



**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 - CORREZIONI**

**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI  
CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

05/02/2018

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, richiamata la relazione di stima del 26/06/2017 **giurata in data 29/06/2017** con verbale di asseverazione sottoscritto presso il Notaio Bellucci Giuseppe in Monza con il numero di repertorio 268619, avendo riscontrato alcuni errori formali di riporto dei dati espressi in perizia, il sottoscritto Arch. Fabio Butera rimette la seguente relazione a correzione e chiarimento di quanto già espresso con la determinazione del valore di mercato e del valore giudiziario dei beni immobili oggetto di procedura, come da seguente tabella riepilogativa aggiornata e corretta.

Nello specifico, nella tabella che segue, si è corretto il valore del:

- lotto 7, terreno in Lacchiarella, Via Centenera, che era riportato con valutazione per intero, pari a 6.300,00 €, mentre la quota di proprietà è pari a 1/2 ovvero 3.150,00 €, come espresso nel calcolo puntuale del valore effettuato alle pagine 41, 42 della citata relazione e lo stesso è stato corretto anche nel riepilogo a pag. 29, dove era assente;
- lotto 8, appartamento e box in Lacchiarella Via Gramsci, la cui valutazione è stata erroneamente riportata, anche se correttamente calcolata alle pagine 56, 58 e 59, della relazione di perizia.

A pagina 35, della relazione di stima si corregge la posizione del simbolo della classe energetica, erroneamente posizionato sulla parola consistenza.

A pagina 123, della relazione, si corregge un problema d'impaginazione grafica dei valori di mercato e di vendita giudiziaria, con il primo che si è erroneamente posto al di sotto del valore calcolato al netto del FJV.

Si correggono, infine, impostazioni grafiche con l'eliminazione di linee e stelline non coerenti con l'impaginazione desiderata.



Per quanto sopra espresso, si riporta la seguente tabella riepilogativa dei valori con le correzioni effettuate al 05/02/2018 per puri errori formali rispetto alla valutazione del 26/06/2017. Si precisa che i valori di stima contenuti nella relazione non sono stati modificati.

	Comune	Immobile	VM	FJV
LOTTO 1	CARNATE	posto auto	4.400,00 €	3.300,00 €
LOTTO 2	CARNATE	posto auto	4.000,00 €	3.000,00 €
LOTTO 3	CASORATE PRIMO	box auto	13.500,00 €	10.000,00 €
LOTTO 4	CASORATE PRIMO	ente urbano	0,00 €	0,00 €
LOTTO 5	Lacchiarella Centenara	appartamento + box	98.000,00 €	73.500,00 €
LOTTO 6	Lacchiarella Centenara	deposito	14.500,00 €	10.800,00 €
LOTTO 7	Lacchiarella Centenara	terreno	3.150,00 €	0,00 €
LOTTO 8	Lacchiarella Gramsci	appartamento + box	108.300,00 €	81.200,00 €
LOTTO 9	Lacchiarella Zavanasco	ufficio	139.000,00 €	102.750,00 €
LOTTO 10	Lacchiarella Zavanasco	box con deposito	15.000,00 €	11.250,00 €
LOTTO 11	CANZO	appartamento + box	87.600,00 €	65.700,00 €
LOTTO 12	LUINO	terreno residenziale	3.400,00 €	2.500,00 €
LOTTO 13	TRADATE	terreno agricolo	33.500,00 €	25.000,00 €
LOTTO 14	LOCATE VARESINO	posto auto	5.200,00 €	3.900,00 €
<b>Totale</b>			<b>529.550,00 €</b>	<b>392.900,00 €</b>

Monza, valutazione al 26/06/2017

Arch. Fabio Butera

aggiornata con correzioni al 05/02/2018

Allegati:

- pagine di relazione corrette.

  
 ORDINE DEGLI ARCHITETTI,  
 PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E  
 CONSERVATORI DELLA PROVINCIA  
 DI MONZA E DELLA BRIANZA  
 FABIO BUTERA  
 ARCHITETTO  
 670



CCM - 211

\*\*\*\*\*

### VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno 2018 e questo giorno 05 del mese di febbraio, nella Cancelleria del tribunale di Monza, avanti il sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Dott. Arch. Fabio Butera, nato a Palermo il 27/05/1964, BTRFBA64E27G273A, con studio in Monza (MB), vicolo Borghetto n. 11, il quale presenta relazione che precede, composta da 2 pagine dattiloscritte e chiede di asseverarla con giuramento. Ammonito ai sensi di legge, il comparente, presta il giuramento di rito ripetendo le parole: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di fare conoscere ai giudici la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Funzionario Giudiziario  
Ester MONTE



ORDINE DEGLI ARCHITETTI,  
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E  
CONSERVATORI DELLA PIAZZA  
DI MONZA E DELLA  
PALAZZO  
BUTERA  
ARCHITETTO  
670





**ALLEGATI:**



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.

	Comune	Immobile	VM	FJV
LOTTO 1	CARNATE	posto auto	4.400,00 €	3.300,00 €
LOTTO 2	CARNATE	posto auto	4.000,00 €	3.000,00 €
LOTTO 3	CASORATE PRIMO	box auto	13.500,00 €	10.000,00 €
LOTTO 4	CASORATE PRIMO	ente urbano	0,00 €	0,00 €
LOTTO 5	Lacchiarella Centenara	appartamento + box	98.000,00 €	73.500,00 €
LOTTO 6	Lacchiarella Centenara	deposito	14.500,00 €	10.800,00 €
LOTTO 7	Lacchiarella Centenara	terreno	3.150,00 €	0,00 €
LOTTO 8	Lacchiarella Gramsci	appartamento + box	108.300,00 €	81.200,00 €
LOTTO 9	Lacchiarella Zavanasco	ufficio	139.000,00 €	102.750,00 €
LOTTO 10	Lacchiarella Zavanasco	box con deposito	15.000,00 €	11.250,00 €
LOTTO 11	CANZO	appartamento + box	87.600,00 €	65.700,00 €
LOTTO 12	LUINO	terreno residenziale	3.400,00 €	2.500,00 €
LOTTO 13	TRADATE	terreno agricolo	33.500,00 €	25.000,00 €
LOTTO 14	LOCATE VARESINO	posto auto	5.200,00 €	3.900,00 €
<b>Totale</b>			<b>529.550,00 €</b>	<b>392.900,00 €</b>

Monza, 26/06/2017

con correzioni asseverate in data 05/02/2018

Arch. Fabio Butera

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

FABIO  
BUTERA  
ARCHITETTO  
670

tecnico incaricato: Arch. Fabio Butera

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

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 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>



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

di diritto in cui si trova: **€ 5.200,00**

**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: **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 €**

data 26/06/2017

Allegati:

- Documentazione fotografica
- documentazione catastale

il tecnico incaricato

Arch. Fabio Butera

 