contesto composto da cinque villette a schiera ed una palazzina di otto unità dotata di ascensore, grazioso appartamento al secondo ed ultimo piano, composto da ingresso sul soggiorno, ampia cucina abitabile, disimpegno, camera, bagno

Indirizzo: Canzo

Superfici principali e secondarie: 71 Superfici accessorie: 15

Prezzo/Prezzo richiesto: 119.000,00 pari a 1.383,72 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 101.150,00 pari a 1.176,16 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerati i valori minimi, medi e massimi riportati dal "borsino immobiliare" per appartamenti signorili in buono stato conservativo e pari (mese di maggio 2017) rispettivamente a 838,00/1.025,00/1.211,00 €/mq, considerato che l'OMI dell'Agenzia del Territorio riporta valori minimi medi, per abitazioni civili in normale stato conservativo e pari (2° semestre 2016) rispettivamente a

950,00/1.400,00 €/mq, rilevato che l'andamento del prezzo medio richiesto, riportato nell'analisi degli operatori immobiliari, per appartamento, è in lieve crescita e si è attestato in 1.333 €/mq nel mese di gennaio 2017 (fonte: Immobiliare.it), si determina il valore medio, dalla seguente equazione:

$$V = (973,75 + 881,99 + 1095,24 + 950,00 + 1176,16) / 5 = 1.015,43 \text{ arrotondato a}$$

1.015,00 €/mq per stato conservativo 'buono'

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 76,00 x 1.015,00 = **77.140,00 €**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione per stato di manutenzione sufficiente e danni da condensazione/muffe	-4.628,40
riduzione per singola esposizione a nord	-2.314,20
arrotondamento per valore a corpo	-97,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 70.100,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 70.100,00**

### LOTTO 11 B - BOX DOPPIO A CANZO

**box doppio** a CANZO Via Vittorio Veneto 24/c, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA



EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 3,00.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	normale
impianti tecnici:	mediocre
stato di manutenzione generale:	mediocre
servizi:	normale

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale box doppio in lunghezza, con caratteristiche costruttive tipiche per l'uso, basculante in acciaio zincato con serratura normale, solaio prefabbricato in c.a.p. (a vista) completato in opera con getti in c.a., pareti in cemento armato a vista o in blocchi di cls non intonacati; impianti elettrici minimi con alimentazione dal contare condominiale; pavimento in battuto ddi cemento con finitura antispolvero.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)* -

*Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale box	28,00	x	100 %	=	28,00
<b>Totale:</b>	<b>28,00</b>				<b>28,00</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Considerati i valori minimi, medi e massimi riportati dal "borsino immobiliare" per box (in buono stato) e pari (mese di maggio 2017) rispettivamente a 494,00/587,00/680,00 €/mq, considerato che l'OMI dell'Agenzia del Territorio riporta valori minimi massimi, per box in stato conservativo normale e pari (2° semestre 2016) rispettivamente a 640,00/940,00 €/mq, determinato il valore medio per le abitazioni civili in 1.015,00 €/mq per stato conservativo 'buono' e considerato il parametro mercantile pari allo 0,50 (€/mq 507,5) si calcola un valore a corpo per il box doppio in lunghezza derivante dalla interpolazione dei parametri medi derivanti dalla formula:

$V = [587,0 + (640 + 940) / 2 + 507,5] / 3 = 628,17$  €/mq arrotondato a 625 x 28,00 mq di superficie per complessivi 17.500 € valore determinato a corpo per il locale autorimessa

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 28,00 x 625,00 = **17.500,00 €**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 17.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 17.500,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Si sono utilizzate diverse fonti immobiliari, come meglio esposto nell'allegato A. Nella stessa, inoltre, si sono applicati i necessari coefficienti correttivi per le

caratteristiche specifiche degli immobili rispetto alla media a cui fanno riferimento le fonti. Osservazioni e precisazioni:

Si precisa che il valore finale si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visti, senza tener conto, ovviamente:

degli eventuali vizi o difetti occulti;

della eventuale non conformità degli impianti, i cui costi di adeguamento si devono comunque intendere compresi nella detrazione del 25% operata in sede di stima, come da indicazioni del Tribunale per le procedure giudiziarie;

di eventuali non conformità urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune attraverso una procedura ad hoc; le indagini sulla regolarità edilizia sono state svolte sulla base dei documenti messi a disposizione dall'UT comunale.

In particolare, nel caso di non conformità relative a parti condominiali o tutto il condominio in cui l'u.i. è inserita, non è possibile una verifica delle modalità e di costi di sanatoria, sia per la complessità del tema, sia per le competenze del CTU, limitate all'u.i. oggetto di perizia. I costi delle eventuali sanatorie condominiali si devono comunque intendere compresi nella detrazione del 25% prevista per le vendite forzate giudiziarie.

Non sono comunque emersi elementi o fatti che possano, a giudizio del sottoscritto, limitare la commerciabilità del bene de quibus.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio tecnico di Canzo, agenzie: Reti pubblicità immobiliare, osservatori del mercato immobiliare Omi Agenzia del Territorio, OSMI Camera di Commercio di Monza e Brianza, Borsino Immobiliare; Borsino Immobiliare.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI

**VALUTAZIONE:**

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione; il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.
- 

**VALORE DI MERCATO (OMV):****RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

<b>ID</b>	<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>	<b>accessori</b>	<b>valore intero</b>	<b>valore diritto</b>
A	appartamento	76,00	0,00	70.100,00	70.100,00
B	box doppio	28,00	0,00	17.500,00	17.500,00
				<b>87.600,00 €</b>	<b>87.600,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

I beni immobili, oggetto di stima, non sono ulteriormente divisibili.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e

di diritto in cui si trova: **€ 87.600,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>25%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	21.900,00 €
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	0,00 €
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	0,00 €
Arrotondamento valore a corpo	0,00 €
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>65.700,00 €</b>

Monza 26/06/2017

Il tecnico incaricato

Arch. Fabio Butera

Allegati:

- Documentazione fotografica
- documentazione catastale
- attestato prestazione energetica
- dichiarazione di conformità



MISE - LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA 620/2015

## LOTTO 12

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**LOTTO 12 - Terreno residenziale** a LUINO Via Santa Rita, frazione Voldomino Inferiore, della superficie commerciale di **180,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO).

Terreno pianeggiante, incolto, posto a ridosso dei complessi residenziali di Via della Roggia; l'accesso pedonale al terreno avviene dall'interno di una proprietà condominiale o dalla Via Santa Rita (anche veicolare), attraversando i terreni a confine, non cintati.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3668 (catasto terreni), sezione urbana V, qualita/classe prato 1, superficie 180 mq, reddito agrario 0,70 €, reddito dominicale 0,70 €, intestato a CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/06/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/06/2008 Repertorio n.: 46411 Rogante: MINOLI GIUSEPPE MASSIMO Sede: VARESE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 8206.1/2008)

Coerenze: in senso orario come riportato nell'atto di provenienza: mapp. 3655, 449, 3729, 4508

Presenta una forma triangolare, un'orografia piana, privo di sistemi irrigui ed incolto alla data del sopralluogo.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **180,00 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 3.400,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.500,00</b>

Data della valutazione: **26/06/2017**

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO**

##### **DELL'ACQUIRENTE:**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.***

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

***Nessuna.***

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.***

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.***

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E**

##### **SPESE DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna.***

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: **Nessuno.***

*4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.***

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.***

### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **dato non noto**

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

CCL - La Casa Cooperativa Edilizia a r.l. in Liquidazione per la quota di 1/1, in forza di Mutamento di denominazione (dal 11/05/2015), con atto stipulato il 11/05/2015 a firma di Dott. Tucci Marco Notaio in Bergamo ai nn. 11749 di repertorio, registrato il 28/05/2015 ai nn. 16979/IT, in forza di Mutamento di denominazione.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Galante Silvana per la quota di 1/1, in forza di FRAZIONAMENTO del 04/07/1986 in atti dal 30/01/1991 Repertorio n.: 44588 Sede: LUINO Registrazione: UR Sede: LUINO n: 721 del 14/07/1986 DE GENNARO ALFONSO (n. 744586) ( fino al 03/06/2008), in forza di FRAZIONAMENTO del 04/07/1986 in atti dal 30/01/1991 Repertorio n.: 44588 Sede: LUINO Registrazione: UR Sede: LUINO n: 721 del 14/07/1986 DE GENNARO ALFONSO (n. 744586)

LE VILLE Cooperativa Edilizia a r.l. per la quota di 1, in forza di 1 (dal 03/06/2008 fino al 29/09/2010), con atto stipulato il 03/06/2008 ai nn. 46411/13258 di repertorio, trascritto il 13/06/2008 ai nn. 13187/8206.

CCL - La Casa Cooperativa Edilizia a r.l. per la quota di 1/1, in forza di Fusione di società per incorporazione (atto pubblico) (dal 29/09/2010 fino al 11/05/2015), con atto stipulato il 29/09/2010 a firma di Dott. Salvo Filippo notaio in Buccinasco ai nn. 37190 di repertorio, trascritto il 12/10/2010 a Pavia ai nn. 11172/18945, in forza di Fusione di società per incorporazione (atto pubblico).

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**



**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Non risultano pratiche edilizie - Nessuna informazione aggiuntiva.

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di C.C. n° 06 del 20/03/2013, l'immobile ricade in zona Area disciplinata nel Documento di Piano - Aree di trasformazione TR E - Voldomino Inferiore - per il P.A.I. area a pericolosità media ponderata . Norme tecniche di attuazione ed indici: DOCUMENTO DI PIANO - OBIETTIVI DELL'INTERVENTO TR E: Chiusura del poligono del tessuto urbano consolidato a margine delle strade e delle infrastrutture esistenti. Ridimensionamento delle previsioni insediative del PRG che prevedevano un PEEP PL Santa Rita.

DATI PROGETTUALI: Superficie indicativa ST 8.2000 mq

Indice IT = 0,30 mc/mq

Volume indicativo V = 2.460 mc

Rapporto di copertura RC = 10%

H max degli edifici = 6,00 m Standard = 26,5 mq/ab con 1 abitante = 150 mc

Destinazioni d'uso = Residenza e attività compatibili

**INDIRIZZI PROGETTUALI E ULTERIORI PRESCRIZIONI:**

1. Adeguamento stradale con marciapiede e ciclabili
2. Aree a verde attrezzato di quartiere La proposta di piano dovrà indicare: i coni visuali, rispetto alle presenze di rilevanza paesaggistica e ambientale, lago, sistema collinare e montano, corsi d'acqua, nuclei abitati di antica formazione; biotopi e geotopi più significativi da salvaguardare; le modifiche altimetriche portate allo stato di fatto dei terreni; gli accessi, i percorsi pedonali, i parcheggi di pertinenza; le sistemazioni a verde con l'ubicazione

delle essenze arboree utilizzate.

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA: CLASSE 3 CON CONSISTENTI  
LIMITAZIONI: 3B – AREE VULNERABILI DAL PUNTO DI VISTA  
IDROGEOLOGICO 3C – AREE VULNERABILI DAL PUNTO DI VISTA IDRAULICO;  
3D – AREE CON SCADENTI CARATTERISTICHE GEOTECNICHE CLASSE 4 CON  
GRAVI LIMITAZIONI: 4C – AREE VULNERABILI DAL PUNTO DI VISTA  
IDRAULICO

PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI: Classe di fattibilità 3B caratterizzate da: 3B.

1: Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile e/o del  
primo acquifero; 3 B.3 Aree a bassa soggiacenza della falda o con presenza di  
falde sospese Obbligo di preventiva valutazione degli interventi e analisi  
geologica di dettaglio. Sintesi delle prescrizioni:

- Opere di regimazione idraulica, impermeabilizzazione e smaltimento delle  
acque superficiali e sotterranee;
- Opere per la difesa del suolo, contenimento e stabilizzazione dei versanti;
- Interventi di recupero morfologico e di funzione e/o paesistico ambientale.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

## **LOTTO 12 - TERRENO A LUINO**

**LOTTO 12 - terreno residenziale** a LUINO Via Santa Rita, frazione Voldomino  
Inferiore, della superficie commerciale di **180,00** mq per la quota di 1/1 di piena  
proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con

sede in MILANO)

Terreno pianeggiante, incolto, posto a ridosso dei complessi residenziali della Via della Roggia.

Rispetto alle indicazioni del Documento di Piano del PGT Vigente, quale ambito di trasformazione TR E, è bene notare che la superficie complessiva d'intervento è pari a 8.200,00 mq; il terreno, oggetto di perizia, rappresenta solo il 2,2% di tale estensione e, dunque, il peso edificatorio che gli compete, in percentuale teorica, è pari a 54,00 mc (18 mq residenziali di capacità edificatoria). Il piano attuativo dev'essere presentato sull'intero ambito TR E, composto da numerosi mappali (circa 32) e da un'altissima parcellizzazione delle proprietà, comprese da 1 a 14 titolari per mappale.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lugano, Varese, Verbania). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago Maggiore, Chiesa prepositurale di San Pietro e Paolo Chiesa di San Pietro, Chiesa di San Giuseppe, Santuario della Madonna del Carmine.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: modesta

panoramicità: modesta

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno è reso edificabile dal Documento di Piano del PGT vigente del Comune di Luino essendo parte dell'ambito di trasformazione TR E; al di fuori dell'ambito

TR E, il terreno non ha alcuna capacità edificatoria e all'interno dell'ambito il terreno ha una superficie pari a circa il 2,2% dell'estensione complessiva; inoltre, la pianificazione comunale, dal precedente PRG all'attuale PGT, ha fortemente ridotto l'edificabilità prevista in località Voldolmino. Il valore di mercato del terreno, pertanto, dipende dalla possibilità/probabilità che si concretizzi una pianificazione attuativa, condivisa da tutti i proprietari, per le aree interessate dall'ambito TR E.

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*  
*Verifica tramite misurazioni in mappe satellitari.*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>		<b>indice</b>		<b>commerciale</b>
terreno	180,00	x	100 %	=	180,00
<b>Totale:</b>	<b>180,00</b>				<b>180,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI: Procedimento di stima: *a corpo*.

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Considerato che l'edificabilità del terreno deriva dall'approvazione di un piano attuativo per l'ambito di trasformazione TR E (e che in caso contrario l'area non può essere edificabile), il valore da attribuire deriva da:

prezzo finale di vendita = costo di costruzione + oneri urbanizzazione e CC + spese tecniche + oneri finanziari + spese promozionali + costo dell'area.

L'ambito prevede una realizzazione di edilizia di tipo economico (come il contesto) con un prezzo di vendita attuale pari a 1.350 €/mq

All'interno del Documento di Piano del PGT, vi è l'allegato "*quadro tariffario per la determinazione dei valori minimi da assumere a riferimento per la quantificazione delle opere di urbanizzazione ritenute necessarie per l'attuazione degli ambiti di trasformazione previsti*" che per il residenziale prevede un moltiplicativo al 110% con oneri primari pari a €/mc 16,28 e oneri secondari pari 26,42 e il Contributo sul costo di costruzione considerato al 35% sul totale, per complessivi 64 €/mc pari a 192 €/mq.

Per il costo di costruzione si considerano 800 €/mq con un 10% per opere di progettazione piano attuativo, architettonica, impiantistica, strutturale ed termico/acustica; previsti un 2% per le spese di promozione e vendita e circa 3% per oneri finanziari.

Il valore dell'area deriva da:

$$Va = 1350 - (850 + 192 + 85 + 17 + 26) = \text{€/mq } 180,00$$

$$\text{pari a } 60 \text{ €/mc} \times 2640 \text{ mc da DP} = \text{€ } 158.400,00$$

Il valore per mq di area deriva da  $158.400,00 / 8.200 = 19,31 \text{ €/mq}$  valore piuttosto basso, ma l'indice di sfruttamento territoriale è pari solo a 0,3 mc/mq.

Inoltre, non si tratta di edificazione libera, ma soggetta a piano attuativo e, pertanto, il valore non può essere comparato ad un terreno edificabile.

Il valore dato dalla "COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI - PROVINCIA di VARESE - TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI, RIFERITI ALL'ANNO 2016, VALEVOLI PER L'ANNO 2017 Regione agraria n° 2 (Luino) - valori medi per tipo di coltura PRATO è pari a **4,46 €/mq**.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: Superficie terreno x valore unitario = 180,00 x 19,3 = **3.474,00 €**

**DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:**

Arrotondamento per determinazione valore a corpo = -74,00 €

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.400,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le medesime caratteristiche ed ubicati in zone simili, basato sulla superficie catastale, in relazione alla peculiarità delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche riconoscibili all'appezzamento di terreno in esame e tenuto conto sia dell'appetibilità che della potenzialità attribuibili allo stesso, con correzioni di stima in considerazione della posizione, delle urbanizzazioni, del tipo di coltura, della prossimità del centro, della panoramicità.

La stima si basa sull'analisi e quantificazione degli elementi ALLO STATO DI FATTO e nel CORRENTE PERIODO ECONOMICO, e considera gli elementi peggiorativi subiti dal mercato immobiliare, a partire dalla crisi finanziaria scaturita dal crollo del sistema finanziario americano ed inglese, nel luglio 2007.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio tecnico di Luino, agenzie: reti immobiliari presenti nel web, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio, Tema - Camera di Commercio, Borsino

Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno	180,00	0,00	3.400,00	3.400,00
				<b>3.400,00 €</b>	<b>3.400,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **0,00 €**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e

di diritto in cui si trova: **3.400,00 €**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>25%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	850,00 €
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	0,00 €
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	0,00 €
Arrotondamento valore a corpo	-50,00 €
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>2.500,00 €</b>

Monza 26/06/2017

Il tecnico incaricato

Arch. Fabio Butera

Allegati:

- Documentazione fotografica
- documentazione catastale
- attestato prestazione energetica
- dichiarazione di conformità





MISE - LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA 620/2015

## LOTTO 13

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**LOTTO 13 - terreno agricolo** a TRADATE Via Carlo della Canonica snc, della superficie commerciale di **3.350,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO)

- Il terreno di cui al mapp. 2450 è un'area agricola, incolta alla data del sopralluogo, non cintata e accessibile dalle Vie Nino Bizio, Carlo della Canonica e Antonio Meucci.
- Il terreno di cui al mapp. 7396 risulta essere il parcheggio ad uso pubblico accessibile dalla Via Carlo della Canonica e facente parte delle costruzioni ad uso residenziale di cui al mapp. 7406 e 7407.
- Il terreno di cui al mapp. 7565 risulta come proprietà indivisa tra i due condomini di cui ai mapp. 7406 e 7407, indicata con il sub 1, bene comune non censibile, e costituisce il cancello, la rampa e il corsello d'accesso ai box.

Le aree di cui ai mapp. 7396 e 7565, per le ragioni di cui sopra, devono essere inserite al catasto edilizio urbano in qualità di enti urbani e non hanno valore di mercato, se non come parte del complesso edilizi di cui sono parte.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2450 (catasto terreni), qualità/classe Semin Arbor, superficie 3350, reddito agrario 21,63 €, reddito dominicale 20,76 €, intestato a CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO,

derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/12/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/12/2004 Repertorio n.: 47506 Rogante: FERRARA ANTONINO Sede: VARESE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 19185.1/2004)

Coerenze: A nord con la Via Nino Bixio, ad est con la Via Carlo della Canonica, a sud con la Via Meucci, ad ovest con il mapp. 1123

- foglio 9 particella 7396 (catasto terreni), qualità/classe Semin Arbor, superficie 700, reddito agrario 4,52 €, reddito dominicale 4,34 €, intestato a CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO

- foglio 9 particella 7565 (catasto terreni), qualità/classe Semin Arbor, superficie 125, reddito agrario 0,81 €, reddito dominicale 0,77 €, intestato a CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO

Presenta una forma rettangolare, un'orografia piana.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **3.350,00 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m<sup>2</sup>**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 33.500,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.000,00**

Data della valutazione: **24/06/2017**

## **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.***

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.***

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.***

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

Convenzione Edilizia, stipulata il 01/06/2001 a firma di dott. Bellucci Giuseppe Notaio in Monza ai nn. 245985/19276 di repertorio, trascritta il 13/06/2001 a Varese ai nn. 9908/6429, a favore di Comune di Tradate, contro Cooperativa Le Ville società cooperativa edilizia a r.l.e La Casa società cooperativa a responsabilità limitata, derivante da atto tra vivi - convenzione edilizia

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna.***

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 17/05/2014 a firma di Maurizi Mauro ai nn. 3149 di repertorio, trascritta il 12/08/2014 ai nn. 8148/11576, a favore di Dozzio Mauro, contro La Casa Cooperativa Edilizia a r.l., derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

*4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.***

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.***

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non disponibile

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

CCL - La Casa Cooperativa Edilizia a r.l. in Liquidazione per la quota di 1/1, in forza di Mutamento di denominazione (dal 11/05/2015), con atto stipulato il 11/05/2015 a firma di Dott. Tucci Marco Notaio in Bergamo ai nn. 11749 di repertorio, registrato il 28/05/2015 ai nn. 16979/IT, in forza di Mutamento di denominazione

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Bianchi Giuseppina (2/8), Bianchi Luisa (1/8), Bianchi Massimo (2/8), Bianchi Pietro Paolo (1/8), Caprioli Gabriele Baldassare (1/8), Caprioli Grazie (1/8) per la quota di 8/8, in forza di Denuncia nei passassi per causa morte di Bianchi Arturo (dal 25/06/1998 fino al 22/07/2002), registrato il 07/12/1998 a Varese ai nn. 1362, trascritto il 25/06/2005 a Varese ai nn. 18321/10264, in forza di Denuncia nei passassi per causa morte di Bianchi Arturo

HABITARE di Boga Emilio & C. s.a.s. Tradate per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 22/07/2002 fino al 07/12/2004), con atto stipulato il 07/12/2004 a firma di Dott. Ferrara Antonino Notaio in Varese ai nn. 47506 di repertorio, trascritto il 23/12/2004 a Varese ai nn. 31269/19185, in forza di Atto di compravendita

COOP. LE VILLE SOC. COOP. EDILIZIA A RESP. LIM. con sede in LACCHIARELLA per la quota di 1000/1000, in forza di VARIAZIONE del 19/01/2004 (dal 19/01/2004 fino al 29/09/2010), in forza di VARIAZIONE del 19/01/2004.

REALIZZAZIONE POSTI AUTO SU AREA URB. (n. 1071.1/2004)

CCL - La Casa Cooperativa Edilizia a r.l. per la quota di 1/1, in forza di Fusione

di società per incorporazione (atto pubblico) (dal 29/09/2010 fino al 11/05/2015), con atto stipulato il 29/09/2010 a firma di Dott. Salvo Filippo notaio in Buccinasco ai nn. 37190 di repertorio, trascritto il 12/10/2010 a Pavia ai nn. 11172/18945, in forza di Fusione di società per incorporazione (atto pubblico)

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di C.C. n° 16 del 21/06/2014 e di C.C. n° 30 del 07/11/2016 variante correzioni cartografiche e C.C. n° 31 del 07/11/2016 variante per aggiornamento normativo, l'immobile ricade in zona Parte in zona E1 - agricola, parte sede stradale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 19 – Zona E1 Agricola comune - si veda allegato estratto NTA

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera di C.C. n° 13 del 02/02/2017 , l'immobile ricade in zona Ambiti Agricoli. Norme tecniche di attuazione ed indici: Ambiti destinati all'esercizio delle attività agricole interessati da corridoi ecologici - fasce tampone varchi di deframmentazione e in parte a sede stradale di Via Meucci area non facente parte del patrimonio indisponibile del comune ancorché destinata a strada.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**LOTTO 13 - TERRENO A TRADATE**

**terreno agricolo** a TRADATE Via Carlo della Canonica snc, della superficie commerciale di **3.350,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Varese, Busto Arsizio, Como). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; sono presenti inoltre le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate (chiamato popolarmente Pianbosco), è un Parco Regionale e Naturale che si estende su una vasta area di 48 km<sup>2</sup> tra la Provincia di Varese e di Como. Monumenti e luoghi d'interesse Castello Pusterla Melzi; Chiesa Prepositurale di Santo Stefano affiancata da un alto campanile; Chiesa di Santa Maria in Castello; Chiesa dei Santi Nazzaro e Celso; Chiesa di San Bernardo; Chiesa di Sant'Anna; Chiesa della Madonna Assunta; Parco di Villa Centenari, in cui è presente un percorso botanico e un'area giochi; Parco di villa Inzoli; Santuario della Madonna delle Vigne; Santuario del Santissimo Crocifisso; Villa Sopranzi, poi divenuta Castello Stroppa.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: normale

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>		<b>indice</b>		<b>commerciale</b>
terreno mapp 2450	3.350,00	x	100 %	=	3.350,00
terreno mapp 7396	700,00	x	0%	=	0,00
terreno mapp 7565	125,00	x	0%	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>4.175,00</b>				<b>3.350,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.350,00 x 10,00 €/mq = **33.500,00 €**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE: **0,00 €**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà) **33.500,00 €**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **33.500,00 €**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le medesime caratteristiche ed ubicati in zone simili, basato sulla superficie catastale, in relazione alla peculiarità delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche riconoscibili all'appezzamento di terreno in esame e tenuto conto sia dell'appetibilità che della potenzialità attribuibili allo stesso, con correzioni di stima in considerazione della posizione, delle urbanizzazioni, del tipo di coltura,

della prossimità del centro, della panoramicità.

La stima si basa sull'analisi e quantificazione degli elementi ALLO STATO DI FATTO e nel CORRENTE PERIODO ECONOMICO, e considera gli elementi peggiorativi subiti dal mercato immobiliare, a partire dalla crisi finanziaria scaturita dal crollo del sistema finanziario americano ed inglese, nel luglio 2007.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Varese, ufficio tecnico di Tradate, osservatori del mercato immobiliare COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI - PROVINCIA di VARESE - Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Varese - Valori agricoli medi.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno	3.350,00	0,00	33500,00 €	33500,00 €
				<b>33.500,00 €</b>	<b>33.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e

di diritto in cui si trova: **€. 33.500,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: 8.375,00 €

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: 0,00 €

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: 0,00 €

Arrotondamento valore a corpo -125,00 €

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **25.000,00 €**

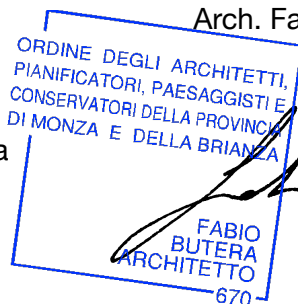
Monza 26/06/2017

Il tecnico incaricato

Arch. Fabio Butera

Allegati:

- Documentazione fotografica
- documentazione catastale
- CDU



MISE - LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA 620/2015

## LOTTO 14

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**LOTTO 14 - Posto auto** a LOCATE VARESINO Via Cesare Battisti 1, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO).

Posto auto scoperto, situato all'interno dell'area condominiale, con accessibilità indiretta da proprietà limitrofe e confinanti, attraverso la via privata in derivazione dalla strada provinciale, il tutto come meglio descritto nell'atto di compravendita e nelle definizioni delle servitù, da intendersi qui interamente richiamate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 5396 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Battisti 1, piano: S1, intestato a CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/12/2016 protocollo n. CO0154528 in atti dal 20/12/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 47237.1/2016)

Coerenze: con il mapp 5239 cortile comune sub 1 e con mapp 5396 cortile comune sub 1, altra U.I. mapp. 5396 sub 11, mapp. 5239 cortile comune sub 1.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **13,00 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 5.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 3.900,00</b>

Data della valutazione: **24/06/2017**

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO**

**DELL'ACQUIRENTE:**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.***

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.***

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.***

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

Costituzione di diritti reali (patti), stipulata il 01/06/2004 a firma di Dott. Candiloro Vito Notaio in Cuveglio ai nn. 22353/3789 di repertorio, registrata il 21/06/2004 a Gavirate ai nn. 199/1V, trascritta il 29/06/2004 a Como ai nn. 228861/12495, a favore di Cooperativa Le Ville Società cooperativa a r.l., contro De Gasperi S.r.l., derivante da Costituzione di servitù di passo pedonale e carroia.

La formalità è riferita solamente a Quadro A: Le parti hanno precisato che l'accesso carroia all'immobile oggetto di trasferimento si attua dalla provinciale n.

233 (Via C. Battisti) attraverso strada privata insistente su terreni di proprietà di terzi, che si congiunge al confine di nord-est dei terreni oggetto di contratto con la linea ferroviaria, per poi costeggiare il confine medesimo sulle aree trasferite e su area di proprietà di terzi sino a raggiungere le aree in comune di Tradate, sezione Abbiate Guazzone.

Costituzione di diritti reali (patti), stipulata il 01/06/2004 a firma di Dott. Candiloro Vito Notaio in Cuveglio ai nn. 22353/3789 di repertorio, registrata il 21/06/2004 a Gavirate ai nn. 199/1V, trascritta il 29/06/2004 a Como ai nn. 22862, a favore di in Comune di Locate Varesino ai mappali 272, 273, 280, 382, 386, 408, 1611, 4613, 5233, 5234, 5235, 5236, 5237, 5238, 5240, 5242, 5243, 5244 della soc. De Gasperi S.r.l. e a favori dei mappali in comune di Tradate per i quali si richiama l'atto citat, contro Cooperativa Le Ville Società cooperativa a r.l., derivante da Costituzione di servitù di posa ed attraversamento tubazioni e condotte.

Costituzione di diritti reali (patti), stipulata il 01/06/2004 a firma di Dott. Candiloro Vito Notaio in Cuveglio ai nn. 22353/3789 di repertorio, registrata il 21/06/2004 a Gavirate ai nn. 199/1V, trascritta il 29/06/2004 a Como ai nn. 22863, a favore di in Comune di Locate Varesino ai mappali 272, 273, 280, 382, 386, 408, 1611, 4613, 5233, 5234, 5235, 5236, 5237, 5238, 5240, 5242, 5243, 5244 della soc. De

Gasperi S.r.l. e a favori dei mappali in comune di Tradate per i quali si richiama l'atto citat, contro Cooperativa Le Ville Società cooperativa a r.l., derivante da Costituzione di servitù di posa ed attraversamento tubazioni e condotte

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E**

##### **SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 200,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della Millesimi condominiali:	<b>€. 0,00</b> <b>63,60 tabella 2</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

CCL - La Casa Cooperativa Edilizia in liquidazione per la quota di 1/1, in forza di Atto pubblico - Mutamento denominazione e trasferimento sede legale (dal 11/05/2015), con atto stipulato il 11/05/2015 a firma di Dott. Tucci Marco Notaio in Bergamo ai nn. 11749 di repertorio, in forza di Atto pubblico - Mutamento denominazione e trasferimento sede legale;

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

LE VILLE Cooperativa Edilizia a r.l. per la quota di 1, in forza di 1 (dal 04/07/2006 fino al 29/09/2010), con atto stipulato il 03/06/2008 ai nn. 46411/13258 di repertorio, trascritto il 13/06/2008 ai nn. 13187/8206, in forza di 1.Edificazione su area urbana.

CCL - La Casa Cooperativa Edilizia a r.l. per la quota di 1/1, in forza di Atto pubblico - fusione di società per incorporazione (dal 29/09/2010 fino al

11/05/2011), con atto stipulato il 29/09/2010 a firma di Dott. Salvo Filippo notaio in Buccinasco ai nn. 37190 di repertorio, in forza di Atto pubblico - fusione di società per incorporazione.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Denuncia Inizio Attività **N. 02/04** e successive varianti, intestata a Cooperativa Le Ville s.c.r.l., per lavori di Nuova costruzione di edificio residenziale e di recupero ad uso abitativo del sottotetto esistente, senza modificazione delle linee di colmo e gronda, presentata il 16/01/2004 con il n. prot. 356 di protocollo  
Denuncia Inizio Attività **N. 04/06 bis** e successive varianti, intestata a Cooperativa Le Ville s.c.r.l., per lavori di Variante a recupero ad uso abitativo del sottotetto esistente, senza modificazione delle linee di colmo e gronda, presentata il 31/01/2006 con il n. prot. 934 di protocollo

Denuncia Inizio Attività **N. 17/06** e successive varianti, intestata a Cooperativa Le Ville s.c.r.l., per lavori di Variante in corso d'opera, presentata il 28/05/2006 con il n. prot. 3447 di protocollo

Denuncia Inizio Attività **N. 64/07** e successive varianti, intestata a Cooperativa Le Ville s.c.r.l., per lavori di posa esterna condotti collettivi di ventilazione, presentata il 20/10/2007 con il n. prot. 9107 di protocollo, agibilità del 09/06/2008 con il n. 9518 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio , in forza di delibera di C.C. n° 18 del 24/07/2013, l'immobile ricade in zona B3 - residenziale di completamento.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 30

- Zone B3 residenziali di completamento 1. Sono zone del territorio totalmente o parzialmente edificate nelle quali non sono previste sostanziali modifiche dello stato di fatto. Normalmente vi si opera per singolo permesso di costruire.

#### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1.CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2.CONFORMITÀ CATASTALE: CRITICITÀ: NESSUNA**

L'immobile risulta **conforme**.

### **LOTTO 14 - POSTO AUTO A LOCATE VARESINO**

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale / commerciale; le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale / commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Saronno, Como, Varese). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

centro commerciale	mediocre
scuola elementare	mediocre
farmacie	al di sotto della media
cinema	al di sotto della media

#### COLLEGAMENTI

ferrovia	distante 1,2 km	Locate - Varesino Carbonate
autostrada	distante 12 ,0 km	Pedemontana e autostrada dei laghi
aeroporto	distante 15,0 km	Malpensa

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

impianti tecnici:	scarso
stato di manutenzione generale:	mediocre

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto, all'interno di area condominiale cintata, al confine con il comune di Tradate, con ingresso carraio attraverso un cancello scorrevole ad azionamento elettrico, con pavimentazione esterna in ghiaietto e terra, mentre la pavimentazione dei posti auto è in blocchi di cls autobloccanti; è posto alla quota zero rispetto alla strada privata d'accesso, mentre, rispetto alla quota della Via Cesare Battisti, si trova al piano interrato. L'edificio condominiale di appartenenza, ha finiture di tipo economico, con riscontro di qualche vizio - difetto costruttivo, nonché precoce obsolescenza di alcune componenti edilizie. I parcheggi in zona risultano piuttosto scarsi ed il traffico, sulla Via Cesare Battisti asse viario principale (SP233 Milano - Varese), è sostenuto. Alle spalle della costruzione si sviluppano diverse attività commerciali, tra cui il MuQ museo del movimento "Quando il pensiero supera il gesto" dei fratelli Boga, non ancora ultimato e Habitare Plaza, negozio arredamento.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>13,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel Comune di Locate Varesino non sono stati individuati sufficienti compravendite riguardanti esclusivamente posti auto, di solito compravenduti assieme ad un immobile ad uso residenziale. Le indagini sono state condotte su asking price, immobili all'asta per procedure esecutive e sulle banche date immobiliari, ritenendo, per il posto auto scoperto, all'interno di una proprietà condominiale, cintato e con accesso da un cancello, un valore prossimo al 50%, rispetto al valore di mercato di un box dalle caratteristiche tipiche.

Osservazioni e precisazioni - si precisa che il valore finale si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visti, senza tener conto, ovviamente di eventuali vizi o difetti occulti, della eventuale non conformità degli impianti, delle parti non a vista, i cui costi di adeguamento si devono comunque intendere compresi nella detrazione del 25% operata in sede di stima, come da indicazioni dei Tribunale per le procedure giudiziarie; di eventuali non conformità urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune attraverso una procedura ad hoc; le indagini sulla regolarità edilizia sono state svolte sulla base dei documenti messi a disposizione dall'UT comunale; in particolare, nel caso di non conformità relative a parti condominiali o tutto il condominio in cui l'u.i. è inserita, non è possibile una verifica delle modalità e di costi di sanatoria, sia per la complessità del tema, sia per le competenze del CTU, limitate all'u.i. oggetto di perizia. I costi delle eventuali sanatorie condominiali si devono comunque intendere compresi nella detrazione del 25%

prevista per le vendite forzate giudiziarie.

Non sono comunque emersi elementi o fatti che possano, a giudizio del sottoscritto, limitare la commerciabilità del bene de quibus.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 400,00 = **5.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto  
al netto degli aggiustamenti): **€. 5.200,00**

#### **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Locate Varesino, agenzie: reti immobiliari presenti nel web, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio, Tema - Camera di Commercio, Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale  
ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	13,00	0,00	5.200,00	5.200,00
				<b>5.200,00 €</b>	<b>5.200,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **1.300,00 €**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **0,00 €**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **0,00 €**

Arrotondamento valore a corpo **0,00 €**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **3.900,00 €**

di diritto in cui si trova: **€. 5.200,00**

data 26/06/2017

Allegati:

- Documentazione fotografica
- documentazione catastale

il tecnico incaricato

Arch. Fabio Butera