

*Esperto alla stima: Architetto Patrizia Canale  
C.F. CNLPRZ73R45E56GJ  
Via Domenico Scarlatti, 20- 20124 Milano  
e-mail: architettocanale@gmail.com*

---

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA FALLIMENTARE**

**Esprit Nouveau S.r.l.**  
N° Gen. Rep. **742/2014**

Data udienza di verifica crediti: 11/02/2015 ore 12.15

Giuduce Delegato: **Dott.ssa SIMONETTA BRUNO**

Curatore Fallimentare: **Avv. Andrea Tracanella**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotti 1-2-3-4-5**

Beni immobili siti in Legnano

Via Montebello n. 37

## INDICE

### LOTTO 1

1. Identificazione dei beni immobili	
2. Descrizione sommmaria del lotto	pag. 1
3. Stato di possesso	pag. 14
4. Vincoli e oneri giuridici	pag. 15
5. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 19
6. Attuali e precedenti proprietari	pag. 19
7. Pratiche edilizie	pag. 20
7.1. Conformità edilizia	pag. 20
7.2. Conformità urbanistica	pag. 21
8. Descrizione lotto	pag. 22
9. Valutazione complessiva del lotto	pag. 23
9.1. Criteri di stima	pag. 56
9.2. Fonti di informazione	pag. 56
9.3. Valutazione complessiva del lotto 1	pag. 58
9.4. Adeguamenti e correzioni della stima	pag. 58
9.5. Prezzo base d'asta del lotto	pag. 72

### LOTTO 2

1. Identificazione dei beni immobili	
2. Descrizione sommmaria del lotto	pag. 73
3. Stato di possesso	pag. 74
4. Vincoli e oneri giuridici	pag. 75
5. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 75
6. Attuali e precedenti proprietari	pag. 76
7. Pratiche edilizie	pag. 77
7.1. Conformità edilizia	pag. 77
7.2. Conformità urbanistica	pag. 78
8. Descrizione lotto	pag. 78
9. Valutazione complessiva del lotto	pag. 78
9.1. Criteri di stima	pag. 79

9.2.	Fonti di informazione	
9.3.	Valutazione complessiva del lotto	pag. 81
9.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	pag. 81
9.5.	Prezzo base d'asta del lotto	pag. 82
		pag. 82

### **LOTTO 3**

1.	Identificazione dei beni immobili	
2.	Descrizione sommmaria del lotto	pag. 83
3.	Stato di possesso	pag. 83
4.	Vincoli e oneri giuridici	pag. 84
5.	Altre informazioni per l'acquirente	pag. 85
6.	Attuali e precedenti proprietari	pag. 86
7.	Pratiche edilizie	pag. 87
7.1.	Conformità edilizia	pag. 87
7.2.	Conformità urbanistica	pag. 88
8.	Descrizione lotto	pag. 88
9.	Valutazione complessiva del lotto	pag. 88
9.1.	Criteri di stima	pag. 89
9.2.	Fonti di informazione	pag. 89
9.3.	Valutazione complessiva del lotto	pag. 89
9.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	pag. 89
9.5.	Prezzo base d'asta del lotto	pag. 90
		pag. 90

### **LOTTO 4**

1.	Identificazione dei beni immobili	
2.	Descrizione sommmaria del lotto	pag. 91
3.	Stato di possesso	pag. 91
4.	Vincoli e oneri giuridici	pag. 92
5.	Altre informazioni per l'acquirente	pag. 93
6.	Attuali e precedenti proprietari	pag. 94
7.	Pratiche edilizie	pag. 95
7.1.	Conformità edilizia	pag. 95
		pag. 96

7.2. Conformità urbanistica	
8. Descrizione lotto	pag. 96
9. Valutazione complessiva del lotto	pag. 96
9.1. Criteri di stima	pag. 97
9.2. Fonti di informazione	pag. 97
9.3. Valutazione complessiva del lotto	pag. 97
9.4. Adeguamenti e correzioni della stima	pag. 97
9.5. Prezzo base d'asta del lotto	pag. 98
	pag. 98
<b>LOTTO 5</b>	
1. Identificazione dei beni immobili	
2. Descrizione sommmaria del lotto	pag. 99
3. Stato di possesso	pag. 99
4. Vincoli e oneri giuridici	pag. 100
5. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 101
6. Attuali e precedenti proprietari	pag. 102
7. Pratiche edilizie	pag. 103
7.1. Conformità edilizia	pag. 103
7.2. Conformità urbanistica	pag. 104
8. Descrizione lotto	pag. 104
9. Valutazione complessiva del lotto	pag. 104
9.1. Criteri di stima	pag. 105
9.2. Fonti di informazione	pag. 105
9.3. Valutazione complessiva del lotto	pag. 106
9.4. Adeguamenti e correzioni della stima	pag. 106
9.5. Prezzo base d'asta del lotto	pag. 107
	pag. 107
Elenco allegati	pag. 108
Appendice A: Calcolo della superficie commerciale	pag. 109

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

▪ **CORPO 1: APPARTAMENTO 4 - CANTINA 13 - BOX 10**

Via Montebello n. 37, 20025 Legnano (MI)

**Quota e tipologia del diritto:**

1/1 di Esprit Nouveau S.R.L., con sede a Osson, Cod. Fiscale: 10276660155

Piena proprietà

Identificato al catasto fabbricati:

Le unità immobiliari non risultano censite presso l'Agenzia del Territorio.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Le unità immobiliari non risultano censite presso l'Agenzia del Territorio.

Regolarizzabili mediante: Docfa

Note:

I costi per la redazione delle pratiche catastali saranno inseriti nella voce "Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale" nel Cap. 9 - § 9.4 "Adeguamenti e correzioni della stima"

▪ Non si dichiara la conformità catastale

▪ **CORPO 2: APPARTAMENTO 5 - CANTINA 12 - BOX 13**

Via Montebello n. 37, 20025 Legnano (MI)

**Quota e tipologia del diritto:**

1/1 di Esprit Nouveau S.R.L., con sede a Osson, Cod. Fiscale: 10276660155

Piena proprietà

Identificato al catasto fabbricati:

Le unità immobiliari non risultano censite presso l'Agenzia del Territorio.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Le unità immobiliari non risultano censite presso l'Agenzia del Territorio.

Regolarizzabili mediante: Docfa

Note:

I costi per la redazione delle pratiche catastali saranno inseriti nella voce "Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale" nel Cap. 9 - § 9.4 "Adeguamenti e correzioni della stima"

- Non si dichiara la conformità catastale

▪ **CORPO 3: APPARTAMENTO 6.A - CANTINA 10**

Via Montebello n. 37, 20025 Legnano (MI)

**Quota e tipologia del diritto:**

1/1 di Esprit Nouveau S.R.L., con sede a Ossona, Cod. Fiscale: 10276660155

Piena proprietà

Identificato al catasto fabbricati:

L'appartamento e la cantina non risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'appartamento e la cantina non risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio.

Regolarizzabili mediante: Docfa

Note:

I costi per la redazione delle pratiche catastali saranno inseriti nella voce "Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale" nel Cap. 9 - § 9.4 "Adeguamenti e correzioni della stima"

- Non si dichiara la conformità catastale

- **CORPO 4: APPARTAMENTO 6B**

Via Montebello n. 37, 20025 Legnano (MI)

**Quota e tipologia del diritto:**

1/1 di Esprit Nouveau S.R.L., con sede a Ossona, Cod. Fiscale: 10276660155

Piena proprietà

Identificato al catasto fabbricati:

L'appartamento non risulta censito presso l'Agenzia del Territorio.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'appartamento non risulta censito presso l'Agenzia del Territorio.

Regolarizzabili mediante: Docfa

Note:

I costi per la redazione delle pratiche catastali saranno inseriti nella voce "Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale" nel Cap. 9 - § 9.4 "Adeguamenti e correzioni della stima"

- Non si dichiara la conformità catastale

- **CORPO 5: APPARTAMENTO 7 - CANTINA 11 - BOXES 17-20**

Via Montebello n. 37, 20025 Legnano (MI)

**Quota e tipologia del diritto:**

1/1 di Esprit Nouveau S.R.L., con sede a Ossona, Cod. Fiscale: 10276660155

Piena proprietà

Identificato al catasto fabbricati:

Le unità immobiliari non risultano censite presso l'Agenzia del Territorio.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Le unità immobiliari non risultano censite presso l'Agenzia del Territorio.

Regolarizzabili mediante: Docfa

Note:

I costi per la redazione delle pratiche catastali saranno inseriti nella voce "Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale" nel Cap. 9 - § 9.4 "Adeguamenti e correzioni della stima"

- Non si dichiara la conformità catastale

- **CORPO 6: APPARTAMENTO 8 - CANTINE 25, 15 – RIP. C – BOX 19**

Via Montebello n. 37, 20025 Legnano (MI)

**Quota e tipologia del diritto:**

1/1 di Esprit Nouveau S.R.L., con sede a Ossoona, Cod. Fiscale: 10276660155

Piena proprietà

Identificato al catasto fabbricati:

Le unità immobiliari non risultano censite presso l'Agenzia del Territorio.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Le unità immobiliari non risultano censite presso l'Agenzia del Territorio.

Regolarizzabili mediante: Docfa

Note:

I costi per la redazione delle pratiche catastali saranno inseriti nella voce "Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale" nel Cap. 9 - § 9.4 "Adeguamenti e correzioni della stima"

- Non si dichiara la conformità catastale

- **CORPO 7: APPARTAMENTO 10 – BOX 18**

Via Montebello n. 37, 20025 Legnano (MI)

**Quota e tipologia del diritto:**

1/1 di Esprit Nouveau S.R.L., con sede a Ossona, Cod. Fiscale: 10276660155

Piena proprietà

Identificato al catasto fabbricati :

L'appartamento e il box non risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'appartamento e il box non risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio.

Regolarizzabili mediante: Docfa

Note:

I costi per la redazione delle pratiche catastali saranno inseriti nella voce "Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale" nel Cap. 9 - § 9.4 "Adeguamenti e correzioni della stima"

- Non si dichiara la conformità catastale

- **CORPO 8: APPARTAMENTO 9 - CANTINE 19, 21, 22 – BOX 22**

Via Montebello n. 37, 20025 Legnano (MI)

**Quota e tipologia del diritto:**

1/1 di Esprit Nouveau S.R.L., con sede a Ossona, Cod. Fiscale: 10276660155

Piena proprietà

Identificato al catasto fabbricati :

Le unità immobiliari non risultano censite presso l'Agenzia del Territorio.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Le unità immobiliari non risultano censite presso l'Agenzia del Territorio.

Regolarizzabili mediante: Docfa

Note:

I costi per la redazione delle pratiche catastali saranno inseriti nella voce "Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale" nel Cap. 9 - § 9.4 "Adeguamenti e correzioni della stima"

- Non si dichiara la conformità catastale
  
- **CORPO 9: APPARTAMENTO 14 - CANTINA 18 - BOX 15**  
Via Montebello n. 37, 20025 Legnano (MI)

**Quota e tipologia del diritto:**

1/1 di Esprit Nouveau S.R.L., con sede a Ossona, Cod. Fiscale: 10276660155

Piena proprietà

Identificato al catasto fabbricati (All. 2):

- Appartamento:

Intestazione:

foglio 13, particella 38, subalterno 714, indirizzo Via Montebello n. 37, piano 1, comune Legnano, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 866,36

Derivante da:

Variazione nel Classamento del 01/07/2011 n. 122073.1/2011 in atti dal 01/07/2011 (protocollo n. MI0594094)

Confini:

Appartamento:

Nord: Altra U.I.U. sub. 715

Est: Via Plinio

Sud: vuoto su mapp. 38

Ovest: cortile comune e vano scala comune

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Appartamento: Non è stato possibile accedere all'unità immobiliare, pertanto la sottoscritta non ha potuto accertare la conformità della planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio con la distribuzione interna dell'appartamento, ad eccezione del balcone lato cortile comune, che risulta avere una diversa conformazione rispetto a quella dichiarata nella planimetria catastale.

Cantina e box: non risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio.

Regolarizzabili mediante: Docfa

Note:

I costi per la redazione delle pratiche catastali saranno inseriti nella voce "Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale" nel Cap. 9 - § 9.4 "Adeguamenti e correzioni della stima"

- Non si dichiara la conformità catastale
  
- **CORPO 10: APPARTAMENTO 15 – CANTINA 17**  
Via Montebello n. 37, 20025 Legnano (MI)

**Quota e tipologia del diritto:**

1/1 di Esprit Nouveau S.R.L., con sede a Ossona, Cod. Fiscale: 10276660155

Piena proprietà

Identificato al catasto fabbricati (All. 2):

- Appartamento:

Intestazione:

foglio 13, particella 38, subalterno 715, indirizzo Via Montebello n. 37, piano 1, comune Legnano, categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, rendita € 630,00

---

Derivante da:

Variazione nel Classamento del 01/07/2011 n. 122073.1/2011 in atti dal 01/07/2011 (protocollo n. MI0594094)

Confini:

Appartamento:

Nord: Via Montebello

Est: Via Plinio

Sud: Altra U.I.U. sub. 714 e vano scala comune

Ovest: Altra U.I.U. sub. 716 e vano scala comune

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Cantina: non risulta censita presso l'Agenzia del Territorio.

Regolarizzabili mediante: Docfa

Note:

I costi per la redazione delle pratiche catastali saranno inseriti nella voce "Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale" nel Cap. 9 - § 9.4 "Adeguamenti e correzioni della stima"

- Non si dichiara la conformità catastale
  
- **CORPO 11: APPARTAMENTO 16 - CANTINA 16bis - BOX 11**  
Via Montebello n. 37, 20025 Legnano (MI)

**Quota e tipologia del diritto:**

1/1 di Esprit Nouveau S.R.L., con sede a Ossona, Cod. Fiscale: 10276660155

Piena proprietà

Identificato al catasto fabbricati (Alf. 2):

- Appartamento:

Intestazione:

foglio 13, particella 38, subalterno 716, indirizzo Via Montebello n. 37, piano 1, comune Legnano, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita € 708,84

Derivante da:

Variazione nel Classamento del 01/07/2011 n. 122073.1/2011 in atti dal 01/07/2011 (protocollo n. MI0594094)

Confini:

Appartamento:

Nord: Via Montebello

Est: Altra U.I.U. sub. 715 e vano scala comune

Sud: cortile comune e vano scala comune

Ovest: cortile comune

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Appartamento: la planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi

Cantina e box: non risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio.

Regolarizzabili mediante: Docfa

Note:

I costi per la redazione delle pratiche catastali saranno inseriti nella voce "Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale" nel Cap. 9 - § 9.4 "Adeguamenti e correzioni dell'la stima"

- Si dichiara la conformità catastale dell'appartamento
- Non si dichiara la conformità catastale della cantina e del box

▪ **CORPO 12: APPARTAMENTO 18.A - CANTINA 16 - BOX 12**

Via Montebello n. 37, 20025 Legnano (MI)

**Quota e tipologia del diritto:**

1/1 di Esprit Nouveau S.R.L., con sede a Ossoona, Cod. Fiscale: 10276660155

Piena proprietà

Identificato al catasto fabbricati:

Le unità immobiliari non risultano censite presso l'Agenzia del Territorio.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Le unità immobiliari non risultano censite presso l'Agenzia del Territorio.

Regolarizzabili mediante: Docfa

Note:

I costi per la redazione delle pratiche catastali saranno inseriti nella voce "Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale" nel Cap. 9 - § 9.4 "Adeguamenti e correzioni della stima"

▪ Non si dichiara la conformità catastale

▪ **CORPO 13: APPARTAMENTO 18.B - CANTINA 14**

Via Montebello n. 37, 20025 Legnano (MI)

**Quota e tipologia del diritto:**

1/1 di Esprit Nouveau S.R.L., con sede a Ossoona, Cod. Fiscale: 10276660155

Piena proprietà

Identificato al catasto fabbricati:

Gli immobili non risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'appartamento e la cantina non risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio.

Regolarizzabili mediante: Docfa

Note:

I costi per la redazione delle pratiche catastali saranno inseriti nella voce "Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale" nel Cap. 9 - § 9.4 "Adeguamenti e correzioni della stima"

- Non si dichiara la conformità catastale
  
- **CORPO 14: BOX 14**  
Via Montebello n. 37, 20025 Legnano (MI)

**Quota e tipologia del diritto:**

1/1 di Esprit Nouveau S.R.L., con sede a Ossona, Cod. Fiscale: 10276660155

Piena proprietà

Identificato al catasto fabbricati:

Il box non risulta censito presso l'Agenzia del Territorio.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il box non risulta censito presso l'Agenzia del Territorio.

Regolarizzabili mediante: Docfa

Note:

I costi per la redazione delle pratiche catastali saranno inseriti nella voce "Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale" nel Cap. 9 - § 9.4 "Adeguamenti e correzioni della stima"

- Non si dichiara la conformità catastale

▪ **CORPO 15: BOX 16**

Via Montebello n. 37, 20025 Legnano (MI)

**Quota e tipologia del diritto:**

1/1 di Esprit Nouveau S.R.L., con sede a Osson, Cod. Fiscale: 10276660155

Piena proprietà

Identificato al catasto fabbricati:

Il box non risulta censito presso l'Agenzia del Territorio.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il box non risulta censito presso l'Agenzia del Territorio.

Regolarizzabili mediante: Docfa

Note:

I costi per la redazione delle pratiche catastali saranno inseriti nella voce "Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale" nel Cap. 9 - § 9.4 "Adeguamenti e correzioni della stima"

- Non si dichiara la conformità catastale

▪ **CORPO 16: BOX 21**

Via Montebello n. 37, 20025 Legnano (MI)

**Quota e tipologia del diritto:**

1/1 di Esprit Nouveau S.R.L., con sede a Osson, Cod. Fiscale: 10276660155

Piena proprietà

Identificato al catasto fabbricati:

Il box non risulta censito presso l'Agenzia del Territorio.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il box non risulta censito presso l'Agenzia del Territorio.

Regolarizzabili mediante: Docfa

Note:

I costi per la redazione delle pratiche catastali saranno inseriti nella voce "Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale" nel Cap. 9 - § 9.4 "Adeguamenti e correzioni della stima"

- Non dichiara la conformità catastale
  
- **CORPO 17: RIPOSTIGLIO B**  
Via Montebello n. 37, 20025 Legnano (MI)

**Quota e tipologia del diritto:**

1/1 di Esprit Nouveau S.R.L., con sede a Ossona, Cod. Fiscale: 10276660155

Piena proprietà

Identificato al catasto fabbricati:

L'unità immobiliare non risulta censita presso l'Agenzia del Territorio.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'unità immobiliare non risulta censita presso l'Agenzia del Territorio.

Regolarizzabili mediante: Docfa

Note:

I costi per la redazione delle pratiche catastali saranno inseriti nella voce "Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale" nel Cap. 9 - § 9.4 "Adeguamenti e correzioni della stima"

- Non si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE

Il lotto oggetto della presente stima è ubicato in Via Montebello n. 37 in Legnano (MI), cittadina di circa 60.400 abitanti, in provincia di Milano, in zona semi-periferica rispetto al centro cittadino.



Fig. 1 – Ubicazione lotto

Il territorio limitrofo è densamente urbanizzato e caratterizzato da destinazione prevalentemente residenziale. Il lotto è composto da un immobile, a destinazione residenziale, completamente ristrutturato a seguito di Permesso di Costruire n. 103/2005 e sue varianti, "per lavori relativi alla modifica di destinazione d'uso da fabbricato artigianale ad abitazione, manutenzione straordinaria dell'esistente residenza ed edificazione di palazzina residenziale sita in Via Montebello ang. Plinio, al fg. 13 mapp. 36/38".

Il lotto confina a nord con la Via Montebello, a Est con la Via Plinio, a Sud e a Ovest con altre proprietà.

Il fabbricato ha 3 piani fuori terra adibiti ad abitazione ed un piano interrato adibito ad autorimesse private e cantine.

Planimetricamente l'immobile consta di 3 corpi di fabbrica che si sviluppano intorno ad un cortile centrale (Fig. 2).

L'immobile è composto da 12 appartamenti, da un sottotetto, da 13 boxes e da 14 cantine/depositi.

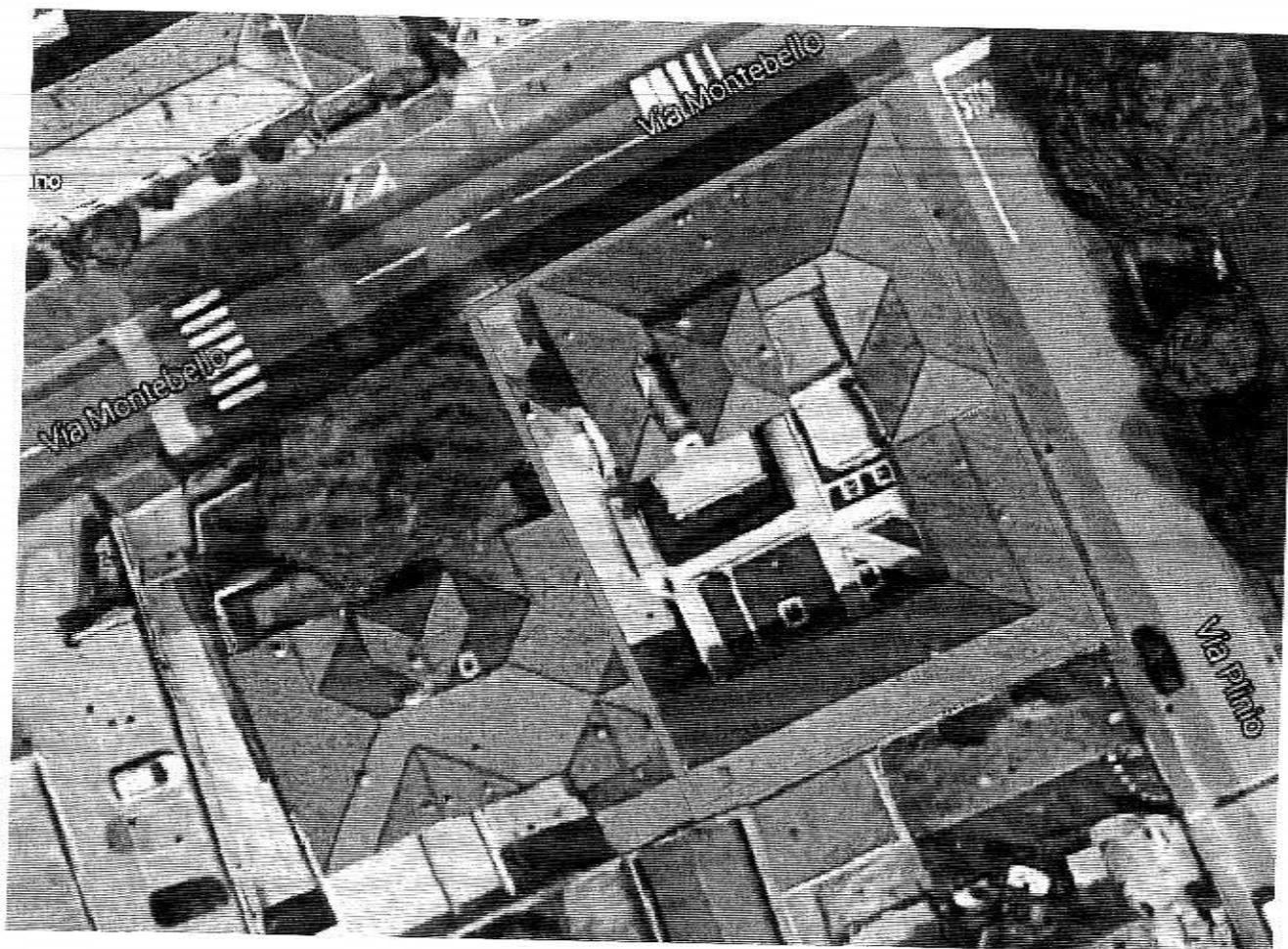


Fig. 2 – Individuazione lotto

### 3. STATO DI POSSESSO

**CORPO 1** : L'appartamento, all'atto del sopralluogo della sottoscritta in data 22/09/2015, risultava abitato dalla sig.ra ██████████ in qualità di compromissaria a seguito di contratto preliminare di compravendita stipulato in data 19/05/2009 per l'importo di euro 172.000,00 (All. 8).

Il contratto è stato registrato a Magenta il 17/06/2009 al n. 2261 Serie 3.

Il contratto non è stato trascritto.

La consegna delle chiavi alla compromissaria da parte dell'Esprit Nouveau S.r.l. è avvenuta in data 25/03/2013.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente alla sentenza di fallimento

**CORPO 2** : L'appartamento, all'atto del sopralluogo della sottoscritta in data 22/09/2015, risultava ancora in fase di costruzione e libero.

L'unità immobiliare è stata oggetto di contratto preliminare, stipulato dall'Esprit Nouveau con i sig.ri [redacted] e [redacted], in data 15/11/2005 (All. 9).

Il contratto non è stato registrato nè trascritto.

La consegna delle chiavi ai compromissari da parte dell'Esprit Nouveau S.r.l. è avvenuta in data 12/09/2013.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente alla sentenza di fallimento

**CORPO 3** : L'appartamento, all'atto del sopralluogo della sottoscritta in data 22/09/2015, risultava ancora in fase di costruzione e libero.

**CORPO 4** : L'appartamento, all'atto del sopralluogo della sottoscritta in data 22/09/2015, risultava ancora in fase di costruzione e libero.

L'unità immobiliare è stata oggetto di contratto preliminare, stipulato dall'Esprit Nouveau con l' [redacted] in data 30/05/2006 per l'importo di euro 86.500,00 (All. 10).

Il contratto non è stato registrato nè trascritto.

La consegna delle chiavi alla compromissaria da parte dell'Esprit Nouveau S.r.l. è avvenuta in data 07/04/2014.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente alla sentenza di fallimento

**CORPO 5** : L'appartamento, all'atto del sopralluogo della sottoscritta in data 22/09/2015, risultava abitato dalla sig.ra [redacted] in qualità di figlia del compromissario sig. [redacted].

Il contratto preliminare di compravendita è stato stipulato in data 15/11/2005 (All. 9).

Il contratto non è stato registrato nè trascritto.

La consegna delle chiavi da parte dell'Esprit Nouveau S.r.l. è avvenuta in data 01/06/2013

Il contratto è stato stipulato in data antecedente alla sentenza di fallimento

**CORPO 6** : L'appartamento, all'atto del sopralluogo della sottoscritta in data 22/09/2015, risultava ancora in fase di costruzione e libero.

L'unità immobiliare è stata oggetto di contratto preliminare, stipulato dall'Esprit Nouveau con il Sig. [redacted] in data 08/08/2013 per l'importo di euro 240.000,00<sup>1</sup> (All. 11).

Registrato a Magenta il 27/08/2013 al n. 2928 Serie 3.

<sup>1</sup> Integrazione al preliminare di compravendita in data 26/11/2013, registrato a Magenta il 26/11/2013 al n. 3833 Serie 3.

Il contratto non è stato trascritto.

La consegna delle chiavi al commissario da parte dell'Esprit Nouveau S.r.l. è avvenuta in data 14/05/2014.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente alla sentenza di fallimento.

**CORPO 7 :** L'appartamento, all'atto del sopralluogo della sottoscritta in data 22/09/2015, risultava abitato dal sig. ██████████ senza alcun titolo.

**CORPO 8 :** L'appartamento, all'atto del sopralluogo della sottoscritta in data 22/09/2015, risultava abitato dalla sig.ra ██████████ in qualità di commissaria a seguito di contratto preliminare di compravendita stipulato in data 20/10/2009 per l'importo di euro 250.000,00,<sup>2</sup> (All. 12).

Il contratto è stato registrato a Magenta il 05/11/2009 al n. 4061 Serie 3.

Il contratto non è stato trascritto.

La consegna delle chiavi alla commissaria da parte dell'Esprit Nouveau S.r.l. è avvenuta in data 30/03/2013.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente alla sentenza di fallimento

**CORPO 9 :** Non è stato possibile accedere all'appartamento per verificare lo stato dell'immobile.

L'unità immobiliare è stata oggetto di contratto preliminare, stipulato dall'Esprit Nouveau con il Sig. ██████████ in data 28/04/2010 per l'importo di euro 245.000,00 (All. 13).

Registrato a Magenta il 18/05/2010 al n. 2251 Serie 3.

Il contratto non è stato trascritto.

La consegna delle chiavi al commissario da parte dell'Esprit Nouveau S.r.l. è avvenuta in data 30/09/2013.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente alla sentenza di fallimento.

**CORPO 10 :** L'appartamento, all'atto del sopralluogo della sottoscritta in data 22/09/2015, risultava ancora in fase di costruzione e libero.

<sup>2</sup> Integrazione al preliminare di compravendita in data 27/04/2012.

**CORPO 11** : L'appartamento, all'atto del sopralluogo della sottoscritta in data 22/09/2015, risultava abitato dal sig. [REDACTED] in qualità di compromissario a seguito di contratto preliminare di compravendita stipulato in data 30/10/2010 per l'importo di euro 185.000,00 00 (All. 14).

Il contratto è stato registrato a Magenta il 29/01/2013 al n. 376 Serie 3.

Il contratto non è stato trascritto.

La consegna delle chiavi al compromissario da parte dell'Esprit Nouveau S.r.l. è avvenuta in data 12/09/2013.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente alla sentenza di fallimento

**CORPO 12** : L'appartamento, all'atto del sopralluogo della sottoscritta in data 22/09/2015, risultava abitato dalla sig.ra [REDACTED] in qualità di compromissaria a seguito di contratto preliminare di compravendita stipulato in data 20/01/2012 per l'importo di euro 178.000,00 (All. 15).

Il contratto è stato registrato a Magenta il 28/02/2012 al n. 960 Serie 3.

Il contratto non è stato trascritto.

La consegna delle chiavi alla compromissaria da parte dell'Esprit Nouveau S.r.l. è avvenuta in data 11/03/2013.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente alla sentenza di fallimento

**CORPO 13** : L'unità immobiliare, all'atto del sopralluogo della sottoscritta in data 22/09/2015, risultava ancora in fase di costruzione e libera.

**CORPO 14** : Il box, all'atto del sopralluogo della sottoscritta in data 22/09/2015, risultava libero.

**CORPO 15** : Il box, all'atto del sopralluogo della sottoscritta in data 22/09/2015, risultava libero.

**CORPO 16** : Il box, all'atto del sopralluogo della sottoscritta in data 22/09/2015, risultava libero.

**CORPO 17** : L'unità immobiliare, all'atto del sopralluogo della sottoscritta in data 22/09/2015, risultava libera.

#### 4. VINCOLI E 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: "Atto di asservimento delle aree di pertinenza e dei parcheggi"<sup>3</sup>  
Stipulato in data 11/05/2006 n. Rep. 60666/15099 dal notaio Dr. Franco Gavosto (All. 16)
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

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

- Spese di gestione condominiale: Nessuna<sup>4</sup>
- Millesimi di proprietà: -
- Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -
- Certificato energetico: Non presente

##### Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Le unità immobiliari adibite ad abitazioni sono prive dell'Attestato di Prestazione Energetica

##### Regolarizzazione mediante:

Redazione di n. 13 Attestati di Prestazione Energetica

##### Note:

I costi per la redazione degli Attestati di Certificazione Energetica saranno inseriti nella voce "Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale" nel Cap. 9- § 9.4 "Adeguamenti e correzioni dell'la stima"

- Dichiarazioni Impianti: non presenti

<sup>3</sup> La società Esprit Nouveau srl con tale atto dichiara di asservire:

- l'area sita in Comune di Legnano ed identificata al fg. 13, mapp. 36 di mq. 858,55
- l'area sita in Comune di Legnano ed identificata al fg. 13, mapp. 38 parte per una superficie complessiva di 740,45 mq.

Il presente vincolo è assunto nei confronti del Comune di Legnano

<sup>4</sup> Non è stato ancora costituito il Condominio

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Attuale proprietario:**

Esprit Nouveau S.R.L., con sede a Ossona, Cod. Fiscale: 10276660155  
dal 15/11/2005 in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. Franco Gavosto, notaio in Magenta, in data 15/11/2005 al n. Rep. 597760, n. Racc. 14402, registrato a Magenta in data 24/11/2005 al n. 2605 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 26/11/2005 ai nn. 177233/89922 (All. 7).

**Precedenti proprietari:**

██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████

██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████

in forza di atto di divisione a rogito del Dr. Salvatore Carugati, notaio in Legnano, in data 04/11/1977 al n. 4548, registrato a Legnano in data 24/11/1977 al n. 6131, trascritto a Milano 2 in data 02/12/1977 ai nn. 50528/42042.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Il fabbricato, di cui fanno parte i beni immobili oggetto della presente relazione di stima, è stato oggetto di ristrutturazione edilizia a seguito del rilascio dei seguenti titoli abilitativi:

1. Permesso di Costruire n. 103/2005, rilasciato in data 04/07/2006, a seguito di richiesta di protocollata in data 07/07/2005 n. Prot. 24476/3585 e successiva del 23/03/2006 n. Prot. 10040, "per lavori relativi alla modifica di destinazione d'uso da fabbricato artigianale ad abitazione, manutenzione straordinaria dell'esistente residenza ed edificazione di palazzina residenziale sita in Via Montebello ang. Plinio, al fg. 13 mapp. 36/38" (All. 17).
2. Permesso di Costruire n. V2-103-2005, in variante al P.d.C. n. 103/2005, rilasciato in data 04/02/2009, a seguito di richiesta di protocollata in data 08/08/2008 n. Prot. 32014 (All. 18)
3. In data 07/08/2009 viene presentata, presso il Comune di Legnano, Domanda per il rilascio del Permesso di Costruire in Variante al P.d.C. V2-103-05 (All. 19)
4. In data 29 ottobre 2009 il Comune di Legnano comunica all'Esprit Nouveau che è stato emanato il provvedimento di variante V3 - 103 -2005.  
Il Comune di Legnano specifica che il rilascio di tale provvedimento è subordinato al pagamento del

contributo di costruzione determinato in 5.901,00 € ed al pagamento dei diritti di segreteria ai sensi della l. 289/92 pari a 77,46 € e marca da bollo da 14,62 € (All. 20)

5. In data 06/11/2009 viene presentata, presso il Comune di Legnano, D.I.A. per "Completamento opere non ultimate di cui al P.d.C. 103/05 e succ. Varianti" (All. 21)
6. In data 05/11/2012 viene presentata, tramite mail PEC al Comune di Legnano, D.I.A. in Variante alla D.I.A. del 06/11/2009, per "intervento finalizzato al recupero abitativo di porzione di sottotetto esistente a costituzione di nuova unità abitativa in fabbricato già oggetto di ristrutturazione edilizia con mantenimento della sagoma esistente e senza modifica delle altezze di colmo e di gronda" (All. 22)
7. In data 14/01/2013 il Comune di Legnano richiede all'Esprit Nouveau delle integrazioni in merito alla D.I.A. in Variante del 05/11/2012 (All. 23)

#### **7.1 Conformità edilizia:**

Da ricerche presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Legnano e da colloqui con i tecnici del settore edilizia privata, sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- a. Le integrazioni richieste dal Comune di Legnano inerenti il rilascio del provvedimento di variante V3 - 103 -2005 non sono mai state espletate.

Il Comune di Legnano precisa altresì, nella comunicazione sopra citata (All. 20), che i termini di inizio e termine di tale provvedimento risultano essere quelli del provvedimento iniziale (P.D.C.- n. 103-2005).

Pertanto alla data attuale il provvedimento è scaduto.

#### Regolarizzazione mediante:

Permesso di Costruire a Sanatoria delle opere previste nel P.d.C. in Variante V3 - 103 -2005

#### Note:

I costi per la redazione Permesso di Costruire a Sanatoria saranno inseriti nella voce "Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale" nel Cap. 9- § 9.4 "Adeguamenti e correzioni della stima"

- b. Le richieste di cui alla Comunicazione del 14/01/2013 (All. 23) inerenti la D.I.A. in Variante del 05/11/2012 non sono state espletate ed i termini per il completamento della pratica sono scaduti.

Regolarizzazione mediante:

Tenendo conto che le opere di *recupero abitativo di porzione di sottotetto esistente a costituzione di nuova unità abitativa (Corpo 12 – Appartamento 18A)* sono già state realizzate, è necessario presentare un Permesso di Costruire a Sanatoria

Note:

I costi per la redazione Permesso di Costruire a Sanatoria saranno inseriti nella voce "Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale" nel Cap. 9- § 9.4 "Adeguamenti e correzioni della stima"

c. **Certificato di agibilità: NON PRESENTE**

Il certificato di agibilità va richiesto per gli edifici di nuova costruzione e per tutti quelli oggetto di interventi urbanistico-edilizi quali la ristrutturazione, l'ampliamento, la sopraelevazione, opere interne o cambi di destinazione d'uso e comunque per tutti quegli interventi tali da influire sulle condizioni di salubrità degli edifici esistenti.

Gli edifici o parti di essi non possono essere utilizzati in assenza del certificato di agibilità.

Il certificato di agibilità va richiesto entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento.<sup>5</sup>

Note:

I costi per l'ottenimento del Certificato di Agibilità saranno inseriti nella voce "Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale" nel Cap. 9- § 9.4 "Adeguamenti e correzioni della stima"

- Non si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico vigente: Piano di Governo del Territorio approvato in forza di delibera del C.C. n. 100 del 25/10/2011. Gli atti costituenti il PGT hanno assunto efficacia con la pubblicazione sul BURL n. 3 del 18/01/2012.

Il lotto ricade in Area B.2 "Tessuto consolidato della città moderna" - N.T.A. P.d.R. - art. 14

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: 0,50 mq./mq. max

---

<sup>5</sup> Alla data della presente stima non è stata ancora dichiarata la Fine Lavori

Rapporto di copertura: 50%

Altezza massima ammessa: 17 m.

- Si dichiara la conformità urbanistica

## 8. DESCRIZIONE LOTTO

L'immobile è situato in Via Montebello n. 37 ang. Via Plinio.

L'accesso carraio e pedonale al fabbricato avviene da Via Montebello.

Il lotto confina:

a Nord: Via Montebello

a Est: Via Plinio

A Sud: Altra proprietà al mapp. 38 sub. 701, altre proprietà al mapp. 40

A Ovest: Altra proprietà al mapp. 36

Il lotto è costituito da un fabbricato composto da:

- N. 12 unità immobiliari a destinazione residenziale
- N. 1 sottotetto non abitabile
- N. 13 cantine + ripostiglio B

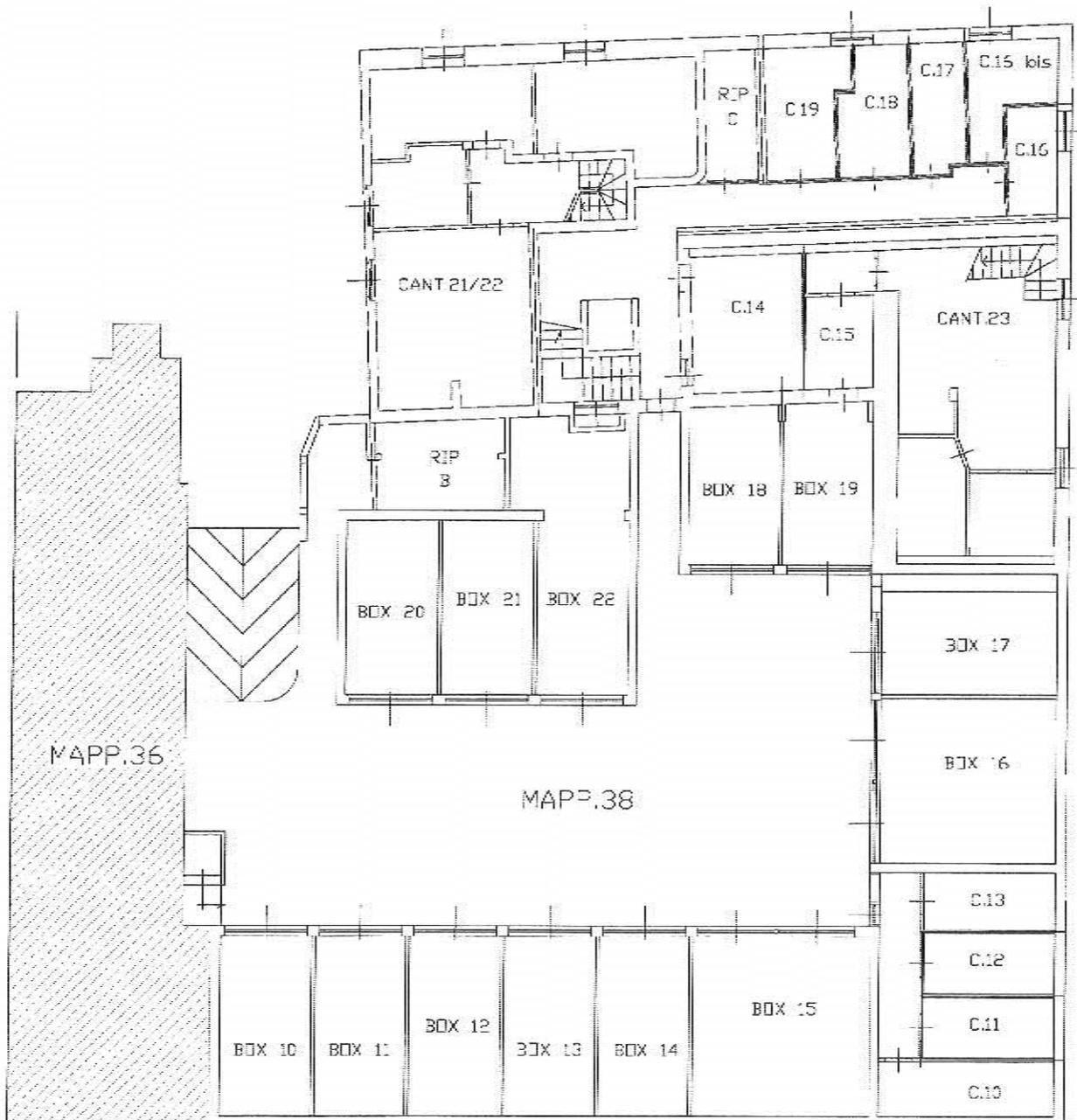
L'immobile planimetricamente si sviluppa intorno ad un cortile interno su tre lati.

A nord l'edificio è composto da n. 3 piano fuori terra (piano terra, primo e secondo/sottotetto), mentre le due ali del fabbricato a Est ed a Sud si sviluppano su un unico piano fuori terra.

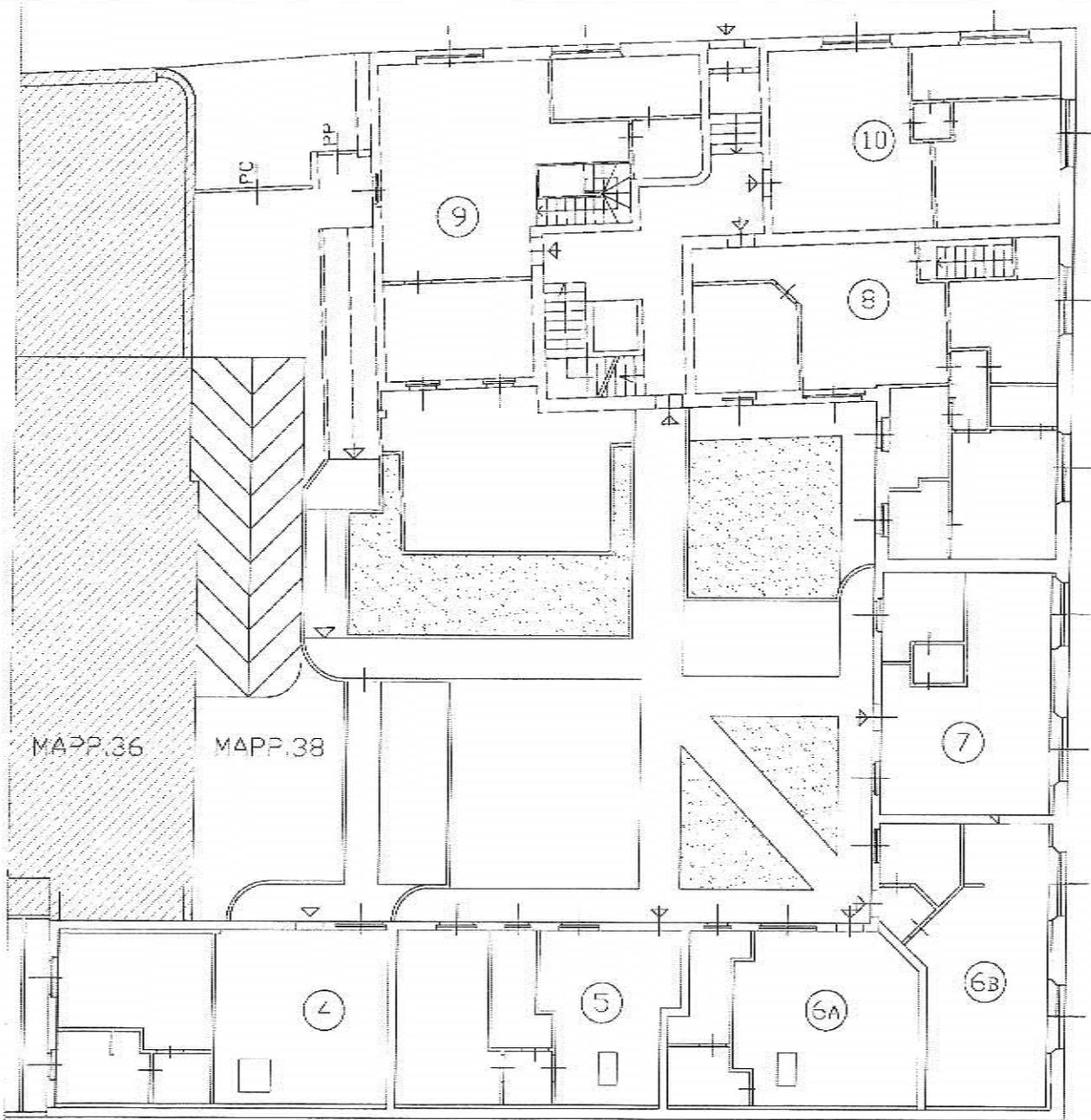
E' presente inoltre un piano interrato adibito a cantine e boxes.

- Caratteristiche costruttive:
- Travi e pilastri in c.l.s.
- Solaio piano terra in lastre prefabbricate Predal
- Solaio piani superiori in struttura mista con travetti prefabbricati ed elementi di alleggerimento in conto, getto di c.l.s.
- Murature perimetrali in blocchi portanti termoisolanti
- Tavolati interni in mattoni forati sp. 8 cm.
- Copertura a doppia falda inclinata con travetti in legno, perfinatura, pannelli isolanti, tegole in cemento e comignoli in mattoni intonacati.
- Scale di accesso comuni con strutture in c.a., rivestimenti scale in serizzo lucido.

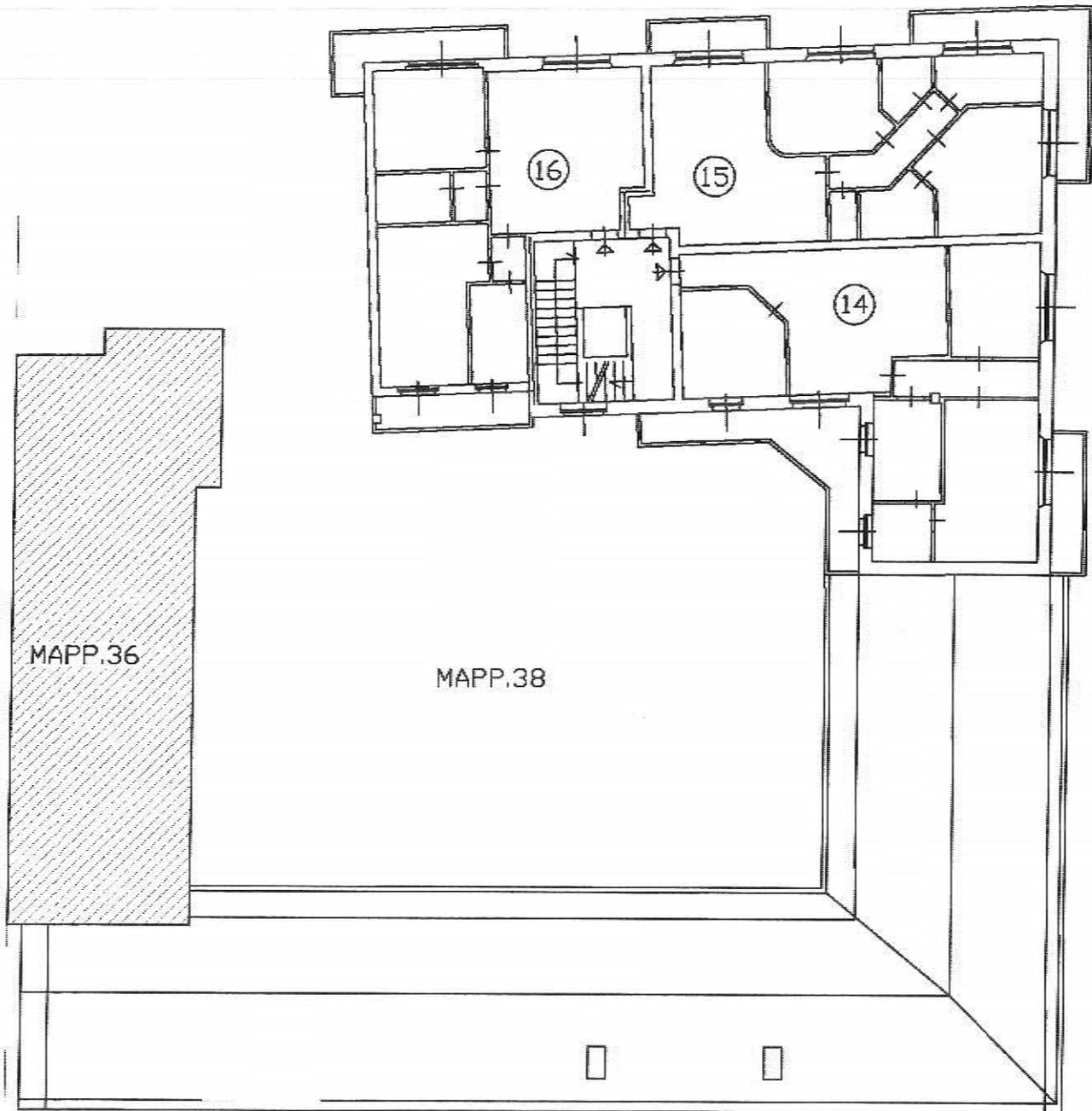
- Pavimentazioni autorimesse in battuto di cemento
- Pavimentazioni marciapiedi perimetrali, balconi e vialetti di accesso pedonale in piastrelle in ceramica per esterno.
- Facciate intonacate e tinteggiate.



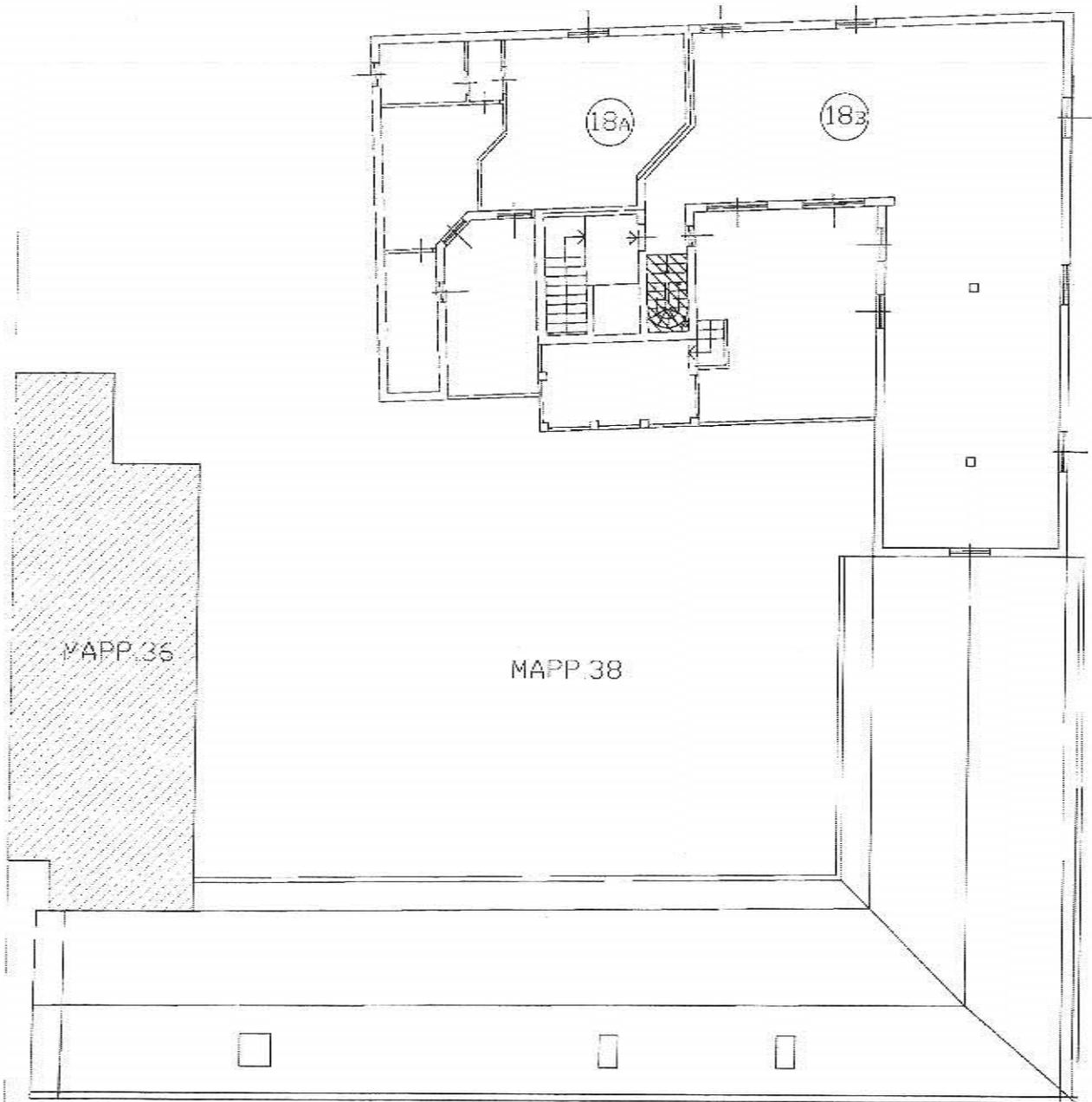
Lotto 1 – Piano interrato



Lotto 1 - Piano Terra



Lotto 1 - Piano Primo



Lotto 1 – Piano Secondo / Sottotetto

Stato generale dell'immobile:

Il lotto è composto da un immobile, a destinazione residenziale, completamente ristrutturato a seguito di Permesso di Costruire n. 103/2005 e sue varianti, "per lavori relativi alla modifica di destinazione d'uso da fabbricato artigianale ad abitazione, manutenzione straordinaria dell'esistente residenza ed edificazione di palazzina residenziale sita in Via Montebello ang. Plinio, al fg. 13 mapp. 36/38".

L'immobile è di nuova costruzione, ma sono necessarie alcune opere di completamento delle parti comuni:

- Tinteggiatura di porzioni di pareti esterne con doppia mano di vernice al quarzo (circa 600 mq.)
- Pluviali in rame e terminali esterni su strada in ghisa e tratto di scossalina su parte bassa, copertura a raccordo con parte alta a sud
- Ripristino di marciapiede esterno con rimozione di terreno per spessore di cm. 10 circa, getto di cls. di fondo, successiva stesura di asfalto a granulometria fine per uno spessore medio di cm. 2,5 circa
- Pavimentazione di ingresso carraio consistente in rimozione di ghiaietto esistente da riutilizzare quale fondo per posa di autobloccanti rimozione di eventuali piccoli strati di terreno in esubero a far piano di riempimento, posa di autobloccanti in cemento
- Completamento automazione cancello (manca motorizzazione infilaggio cavi e fotocellule)
- Installazione citofoni
- Piastrellatura ed impermeabilizzazione rampa accesso di servizio
- Completamento impianto elettrico per esterno con infilaggio cavi di linea e posa di luci esterne
- Ripristino di parete ingresso carraio comprendente rimozione di strutture (quadro di cantiere, intonaco stollatura di parete a confine con Condominio "A")

Costi stimati per le opere di completamento:

20.000,00 €

Di seguito si procede alla descrizione dei Corpi componenti il Lotto.

Per l'individuazione planimetrica dei singoli corpi si rimanda alle TAVOLE 1- 17 allegate

**8.1 Descrizione CORPO 1: APPARTAMENTO 4 - CANTINA 13 - BOX 10**

▪ **Appartamento 4**

L'unità immobiliare identificata come "Appartamento 4" è posta al piano terra della palazzina distinta in mappa catastale al fg. 13 part. 38.

L'appartamento, il cui accesso avviene da cortile comune, è costituito da zona giorno con angolo cottura, camera da letto, bagno e disimpegno.

E' presente inoltre un soppalco abitabile (con h.,m. 2,10 m.) in legno, di circa mq. 6,6, con accesso da scala nella zona giorno.

Completa l'unità immobiliare una cantina (Cantina 13) al piano interrato.

La cantina ha pavimentazione in piastrelle di ceramica e i muri e plafoni sono intonacati e tinteggiati.

La superficie utile della cantina è pari a circa 7,25 mq.

Confini:

- "Appartamento 4"

A Nord: Cortile comune

A Est: Corpo 2 "Appartamento 5"

A Sud: Altra proprietà

A Ovest: Altra proprietà

- "Cantina 13"

A Nord: Corpo 15 "Box 16"

A Est: Via Plinio

A Sud: Corpo 5 "Cantina 11"

A Ovest: Corridoio comune

Caratteristiche descrittive:

Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento di tipo centralizzato con radiatori.

Gli impianti sono sottotraccia.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e avvolgibili in PVC.

Il portone d'ingresso è di tipo blindato.

I pavimenti sono in parquet.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale pari a circa **65 mq.** (APPENDICE A).

Stato generale:

All'atto del sopralluogo, l'appartamento si presentava in ottimo stato di manutenzione, sia per lo stato degli impianti sia per il grado di finiture.

L'immobile risulta funzionante, arredato ed utilizzato dalla sig.ra Fabiano.

▪ **Box 10**

L'accesso al box avviene dalla Via Montebello a mezzo di cancello automatico in metallo.

L'accesso è agevole.

Il box è composto da un unico vano.

La superficie utile è di circa 13,40 mq.

L'altezza interna è pari a 2,40 m.

Confini:

A Nord: Corsello box

A Est: Corpo 11 "Box 11"

A Sud: altra proprietà

A Ovest: altra proprietà

Caratteristiche descrittive:

Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchi di c.l.s.

Il box è provvisto di illuminazione.

Stato generale:

il box è di nuova costruzione.

E' privo della porta di chiusura.

- Costi stimati per le opere di completamento:

Fornitura e posa di n. 1 porta basculante a apertura manuale

**850,00 €**

**8.2 Descrizione CORPO 2: APPARTAMENTO 5 - CANTINA 12 - BOX 13**

▪ **Appartamento 5**

L'unità immobiliare identificata come "Appartamento 5" è posta al piano terra della palazzina distinta in mappa catastale al fg. 13 part. 38.

L'appartamento, il cui accesso avviene da cortile comune, è costituito da zona giorno con angolo cottura, camera da letto, bagno e disimpegno.

Completa l'unità immobiliare una cantina (Cantina 12) al piano interrato.

La cantina ha pavimentazione in piastrelle di ceramica e i muri e plafoni sono intonacati e tinteggiati.  
La superficie utile della cantina è pari a circa 7,25 mq.

Confini:

- "Appartamento 5"

A Nord: Cortile comune

A Est: Corpo 3 "Appartamento 6A"

A Sud: Altra proprietà

A Ovest: Corpo 1 "Appartamento 4"

- "Cantina 12"

A Nord: Corpo 1 "Cantina 13"

A Est: Via Plinio

A Sud: Corpo 5 "Cantina 11"

A Ovest: Corridoio comune

Caratteristiche descrittive:

Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento di tipo centralizzato con radiatori.

Gli impianti sono sottotraccia.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro.

Le pareti sono intonacate.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale pari a circa **50,40 mq.** (APPENDICE A).

Stato generale:

All'atto del sopralluogo, l'appartamento si presentava in fase di costruzione.

Lavori di completamento:

- Pavimentazioni
- Rivestimenti bagno e zona cottura
- Fornitura e posa termosifoni + centralina di rilevamento consumi energetici e sanitari
- Fornitura e posa sanitari
- Infilaggio cavi e posa dei frutti inerenti l'impianto elettrico
- Posa tapparelle

- Fornitura e posa porte interne
- Tinteggiatura pareti interne

- **Costi stimati per le opere di completamento:** **12.400,00 €**

▪ **Box 13**

L'accesso al box avviene dalla Via Montebello a mezzo di cancello automatico in metallo.

L'accesso è agevole.

Il box è composto da un unico vano.

La superficie utile è di circa 13,55 mq.

L'altezza interna è pari a 2,40 m.

Confini:

A Nord: Corsello box

A Est: Corpo 9 "Box 15"

A Sud: altra proprietà

A Ovest: Corpo 12 "Box 15"

Caratteristiche descrittive:

Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchi di c.l.s.

Il box è provvisto di illuminazione.

Stato generale:

il box è di nuova costruzione.

E' privo della porta di chiusura.

- **Costi stimati per le opere di completamento:**

Fornitura e posa di n. 1 porta basculante a apertura manuale **850,00 €**

### 8.3 Descrizione CORPO 3: APPARTAMENTO 6A - CANTINA 10

#### ▪ Appartamento 6A

L'unità immobiliare identificata come "Appartamento 6A" è posta al piano terra della palazzina distinta in mappa catastale al fg. 13 part. 38.

L'appartamento, il cui accesso avviene da cortile comune, è costituito un unico locale adibito a zona giorno/notte giorno, bagno e disimpegno.

Completa l'unità immobiliare una cantina (Cantina 10) al piano interrato.

La cantina ha pavimentazione in piastrelle di ceramica e i muri e plafoni sono intonacati e tinteggiati.

La superficie utile della cantina è pari a circa 9,20 mq.

#### Confini:

##### - "Appartamento 6A"

A Nord: Cortile comune

A Est: Corpo 4 "Appartamento 6B"

A Sud: Altra proprietà

A Ovest: Corpo 2 "Appartamento 5"

##### - "Cantina 10"

A Nord: Corpo 5 "Cantina 11"

A Est: Via Plinio

A Sud: Altra proprietà

A Ovest: Corpo 9 "Box 15"

#### Caratteristiche descrittive:

Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento di tipo centralizzato con radiatori.

Gli impianti sono sottotraccia.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro.

Le pareti sono intonacate.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale pari a circa **44,40 mq.** (APPENDICE A).

#### Stato generale:

All'atto del sopralluogo, l'appartamento si presentava in fase di costruzione.

Lavori di completamento:

- Pavimentazioni
- Rivestimenti bagno e zona cottura
- Fornitura e posa termosifoni + centralina di rilevamento consumi energetici e sanitari
- Fornitura e posa sanitari
- Infilaggio cavi e posa dei frutti inerenti l'impianto elettrico
- Posa tapparelle
- Posa portoncino d'ingresso
- Fornitura e posa porte interne
- Tinteggiatura pareti interne
  
- **Costi stimati per le opere di completamento:** **11.400,00 €**

**8.4 Descrizione CORPO 4: APPARTAMENTO 6B**

L'unità immobiliare identificata come "Appartamento 6B" è posta al piano terra della palazzina distinta in mappa catastale al fg. 13 part. 38.

L'appartamento, il cui accesso avviene da cortile comune, è costituito un unico locale adibito a zona giorno/notte giorno, bagno e disimpegno.

Confini:

A Nord: Corpo 5 "Appartamento 7"

A Est: Via Plinio

A Sud: Altra proprietà

A Ovest: Corpo 3 "Appartamento 6A" e cortile comune

Caratteristiche descrittive:

Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento di tipo centralizzato con radiatori.

Gli impianti sono sottotraccia.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica

I rivestimenti del bagno e della zona cottura sono in piastrelle di mosaico.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro.

Le pareti sono intonacate.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale pari a circa **43,20 mq.** (APPENDICE A).

Stato generale:

All'atto del sopralluogo, l'appartamento si presentava in fase di costruzione.

Lavori di completamento:

- Fornitura e posa termosifoni + centralina di rilevamento consumi energetici e sanitari
- Fornitura e posa sanitari
- Infilaggio cavi e posa dei frutti inerenti l'impianto elettrico
- Posa tapparelle
- Fornitura e posa porte interne
- Tinteggiatura pareti interne

- Costi stimati per le opere di completamento:

4.200,00 €

**8.5 Descrizione CORPO 5: APPARTAMENTO 7- CANTINA 11 – BOXES 17 - 20**

▪ **Appartamento 7**

L'unità immobiliare identificata come "Appartamento 7" è posta al piano terra della palazzina distinta in mappa catastale al fg. 13 part. 38.

L'appartamento, il cui accesso avviene da cortile comune, è costituito da un unico ambiente destinato a zona giorno/notte, bagno e disimpegno.

E' presente inoltre un soppalco abitabile (con h.m. 2,16 m.) in legno, di circa mq. 8,90, con accesso da scala a chiocciola.

Completa l'unità immobiliare una cantina (Cantina 11) al piano interrato.

La cantina ha pavimentazione in piastrelle di ceramica e i muri e plafoni sono intonacati e tinteggiati.

La superficie utile della cantina è pari a circa 7,25 mq.

Confini:

- "Appartamento 7"

A Nord: Corpo 2 "Appartamento 8"

A Est: Via Plinio

A Sud: Corpo 4 "Appartamento 6B"

A Ovest: Cortile comune

- "Cantina 11"

A Nord: Corpo 2 "Cantina C12"

A Est: Via Plinio

A Sud: Corpo 3 "Cantina 10"

A Ovest: Corridoio comune

Caratteristiche descrittive:

Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento di tipo centralizzato con radiatori.

Gli impianti sono sottotraccia.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e avvolgibili in PVC.

Il portone d'ingresso è di tipo blindato.

I pavimenti è in piastrelle di ceramica

I rivestimenti del bagno sono in piastrelle di mosaico.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale pari a circa 49,60 mq. (APPENDICE A).

Stato generale:

All'atto del sopralluogo l'appartamento si presentava in ottimo stato di manutenzione, sia per lo stato degli impianti sia per il grado di finiture, ad eccezione della mancanza di n. 2 porte interne

L'immobile risulta funzionante, arredato ed utilizzato dalla sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~

- Costi stimati per le opere di completamento:

Fornitura e posa di n. 2 porte interne

800,00 €

▪ **Boxes 17 e 20**

L'accesso ai boxes avviene dalla Via Montebello a mezzo di cancello automatico in metallo.

L'accesso è agevole.

I boxes sono composti da un unico vano.

La superficie utile del box 17 è di circa 15,70 mq.

La superficie utile del box 20 è di circa 13,70 mq.

L'altezza interna è pari a 2,40 m.

Confini:

- Box 17

A Nord: Corpo 6 "Cantina 23"

A Est: Via Plinio

A Sud: Corpo 15 "Box 16"

A Ovest: Corsello box

- Box 20

A Nord: Corpo 17 "Ripostiglio B"

A Est: Corpo 16 "Box 21"

A Sud: Corsello box

A Ovest: Parti comuni

Caratteristiche descrittive:

Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchi di c.l.s.

I boxes sono provvisti di illuminazione.

Stato generale:

I boxes sono di nuova costruzione.

Sono privi della porta di chiusura.

- Costi stimati per le opere di completamento:

Fornitura e posa di n. 2 porte basculanti a apertura manuale

1.700,00 €

**8.6 Descrizione CORPO 6: APPARTAMENTO 8 – CANTINE 23 – 15- RIP. C- BOX 19**

▪ **Appartamento 8**

L'unità immobiliare identificata come "Appartamento 8" è posta al piano terra della palazzina distinta in mappa catastale al fg. 13 part. 38.

L'appartamento, il cui accesso avviene ingresso condominiale, è costituito da cucina, soggiorno, n. 2 camere da letto, servizi igienici e ripostigli. E' presente inoltre un'area scoperta da cui si accede direttamente dalla zona giorno di superficie pari a circa 32 mq.

Dalla zona giorno si accede al piano interrato adibito a cantine (cantine 23 – 15).

All'appartamento è, inoltre annessa una cantina al piano interrato, non collegata con l'appartamento, denominata "RIP. C".

Confini:

- "Appartamento 8"

A Nord: Corpo 7 "Appartamento 10" e parti comuni

A Est: Via Plinio

A Sud: Corpo 5 "Appartamento 7" e parti comuni

A Ovest: Parti comuni

- "Cantine 23 - 15"

A Nord: Corpo 12 "Cantina 16" e corridoio comune

A Est: Via Plinio

A Sud: Corpo 5 "Box 17" e Corpo 6 "Box 19"

A Ovest: Corpo 7 "Box 18" e Corpo 13 "Cantina 14"

- "Rip. C"

A Nord: Via Montebello

A Est: Corpo 8 "Cantina 19"

A Sud: Corridoio comune

A Ovest: Corpo 8 "Cantine 21-22"

Caratteristiche descrittive:

Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento di tipo centralizzato a pavimento.

Gli impianti sono sottotraccia.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro.

Le pareti sono intonacate.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale pari a circa **118,35 mq.** (APPENDICE A).

Stato generale:

All'atto del sopralluogo, l'appartamento si presentava in fase di costruzione.

Lavori di completamento:

"Appartamento 8"

- Pavimentazioni
- Rivestimenti bagno e zona cottura
- Fornitura e posa centralina di rilevamento consumi energetici e sanitari
- Fornitura e posa sanitari
- Infilaggio cavi e posa dei frutti inerenti l'impianto elettrico
- Posa tapparelle
- Fornitura e posa porte interne
- Tinteggiatura pareti interne

"Cantine 23 - 15"

- Infilaggio cavi e posa dei frutti inerenti l'impianto elettrico
- Pavimentazione
- Tinteggiatura pareti interne

- **Costi stimati per le opere di completamento:**

**22.700,00 €**

▪ **Box 19**

L'accesso al box avviene dalla Via Montebello a mezzo di cancello automatico in metallo.

L'accesso è agevole.

Il box è composto da un unico vano.

La superficie utile è di circa 12,60 mq.

L'altezza interna è pari a 2,40 m.

Confini:

A Nord: Corpo 6 "Cantina 15" e Corpo 13 "Cantina 14"

A Est: Corpo 6 "Cantina 23"

A Sud: Corsello box

A Ovest: Corpo 7 "Box 18"

Caratteristiche descrittive:

Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchi di c.l.s.

Il box è provvisto di illuminazione.

Stato generale:

Il box è di nuova costruzione.

E' privo della porta di chiusura.

- Costi stimati per le opere di completamento:

Fornitura e posa di n. 1 porta basculante a apertura manuale 850,00 €

**8.7 Descrizione CORPO 7: APPARTAMENTO 10- BOX 18**

▪ **Appartamento 10**

L'unità immobiliare identificata come "Appartamento 10" è posta al piano terra della palazzina distinta in mappa catastale al fg. 13 part. 38.

L'appartamento, il cui accesso avviene da ingresso comune, è costituito da un zona giorno con angolo cottura, camera da letto, bagno e disimpegno.

Confini:

- "Appartamento 10"

A Nord: Via montebello

A Est: Via Plinio

A Sud: Corpo 6 "Appartamento 8"

A Ovest: Parti comuni

Caratteristiche descrittive:

Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento di tipo centralizzato con radiatori.

Gli impianti sono sottotraccia.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e avvolgibili in PVC.

Il portone d'ingresso è di tipo blindato.

I pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle di ceramica

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale pari a circa **54,40 mq.** (APPENDICE A).

Stato generale:

All'atto del sopralluogo l'appartamento si presentava in ottimo stato di manutenzione, sia per lo stato degli impianti sia per il grado di finiture.

L'immobile risulta funzionante, arredato ed utilizzato dal sig. ██████████

▪ **Boxes 18**

L'accesso al box avviene dalla Via Montebello a mezzo di cancello automatico in metallo.

L'accesso è agevole.

Il box è composto da un unico vano.

La superficie utile è di circa 12,35 mq.

L'altezza interna è pari a 2,40 m.

Confini:

A Nord: Corpo 13 "Cantina 14"

A Est: Corpo 7 "Box 19"

A Sud: Corsello box

A Ovest: Parti comuni

Caratteristiche descrittive:

Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchi di c.l.s.

Il box è provvisto di illuminazione.

Stato generale:

Il box è di nuova costruzione.

E' privo della porta di chiusura.

- **Costi stimati per le opere di completamento:**

Fornitura e posa di n. 1 porta basculante a apertura manuale

**850,00 €**

## 8.8 Descrizione CORPO 8: APPARTAMENTO 9 – CANTINE 19-21-22 - BOX 22

### ▪ Appartamento 9

L'unità immobiliare identificata come "Appartamento 9" è posta al piano terra della palazzina distinta in mappa catastale al fg. 13 part. 38.

L'appartamento, il cui accesso avviene ingresso condominiale, è costituito zona giorno, camere da letto, servizi igienici.

E' presente inoltre un'area scoperta da cui si accede direttamente dalla zona giorno di superficie pari a circa 57 mq.

Dalla zona giorno si accede al piano interrato adibito a cantine (cantine 21- 22).

All'appartamento è inoltre annessa una cantina al piano interrato, non collegata con l'appartamento, denominata "Cantina 19"

#### Confini:

##### - "Appartamento 9"

A Nord: Via Montebello

A Est: Parti comuni

A Sud: Parti comuni e cortile comune

A Ovest: Parti comuni

##### - "Cantine 21-22"

A Nord: Via Montebello

A Est: Parti comuni e Corpo 6 "Rip. C"

A Sud: Corpo 17 "Rip. B" e Corpo 8 "Box 22"

A Ovest: Parti comuni

##### - "Cantina 19"

A Nord: Via Montebello

A Est: Corpo 9 "Cantina 18"

A Sud: Corridoio comune

A Ovest: Corpo 6 "Rip. C"

#### Caratteristiche descrittive:

Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento di tipo centralizzato a pavimento.

Gli impianti sono sottotraccia.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e avvolgibili in PVC.

Il portone d'ingresso è di tipo blindato.

Il pavimento è in parquet e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale pari a circa **118,00 mq.** (APPENDICE A).

#### Stato generale:

All'atto del sopralluogo l'appartamento si presentava in ottimo stato di manutenzione, sia per lo stato degli impianti sia per il grado di finiture.

Sono stati rilevati problemi di infiltrazioni nell'area scoperta di proprietà.

L'immobile risulta funzionante, arredato ed utilizzato dalla sig.ra [REDACTED].

#### - Costi stimati per le opere di completamento:

Rimozione pavimentazione area scoperta e rifacimento impermeabilizzazione

**2.000,00 €**

#### ▪ **Box 22**

L'accesso al box avviene dalla Via Montebello a mezzo di cancello automatico in metallo.

L'accesso è agevole.

Il box è composto da un unico vano.

La superficie utile è di circa 24 mq.

L'altezza interna è pari a 2,40 m.

#### Confini:

A Nord: Corpo 8 "Cantine 21-22" e parti comuni

A Est: Parti comuni

A Sud: Corsello box

A Ovest: Corpo 16 "Box 21" e Corpo 17 "Rip. B"

#### Caratteristiche descrittive:

Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchi di c.l.s.

Il box è provvisto di illuminazione.

Stato generale:

Il box è di nuova costruzione.

E' privo della porta di chiusura.

- Costi stimati per le opere di completamento:

Fornitura e posa di n. 1 porta basculante a apertura manuale 850,00 €

**8.9 Descrizione CORPO 9: APPARTAMENTO 14 – CANTINA 18 - BOX 15**

▪ **Appartamento 14**

L'unità immobiliare identificata come "Appartamento 14" è posta al piano primo della palazzina distinta in mappa catastale al fg. 13 part. 38.

All'appartamento si accede da scala comune.

Non è stato possibile accedere all'appartamento, pertanto i dati sono stati ricavati da disegni e informazioni forniti dalla proprietà.

Dai disegni di progetto (come da ultima D.I.A. del 06.11.2009) l'appartamento risulta composto da cucina, soggiorno, 2 camere e 2 bagni oltre a disimpegno e balconi.

All'appartamento è inoltre annessa una cantina al piano interrato denominata "Cantina 18"

Confini:

- "Appartamento 14"

A Nord: Corpo 10 "Appartamento 15"

A Est: Via Plinio

A Sud: Vuoto su cortile comune e muri perimetrali

A Ovest: Parti comuni

- "Cantina 18"

A Nord: Via Montebello

A Est: Corpo 10 "Cantina 17"

A Sud: Corridoio comune

A Ovest: Corpo 8 "Cantina 19"

Caratteristiche descrittive:

Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento di tipo centralizzato.

Gli impianti sono sottotraccia.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e avvolgibili in PVC.

Il portone d'ingresso è di tipo blindato.

Il pavimento è in parquet e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale pari a circa **91,00 mq.** (APPENDICE A).

Stato generale:

Da informazioni raccolte dalla proprietà l'immobile risulta essere completato ad eccezione della posa dei servizi igienici e di porte interne

- **Costi stimati per le opere di completamento:** **4.300,00 €**

▪ **Box 15**

L'accesso al box avviene dalla Via Montebello a mezzo di cancello automatico in metallo.

L'accesso è agevole.

Il box è composto da un unico vano.

La superficie utile è di circa 26,80 mq.

L'altezza interna è pari a 2,40 m.

Confini:

A Nord: Corsello box

A Est: Corridoio comune e Corpo 3 "Cantina 10"

A Sud: Altra proprietà

A Ovest: Corpo 14 "Box 14"

Caratteristiche descrittive:

Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchi di c.l.s.

Il box è provvisto di illuminazione.

Stato generale:

Il box è di nuova costruzione.

E' privo delle porte di chiusura.

- Costi stimati per le opere di completamento:

Fornitura e posa di n. 2 porte basculanti a apertura manuale 1.700,00 €

**8.10 Descrizione CORPO 10: APPARTAMENTO 15 – CANTINA 17**

▪ **Appartamento 15**

L'unità immobiliare identificata come "Appartamento 15" è posta al piano primo della palazzina distinta in mappa catastale al fg. 13 part. 38.

L'appartamento, il cui accesso avviene da scale comuni, è costituito da zona giorno con angolo cottura, n. 2 camere da letto, servizi igienici e ripostigli.

All'appartamento è inoltre annessa una cantina al piano interrato denominata "Cantina 17" avente superficie utile pari a circa 7,30 mq.

Confini:

- "Appartamento 15"

A Nord: Via Montebello

A Est: Via Plinio

A Sud: Corpo 9 "Appartamento 14" e parti comuni

A Ovest: Parti comuni e Corpo 11 "Appartamento 16"

- "Cantina 17"

A Nord: Via Montebello

A Est: Corpo 11 "Cantina 16bis"

A Sud: Corridoio comune

A Ovest: Corpo 9 "Cantina 18"

Caratteristiche descrittive:

Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento di tipo centralizzato a pavimento.

Gli impianti sono sottotraccia.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro.

Le pareti sono intonacate.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale pari a circa **79,45 mq.** (APPENDICE A).

Stato generale:

All'atto del sopralluogo, l'appartamento si presentava in fase di costruzione.

Lavori di completamento:

- Realizzazione sottofondo
- Pavimentazioni
- Rivestimenti bagno e zona cottura
- Pavimentazione balconi
- Realizzazione impianto di riscaldamento
- Fornitura e posa sanitari
- Infilaggio cavi e posa dei frutti inerenti l'impianto elettrico
- Posa tapparelle
- Fornitura e posa porte interne
- Tinteggiatura pareti interne

- Costi stimati per le opere di completamento: 30.000,00 €

**8.11 Descrizione CORPO 11: APPARTAMENTO 16 - CANTINA 16bis - BOX 11**

▪ **Appartamento 16**

L'unità immobiliare identificata come "Appartamento 16" è posta al piano primo della palazzina distinta in mappa catastale al fg. 13 part. 38.

L'appartamento, il cui accesso avviene da scala comune, è costituito da cucina, soggiorno, 2 camere da letto, 2 bagni e disimpegni.

Completa l'unità immobiliare una cantina (Cantina 16bis) al piano interrato.

La cantina ha pavimentazione in piastrelle di ceramica e i muri e plafoni sono intonacati e tinteggiati.

La superficie utile della cantina è pari a circa 6,70 mq.

Confini:

- "Appartamento 16"

A Nord: Via Montebello

A Est: Corpo 10 "Appartamento 15"

A Sud: Parti comuni e vuoto su cortile comune

A Ovest: A vuoto su parti comuni

- "Cantina 16bis"

A Nord: Via Montebello

A Est: Via Plinio e Corpo 12 "Cantina 16"

A Sud: Corpo 12 "Cantina 16" e corridoio comune

A Ovest: Corpo 10 "Cantina 17"

Caratteristiche descrittive:

Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento di tipo centralizzato.

Gli impianti sono sottotraccia.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e avvolgibili in PVC.

Il portone d'ingresso è di tipo blindato.

I pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle di ceramica.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale pari a circa **73,90 mq.** (APPENDICE A).

Stato generale:

All'atto del sopralluogo l'appartamento si presentava in ottimo stato di manutenzione, sia per lo stato degli impianti sia per il grado di finiture.

L'immobile risulta funzionante, arredato ed utilizzato dal sig. ██████████

▪ **Box 11**

L'accesso al box avviene dalla Via Montebello a mezzo di cancello automatico in metallo.

L'accesso è agevole.

Il box è composto da un unico vano.

La superficie utile è di circa 13,40 mq.

L'altezza interna è pari a 2,40 m.

Confini:

A Nord: Corsello box  
A Est: Corpo 12 "Box 12"  
A Sud: altra proprietà  
A Ovest: Corpo 1 "Box 10"

Caratteristiche descrittive:

Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchi di c.l.s.  
Il box è provvisto di illuminazione.

Stato generale:

Il box è di nuova costruzione.  
E' privo della porta di chiusura.

- Costi stimati per le opere di completamento:

Fornitura e posa di n. 1 porta basculante a apertura manuale 850,00 €

**8.12 Descrizione CORPO 12: APPARTAMENTO 18.A - CANTINA 16 - BOX 12**

▪ **Appartamento 18.A**

L'unità immobiliare identificata come "Appartamento 18.A" è posta al secondo piano della palazzina distinta in mappa catastale al mfg. 134 part. 38.

All'appartamento si accede da scala comune.

L'appartamento è costituito da zona giorno con angolo cottura, camera da letto e da servizio igienico con antibagno.

E' presente inoltre un terrazzo di circa mq. 14,00.

Completa l'unità immobiliare una cantina (Cantina 16) al piano interrato.

La cantina ha pavimentazione in piastrelle di ceramica e i muri e plafoni sono intonacati e tinteggiati.

La superficie utile della cantina è pari a circa 4,7 mq.

Confini:

- "Appartamento 18.A"

A Nord: Via Montebello

A Est: Corpo 13 "Appartamento 18:B"

A Sud: Parti comuni e vuoto su cortile comune

A Ovest: Vuoto s parti comuni

- "Cantina 16"

A Nord: Corpo 11 "Cantina 16bis"

A Est: Via Plinio

A Sud: Corpo 6 "Cantina 23"

A Ovest: Corpo 11 "Cantina 16bis" e corridoio comune

#### Caratteristiche descrittive:

Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento di tipo centralizzato a pavimento.

Gli impianti sono sottotraccia.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e avvolgibili in PVC.

Il portone d'ingresso è di tipo blindato.

I pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale pari a circa **66,10 mq.** (APPENDICE A).

#### Stato generale:

All'atto del sopralluogo l'appartamento si presentava in ottimo stato di manutenzione, sia per lo stato degli impianti sia per il grado di finiture.

L'immobile risulta funzionante, arredato ed utilizzato dalla sig.ra [REDACTED].

#### ▪ **Boxes 12**

L'accesso al box avviene dalla Via Montebello a mezzo di cancello automatico in metallo.

L'accesso al box è agevole.

Il box è composto da un unico vano.

La superficie utile di circa 13,50 mq.

L'altezza interna è pari a 2,40 m.

#### Confini:

A Nord: Corsello box

A Est: Corpo 2 "Box 13"

A Sud: Altra proprietà

A Ovest: Corpo 11 "Box 11"

Caratteristiche descrittive:

Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchi di c.l.s.

Il box è provvisto di illuminazione.

Stato generale:

Il box è di nuova costruzione.

Il box è privo della porta di chiusura.

- Costi stimati per le opere di completamento:

Fornitura e posa di n. 1 porta basculante a apertura manuale

850,00 €

**8.13 Descrizione CORPO 13: APPARTAMENTO 18.B - CANTINA 14**

▪ **Appartamento 18.B**

L'unità immobiliare identificata come "Appartamento 18.A" è posta al secondo piano della palazzina distinta in mappa catastale al fg. 134 part. 38.

All'appartamento si accede da scala comune.

L'unità immobiliare, all'atto del sopralluogo, si presentava come sottotetto non abitabile.

Il tetto è a falde in legno.

I muri sono al rustico.

Non sono presenti gli impianti.

All'immobile è annesso un terrazzo ed un loggiato, anch'essi in fase di completamento (mancano pavimentazioni e ringhiera della scala di collegamento del terrazzo con loggia), di superficie lorda pari a circa 45,90 mq.

Per rendere abitabile l'unità immobiliare è necessario presentare pratica edilizia presso il Comune di Legnano per il recupero del sottotetto.

Completa l'unità immobiliare una cantina (Cantina 14) al piano interrato.

La cantina ha pavimentazione in piastrelle di ceramica e i muri e plafoni sono intonacati e tinteggiati.

La superficie utile della cantina è pari a circa 13,00 mq.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale pari a circa **145,45 mq.** (APPENDICE A).

Confini:

- "Appartamento 18.B"

A Nord: Via Montebello

A Est: Via Plinio

A Sud: Vuoto su cortile comune e muri perimetrali

A Ovest: parti comuni e Corpo 12 "Appartamento 18.A"

- "Cantina 14"

A Nord: Corridoio comune

A Est: Corpo 6 "Cantine 15-23"

A Sud: Corpo 6 "Box 19" e Corpo 7 "Box 18"

A Ovest: Parti comuni

Stato generale:

L'unità immobiliare necessita di interventi di manutenzione straordinaria per renderlo abitabile

Lavori da eseguire:

- Realizzazione tavolati interni
- Isolamento termicoacustico pareti perimetrali
- Sottofondi
- Pavimentazioni e rivestimenti
- Impianti elettrico, idrico-sanitario
- Impianto di riscaldamento
- Porte interne
- Fornitura e posa sanitari
- Intonacatura e tinteggiatura
- Pavimentazione terrazzo e loggia
- e ogni altra opera atta a rendere abitabile l'unità immobiliare

- <u>Costi stimati per le opere di completamento:</u>	<u>75.000,00 €</u>
- <u>Costi stimati per la pratica edilizia di recupero del sottotetto:</u>	<u>25.000,00 €<sup>6</sup></u>

---

<sup>6</sup> Il costo è comprensivo di progetto, I. 10, D.L., sicurezza, oneri urbanizzazione e diritti di segreteria

#### 8.14 Descrizione CORPO 14: BOX 14

L'accesso al box avviene dalla Via Montebello a mezzo di cancello automatico in metallo.

L'accesso al box è agevole.

Il box è composto da un unico vano.

La superficie utile di circa 13,60 mq.

L'altezza interna è pari a 2,40 m.

##### Confini:

A Nord: Corsello box

A Est: Corpo 9 "Box 15"

A Sud: Altra proprietà

A Ovest: Corpo 2 "Box 13"

##### Caratteristiche descrittive:

Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchi di c.l.s.

Il box è provvisto di illuminazione.

##### Stato generale:

Il box è di nuova costruzione.

Il box è privo della porta di chiusura.

##### - Costi stimati per le opere di completamento:

Fornitura e posa di n. 1 porta basculante a apertura manuale

**850,00 €**

#### 8.15 Descrizione CORPO 15: BOX 16

L'accesso al box avviene dalla Via Montebello a mezzo di cancello automatico in metallo.

L'accesso al box è agevole.

Il box è composto da un unico vano.

La superficie utile di circa 24,60 mq.

L'altezza interna è pari a 2,40 m.

Confini:

A Nord: Corpo 5 "Box 17"

A Est: Via Plinio

A Sud: Corpo 1 "Cantina C13"

A Ovest: Corsello box

Caratteristiche descrittive:

Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchi di c.l.s.

Il box è provvisto di illuminazione.

Stato generale:

Il box è di nuova costruzione.

Il box è privo delle porte di chiusura.

- Costi stimati per le opere di completamento:

Fornitura e posa di n. 2 porte basculanti a apertura manuale

1.700,00 €

**8.16 Descrizione CORPO 16: BOX 21**

L'accesso al box avviene dalla Via Montebello a mezzo di cancello automatico in metallo.

L'accesso al box è agevole.

Il box è composto da un unico vano.

La superficie utile di circa 13,70 mq.

L'altezza interna è pari a 2,40 m.

Confini:

A Nord: Corpo 8 "Box 22" e Corpo 17 "Rip. B."

A Est: Corpo 8 "Box 22"

A Sud: Corsello box

A Ovest: Corpo 5 "Box 20"

Caratteristiche descrittive:

Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchi di c.l.s.

Il box è provvisto di illuminazione.

Stato generale:

Il box è di nuova costruzione.

Il box è privo della porta di chiusura.

- Costi stimati per le opere di completamento:

Fornitura e posa di n. 1 porta basculante a apertura manuale **850,00 €**

**8.17 Descrizione CORPO 17: RIPOSTIGLIO B**

L'accesso al ripostiglio avviene dalla Via Montebello a mezzo di cancello automatico in metallo.

Il corpo è composto da un unico vano.

La superficie lorda è di circa 11,70 mq.

L'altezza interna è pari a 2,40 m.

Confini:

A Nord: Corpo 8 "Cantine 21-22"

A Est: Corpo 8 "Box 22"

A Sud: Corpo 5 "Box 20" e Corpo 16 "Box 21"

A Ovest: Parti comuni

Caratteristiche descrittive:

Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchi di c.l.s.

Il ripostiglio è provvisto di illuminazione.

Stato generale:

Il deposito è di nuova costruzione.

E' privo della porta di chiusura.

- Costi stimati per le opere di completamento:

Fornitura e posa di n. 1 porta **850,00 €**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 9.1 Criterio di stima

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità del compendio immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova.

Secondo gli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".<sup>7</sup>

Preliminarmente è necessario raccogliere il maggior numero possibile di dati storici noti, cioè di "prezzi" realmente verificatisi, e costruire, così, una scala con tanti gradini, ognuno dei quali è caratterizzato dal più frequente prezzo di scambio realmente verificatosi per beni di caratteristiche estrinseche ed intrinseche analoghe a quelle possedute dall'immobile da valutare. Costruita la scala dei prezzi, accostando il bene che si vuole stimare al gradino che più lo rappresenta, è possibile "prevedere" quel dato ipotetico che la teoria dell'estimo chiama "valore" più probabile di mercato.

Questo procedimento estimativo è noto come **procedimento sintetico**.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di stima si è adottata la seguente metodologia operativa:

- Documentazione, ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato con il reperimento dei prezzi di beni immobili analoghi al bene immobile oggetto di stima
- Formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati nel campione, determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq, commerciali) per il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/mq.)

Per il reperimento dei prezzi dei beni immobili campione, si è tenuto conto:

- in qualità di fonti *dirette*: delle informazioni e dei dati ricavati da colloqui con il personale specializzato nel settore (agenzie immobiliari della zona)
- in qualità di fonti *indirette*: delle informazioni e dei dati ricavati dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

L'indagine di mercato alla data attuale si è basata sulle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio

---

<sup>7</sup> *Manuale di estimo*, Terza edizione, Stefano Amicabile, Hoepli

I dati sono stati avvalorati anche da conoscenze storiche di prezzi di vendita acquisite da agenzie immobiliari operanti nel comune di Legnano.

Dai dati forniti dall'Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare, disponibili per il I semestre 2015 – per il comune di Legnano - Semicentrale/LEONCAVALLO, VOLTA, CADORNA, CASTELLO, C.NA PONZELLA, NOVARA, PASUBIO, si evince che il valore di mercato:

- 1) per le Abitazioni Civili in stato conservativo Ottimo varia da 1.700,00 a 2.200,00 €/mq (Tab. a).
- 2) per i magazzini in stato conservativo Normale varia da 550,00 a 650,00 €/mq (Tab. b).

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1650	L	4,8	5,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	1700	2200	L	6,3	7,3	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1350	1650	L	4,7	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1300	L	3,7	4,5	L
Box	NORMALE	800	1050	L	3,3	4,6	L
Ville e Villini	Ottimo	1750	2300	L	6,2	7,7	L
Ville e Villini	NORMALE	1550	1750	L	5	6	L

**Tabella a** – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Comune di Legnano

In relazione alle caratteristiche estrinseche nonché a quelle intrinseche delle unità immobiliari, allo stato di conservazione e manutenzione e dalle informazioni desunte dagli operatori del settore attivi nel Comune di Legnano, si ritiene di poter assumere il valore di mercato unitario allo stato "finito" di:

- 1.950,00 €/mq. per le abitazioni
- 600,00 €/mq. per i magazzini

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	550	650	L	3,3	3,9	L
Negozi	NORMALE	1500	2000	L	7,2	10	L

**Tabella b – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Comune di Legnano**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei boxes, la sottoscritta ha tenuto conto delle indagini effettuate presso gli operatori del settore.

Per box singoli: 15.000,00 € a corpo

Per box doppi: 25.000,00 € a corpo

**9.2 Fonti di informazione**

- Catasto di Milano
- Ufficio tecnico del Comune di Legnano
- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio
- Agenzie immobiliari nel comune di Legnano

**9.3 Valutazione Lotto 1**

**9.3.1 Valutazione CORPO 1: APPARTAMENTO 4 - CANTINA 13 - BOX 10**

Come esposto nel § 9.1, il valore di mercato unitario allo stato "finito" degli appartamenti è stato fissato in 1.950,00 €/mq.

Tenuto conto che l'appartamento, allo stato attuale, è abitato, la sottoscritta ritiene congruo adottare un coefficiente di vetustà e obsolescenza dovuto all'utilizzo dell'immobile. Considerato che l'immobile è entrato in possesso della sig.ra Fabiano Valentina in data 25/03/2013, con la consegna delle chiavi da parte dell'Esprit Nouveau, il coefficiente di vetustà è pari a 0,98 (All. 28).

Pertanto il valore di mercato unitario adottato è pari a:

$$V_m = 1.950,00 \text{ €/mq.} \times 0,98 = \underline{1.910,00 \text{ €/mq.}}$$

Per il box singolo la valutazione è stata fatta a corpo per un importo pari a 15.000,00 €, nello stato "finito".

In base a tali dati, il valore di mercato dell'Appartamento 4 nello stato "finito" è pari a 124.150,00 €.

Il Valore del box 10 nello stato "finito" è pari a 15.000,00 €.

A tali importi vanno detratti i costi per le opere di completamento (Vedi Cap. 8), stimati pari a:

- appartamento: 0,00 €
- box: 850,00 €

CORPO	Identificativo	Superficie commerciale	Valore unitario di mercato allo stato "finito" €/mq	Valore di mercato immobile finito	Detrazione importi per lavori da ultimare	Valore complessivo
1	Appartamento 4 + Cantina 13	65,00	€ 1.910,00	€ 124.150,00	-	€ 124.150,00
	Box 10	Valutazione a corpo		€ 15.000,00	-€ 850,00	€ 14.150,00
	<b>TOTALE CORPO 1</b>					

Tabella 1 – Calcolo del Valore complessivo del Corpo 1

Pertanto il Valore complessivo del Corpo 1 è pari a

138.300,00 €

**Note:**

All'importo di cui sopra non viene applicata alcuna riduzione per lo stato di occupazione, in quanto l'unità è occupata senza alcun titolo opponibile alla procedura (Vedi Cap. 3).

**9.3.2 CORPO 2: APPARTAMENTO 5 - CANTINA 12 - BOX 13**

Come esposto nel § 9.1, il valore di mercato unitario allo stato "finito" degli appartamenti è stato fissato in 1.950,00 €/mq.

Per il box singolo la valutazione è stata fatta a corpo per un importo pari a 15.000,00 €, nello stato "finito".

In base a tali dati, il valore di mercato dell'Appartamento 5 nello stato "finito" è pari a 98.280,00 €.

Il Valore del box 13 nello stato "finito" è pari a 15.000,00 €.

A tali importi vanno detratti i costi per le opere di completamento € (Vedi Cap. 8), stimati pari a:

- appartamento: 12.400,00 €
- box: 850,00 €

CORPO	Identificativo	Superficie commerciale	Valore unitario di mercato allo stato "finito" €/mq	Valore di mercato immobile finito	Detrazione importi per lavori da ultimare	Valore complessivo
2	Appartamento 5 + Cantina 12	50,40	€ 1.950,00	€ 98.280,00	-€ 12.400,00	€ 85.880,00
	Box 13	Valutazione a corpo		€ 15.000,00	-€ 850,00	€ 14.150,00
	<b>TOTALE CORPO 2</b>					

Tabella 2 – Calcolo del Valore complessivo del Corpo 2

Pertanto il Valore complessivo del Corpo 2 è pari a

**100.000,00 €**

(arrotondato per difetto)

### **9.3.3 CORPO 3: APPARTAMENTO 6.A - CANTINA 10**

Come esposto nel § 9.1, il valore di mercato unitario allo stato "finito" degli appartamenti è stato fissato in 1.950,00 €/mq.

In base a tali dati, il valore di mercato dell'Appartamento 6.A nello stato "finito" è pari a 86.580,00 €.

A tali importi vanno detratti i costi per le opere di completamento € (Vedi Cap. 8), stimati pari a:

- appartamento: 11.400,00 €

CORPO	Identificativo	Superficie commerciale	Valore unitario di mercato allo stato "finito" €/mq	Valore di mercato immobile finito	Detrazione importi per lavori da ultimare	Valore complessivo
3	Appartamento 6A + Cantina 10	44,40	€ 1.950,00	€ 86.580,00	-€ 11.400,00	€ 75.180,00

Tabella 3 – Calcolo del Valore complessivo del Corpo 3

Pertanto il Valore complessivo del Corpo 3 è pari a

**75.200,00 €**

(arrotondato per eccesso)

### **9.3.4 CORPO 4: APPARTAMENTO 6B**

Come esposto nel § 9.1, il valore di mercato unitario allo stato "finito" degli appartamenti è stato fissato in 1.950,00 €/mq.

In base a tali dati, il valore di mercato dell'Appartamento 6.B nello stato "finito" è pari a 84.240,00 €.

A tali importi vanno detratti i costi per le opere di completamento € (Vedi Cap. 8), stimati pari a:

- appartamento: 4.200,00 €

CORPO	Identificativo	Superficie commerciale	Valore unitario di mercato allo stato "finito" €/mq	Valore di mercato immobile finito	Detrazione importi per lavori da ultimare	Valore complessivo
4	Appartamento 6B	43,20	€ 1.950,00	€ 84.240,00	-€ 4.200,00	€ 80.040,00

Tabella 4 – Calcolo del Valore complessivo del Corpo 4

Pertanto il Valore complessivo del Corpo 4 è pari a

**80.000,00 €**

(arrotondato per difetto)

### 9.3.5 CORPO 5: APPARTAMENTO 7 - CANTINA 11 - BOXES 17-20

Come esposto nel § 9.1, il valore di mercato unitario allo stato "finito" degli appartamenti è stato fissato in 1.950,00 €/mq.

Tenuto conto che l'appartamento, allo stato attuale, è abitato, la sottoscritta ritiene congruo adottare un coefficiente di vetustà e obsolescenza dovuto all'utilizzo dell'immobile. Considerato che l'immobile è entrato in possesso della sig.ra ██████████ in data 01/06/2013, con la consegna delle chiavi da parte dell'Esprit Nouveau, il coefficiente di vetustà è pari a 0,98 (All. 28).

Pertanto il valore di mercato unitario adottato è pari a:

$$V_m = 1.950,00 \text{ €/mq.} \times 0,98 = \underline{1.910,00 \text{ €/mq.}}$$

Per il box singolo la valutazione è stata fatta a corpo per un importo pari a 15.000,00 €, nello stato "finito".

In base a tali dati, il valore di mercato dell'Appartamento 7 nello stato "finito" è pari a 94.736,00 €.

I valori dei box 17 e 20 nello stato "finito" sono pari a 15.000,00 €/cad.

A tali importi vanno detratti i costi per le opere di completamento € (Vedi Cap. 8), stimati pari a:

- appartamento: 800,00 €
- boxes: 1.700,00 €

CORPO	Identificativo	Superficie commerciale	Valore unitario di mercato allo stato "finito" €/mq	Valore di mercato immobile finito	Detrazione importi per lavori da ultimare	Valore complessivo
5	Appartamento 7 + Cantina 11	49,60	€ 1.910,00	€ 94.736,00	-€ 800,00	€ 93.936,00
	Box 17		Valutazione a corpo	€ 15.000,00	-€ 850,00	€ 14.150,00
	Box 20		Valutazione a corpo	€ 15.000,00	-€ 850,00	€ 14.150,00
	<b>TOTALE CORPO 5</b>					

Tabella 5 – Calcolo del Valore complessivo del Corpo 5

Pertanto il Valore complessivo del Corpo 5 è pari a

**122.200,00 €**

(arrotondato per difetto)

**Note:**

All'importo di cui sopra non viene applicata alcuna riduzione per lo stato di occupazione, in quanto l'unità è occupata senza alcun titolo opponibile alla procedura (Vedi Cap. 3).

**9.3.6 CORPO 6: APPARTAMENTO 8 - CANTINE 25, 15 – RIP. C – BOX 19**

Come esposto nel § 9.1, il valore di mercato unitario allo stato "finito" degli appartamenti è stato fissato in 1.950,00 €/mq.

Per il box singolo la valutazione è stata fatta a corpo per un importo pari a 15.000,00 €, nello stato "finito".

In base a tali dati, il valore di mercato dell'Appartamento 8 nello stato "finito" è pari a 230.782,50 €.

Il valore del box 19 nello stato "finito" è pari a 15.000,00 €.

A tali importi vanno detratti i costi per le opere di completamento € (Vedi Cap. 8), stimati pari a:

- appartamento: 22.700,00 €
- box: 850,00 €

CORPO	Identificativo	Superficie commerciale	Valore unitario di mercato allo stato "finito" €/mq	Valore di mercato immobile finito	Detrazione importi per lavori da ultimare	Valore complessivo
6	Appartamento 8 + Cantina 23 -15 Rip. C	118,35	€ 1.950,00	€ 230.782,50	-€ 22.700,00	€ 208.082,50
	Box 19		Valutazione a corpo	€ 15.000,00	-€ 850,00	€ 14.150,00
	<b>TOTALE CORPO 6</b>					<b>€ 222.232,50</b>

Tabella 6 – Calcolo del Valore complessivo del Corpo 6

Pertanto il Valore complessivo del Corpo 6 è pari a

**222.200,00 €**

(arrotondato per difetto)

**9.3.7 CORPO 7: APPARTAMENTO 10 – BOX 18**

Come esposto nel § 9.1, il valore di mercato unitario allo stato "finito" degli appartamenti è stato fissato in

1.950,00 €/mq.

Tenuto conto che l'appartamento, allo stato attuale, è abitato, la sottoscritta ritiene congruo adottare un coefficiente di vetustà e obsolescenza dovuto all'utilizzo dell'immobile. Considerato che l'immobile è occupato dal sig. [redacted] dal 12/09/2013, il coefficiente di vetustà è pari a 0,98 (All. 28).

Pertanto il valore di mercato unitario adottato è pari a:

$$V_m = 1.950,00 \text{ €/mq.} \times 0,98 = \underline{1.910,00 \text{ €/mq.}}$$

Per il box singolo la valutazione è stata fatta a corpo per un importo pari a 15.000,00 €, nello stato "finito".

In base a tali dati, il valore di mercato dell'Appartamento 10 nello stato "finito" è pari a 103.904,00 €.

Il valore del box 18 nello stato "finito" è pari a 15.000,00 €.

A tali importi vanno detratti i costi per le opere di completamento € (Vedi Cap. 8), stimati pari a:

- appartamento: 0,00 €
- box: 850,00 €

CORPO	Identificativo	Superficie commerciale	Valore unitario di mercato allo stato "finito" €/mq	Valore di mercato immobile finito	Detrazioni importi per lavori da ultimare	Valore complessivo
7	Appartamento 10	54,40	€ 1.910,00	€ 103.904,00	-	€ 103.904,00
	Box 18	Valutazione a corpo		€ 15.000,00	-€ 850,00	€ 14.150,00
	<b>TOTALE CORPO 7</b>					<b>€ 118.054,00</b>

Tabella 7 – Calcolo del Valore complessivo del Corpo 7

Pertanto il Valore complessivo del Corpo 7 è pari a

**118.000,00 €**

(arrotondato per difetto)

**Note:**

All'importo di cui sopra non viene applicata alcuna riduzione per lo stato di occupazione, in quanto l'unità è occupata senza alcun titolo opponibile alla procedura (Vedi Cap. 3).

**9.3.8 CORPO 8: APPARTAMENTO 9 - CANTINE 19, 21, 22 – BOX 22**

Come esposto nel § 9.1, il valore di mercato unitario allo stato "finito" degli appartamenti è stato fissato in 1.950,00 €/mq.

Tenuto conto che l'appartamento, allo stato attuale, è abitato, la sottoscritta ritiene congruo adottare un coefficiente di vetustà e obsolescenza dovuto all'utilizzo dell'immobile. Tenendo conto che l'immobile è entrato in possesso della sig.ra [redacted] in data 30/03/2013, con la consegna delle chiavi da parte dell'Esprit Nouveau, il coefficiente di vetustà è pari a 0,98 (All. 28).

Pertanto il valore di mercato unitario adottato è pari a:

$$V_m = 1.950,00 \text{ €/mq.} \times 0,98 = \underline{1.910,00 \text{ €/mq.}}$$

Per il box, considerando che la superficie utile è pari a circa 24 mq., assimilabile quindi ad un box doppio, ma che lo sviluppo longitudinale non permette un parcheggio agevole di n. 2 automobili, si è ritenuto congruo adottare un valore a corpo pari a 20.000,00 € nello stato "finito".

In base a tali dati, il valore di mercato dell'Appartamento 9 nello stato "finito" è pari a 225.380,00 €.

Il valore del box 22 nello stato "finito" è pari a 20.000,00 €.

A tali importi vanno detratti i costi per le opere di completamento € (Vedi Cap. 8), stimati pari a:

- appartamento: 2.000,00 €
- box: 850,00 €

CORPO	Identificativo	Superficie commerciale	Valore unitario di mercato allo stato "finito" €/mq	Valore di mercato immobile finito	Detrazione importi per lavori da ultimare	Valore complessivo
8	Appartamento 9 + Cantina 19-21-22	118,00	€ 1.910,00	€ 225.380,00	-€ 2.000,00	€ 223.380,00
	Box 22		Valutazione a corpo	€ 20.000,00	-€ 850,00	€ 19.150,00
	<b>TOTALE CORPO 8</b>					<b>€ 242.530,00</b>

Tabella 8 – Calcolo del Valore complessivo del Corpo 8

Pertanto il Valore complessivo del Corpo 8 è pari a

**242.500,00 €**

(arrotondato per difetto)

**Note:**

All'importo di cui sopra non viene applicata alcuna riduzione per lo stato di occupazione, in quanto l'unità è occupata senza alcun titolo opponibile alla procedura (Vedi Cap. 3).

**9.3.9 CORPO 9: APPARTAMENTO 14 - CANTINA 18 – BOX 15**

Come esposto nel § 9.1, il valore di mercato unitario allo stato "finito" degli appartamenti è stato fissato in 1.950,00 €/mq.

Per il box doppio la valutazione è stata fatta a corpo per un importo pari a 25.000,00 €, nello stato "finito".

In base a tali dati, il valore di mercato dell'Appartamento 14 nello stato "finito" è pari a 177.450,00 €.

Il valore del box 15 nello stato "finito" è pari a 25.000,00 €.

A tali importi vanno detratti i costi per le opere di completamento € (Vedi Cap. 8), stimati pari a:

- appartamento: 4.300,00 €
- box: 1.700,00 €

CORPO	Identificativo	Superficie commerciale	Valore unitario di mercato allo stato "finito" €/mq	Valore di mercato immobile finito	Detrazione importi per lavori da ultimare	Valore complessivo
9	Appartamento 14 + Cantina 18	91,00	€ 1.950,00	€ 177.450,00	-€ 4.300,00	€ 173.150,00
	Box 15		Valutazione a corpo	€ 25.000,00	-€ 1.700,00	€ 23.300,00
	<b>TOTALE CORPO 9</b>					

Tabella 9 – Calcolo del Valore complessivo del Corpo 9

Pertanto il Valore complessivo del Corpo 9 è pari a

**196.450,00 €**

### **9.3.10 CORPO 10: APPARTAMENTO 15 – CANTINA 17**

Come esposto nel § 9.1, il valore di mercato unitario allo stato "finito" degli appartamenti è stato fissato in 1.950,00 €/mq.

In base a tali dati, il valore di mercato dell'Appartamento 15 nello stato "finito" è pari a 154.927,50 €.

A tali importi vanno detratti i costi per le opere di completamento € (Vedi Cap. 8), stimati pari a:

- appartamento: 30.000,00 €

CORPO	Identificativo	Superficie commerciale	Valore unitario di mercato allo stato "finito" €/mq	Valore di mercato immobile finito	Detrazione importi per lavori da ultimare	Valore complessivo
10	Appartamento 15 + Cantina 17	79,45	€ 1.950,00	€ 154.927,50	-€ 30.000,00	€ 124.927,50

Tabella 10 – Calcolo del Valore complessivo del Corpo 10

Pertanto il Valore complessivo del Corpo 10 è pari a

**125.000,00 €**

(arrotondato per eccesso)

### 9.3.11 CORPO 11: APPARTAMENTO 16 - CANTINA 16bis – BOX 11

Come esposto nel § 9.1, il valore di mercato unitario allo stato "finito" degli appartamenti è stato fissato in 1.950,00 €/mq.

Tenuto conto che l'appartamento, allo stato attuale, è abitato, la sottoscritta ritiene congruo adottare un coefficiente di vetustà e obsolescenza dovuto all'utilizzo dell'immobile. Tenendo conto che l'immobile è entrato in possesso della sig.ra [REDACTED] in data 01/06/2013 (Vedi Cap. 3), con la consegna delle chiavi da parte dell'Esprit Nouveau, il coefficiente di vetustà è pari a 0,98 (All. 28).

Pertanto il valore di mercato unitario adottato è pari a:

$$V_m = 1.950,00 \text{ €/mq.} \times 0,98 = 1.910,00 \text{ €/mq.}$$

Per il box singolo la valutazione è stata fatta a corpo per un importo pari a 15.000,00 €, nello stato "finito".

In base a tali dati, il valore di mercato dell'Appartamento 16 nello stato "finito" è pari a 141.149,00 €.

Il valore del box 11 nello stato "finito" è pari a 15.000,00 €.

A tali importi vanno detratti i costi per le opere di completamento € (Vedi Cap. 8), stimati pari a:

- appartamento: 0,00 €
- box: 850,00 €

CORPO	Identificativo	Superficie commerciale	Valore unitario di mercato allo stato "finito" €/mq	Valore di mercato immobile finito	Detrazione importi per lavori da ultimare	Valore complessivo
11	Appartamento 16 + Cantina 16bis	73,90	€ 1.910,00	€ 141.149,00	-	€ 141.149,00
	Box 11		Valutazione a corpo	€ 15.000,00	-€ 850,00	€ 14.150,00
	<b>TOTALE CORPO 11</b>					

Tabella 11 – Calcolo del Valore complessivo del Corpo 11

Pertanto il Valore complessivo del Corpo 11 è pari a

**155.300,00 €**

(arrotondato per eccesso)

#### **Note:**

All'importo di cui sopra non viene applicata alcuna riduzione per lo stato di occupazione, in quanto l'unità è occupata senza alcun titolo opponibile alla procedura (Vedi Cap. 3).

### **9.3.12 CORPO 12: APPARTAMENTO 18.A - CANTINA 16 - BOX 12**

Come esposto nel § 9.1, il valore di mercato unitario allo stato "finito" degli appartamenti è stato fissato in 1.950,00 €/mq.

Tenuto conto che l'appartamento, allo stato attuale, è abitato, la sottoscritta ritiene congruo adottare un coefficiente di vetustà e obsolescenza dovuto all'utilizzo dell'immobile. Tenendo conto che l'immobile è entrato in possesso della sig.ra ██████████ in data 11/03/2013 (Vedi Cap. 3), con la consegna delle chiavi da parte dell'Esprit Nouveau, il coefficiente di vetustà è pari a 0,98 (All. 28).

Pertanto il valore di mercato unitario adottato è pari a:

$$V_m = 1.950,00 \text{ €/mq.} \times 0,98 = \underline{1.910,00 \text{ €/mq.}}$$

Per il box singolo la valutazione è stata fatta a corpo per un importo pari a 15.000,00 €, nello stato "finito".

In base a tali dati, il valore di mercato dell'Appartamento 18.A nello stato "finito" è pari a 126.060,00 €.

Il valore del box 12 nello stato "finito" è pari a 15.000,00 €.

A tali importi vanno detratti i costi per le opere di completamento € (Vedi Cap. 8), stimati pari a:

- appartamento: 0,00 €
- box: 850,00 €

CORPO	Identificativo	Superficie commerciale	Valore unitario di mercato allo stato "finito" €/mq	Valore di mercato immobile finito	Detrazione importi per lavori da ultimare	Valore complessivo
12	Appartamento 18.A + Cantina 16	66,00	€ 1.910,00	€ 126.060,00	-	€ 126.060,00
	Box 12		Valutazione a corpo	€ 15.000,00	-€ 850,00	€ 14.150,00
<b>TOTALE CORPO 12</b>						<b>€ 140.210,00</b>

Tabella 12 – Calcolo del Valore complessivo del Corpo 12

Pertanto il Valore complessivo del Corpo 12 è pari a

**140.200,00 €**

(arrotondato per difetto)

#### **Note:**

All'importo di cui sopra non viene applicata alcuna riduzione per lo stato di occupazione, in quanto l'unità è occupata senza alcun titolo opponibile alla procedura (Vedi Cap. 3).

### 9.3.13 CORPO 13: APPARTAMENTO 18.B – CANTINA 14

Come esposto nel § 9.1, il valore di mercato unitario allo stato "finito" degli appartamenti è stato fissato in 1.950,00 €/mq.

In base a tali dati, il valore di mercato dell'Appartamento 18.B nello stato "finito" è pari a 283.632,38 €.

Considerato che l'unità, allo stato attuale, si presenta come un sottotetto, è necessario detrarre da tale importo i costi inerenti le opere necessarie per rendere abitabile l'unità immobiliare (Vedi Cap. 8, § 8.13), ovvero:

- costi per la redazione della pratica edilizia per il recupero del sottotetto

25.000,00

- costi per le opere edilizie;

75.000,00 €

CORPO	Identificativo	Superficie commerciale	Valore unitario di mercato allo stato "finito" €/mq	Valore di mercato immobile finito	Detrazione importi per lavori da ultimare	Costi di regolarizzazione	Valore complessivo
13	Appartamento 18.B (Sottotetto) + Cantina 14	145,45	€ 1.950,00	€ 283.632,38	-€ 75.000,00	-€ 25.000,00	€ 183.632,38

Tabella 13 – Calcolo del Valore complessivo del Corpo 13

Pertanto il Valore complessivo del Corpo 13 è pari a

183.600,00 €

(arrotondato per difetto)

### 9.3.14 CORPO 14: BOX 14

Come esposto nel § 9.1, per il box singolo la valutazione è stata fatta a corpo per un importo pari a 15.000,00 € nello stato "finito".

A tali importo vanno detratti i costi per le opere di completamento € (Vedi Cap. 8), stimati pari a 850,00 €.

CORPO	Identificativo	Superficie commerciale	Valore unitario di mercato allo stato "finito" €/mq	Valore di mercato immobile finito	Detrazione importi per lavori da ultimare	Valore complessivo
14	Box 14	Valutazione a corpo		€ 15.000,00	-€ 850,00	€ 14.150,00

Tabella 14 – Calcolo del Valore complessivo del Corpo 14

Pertanto il Valore complessivo del Corpo 14 è pari a

**14.150,00 €**

### **9.3.15 CORPO 15: BOX 16**

Come esposto nel § 9.1, per il box doppio la valutazione è stata fatta a corpo per un importo pari a 25.000,00 € nello stato "finito".

A tali importo vanno detratti i costi per le opere di completamento € (Vedi Cap. 8), stimati pari a 1.700,00 €.

CORPO	Identificativo	Superficie commerciale	Valore unitario di mercato allo stato "finito" €/mq	Valore di mercato immobile finito	Detrazione importi per lavori da ultimare	Valore complessivo
15	Box 16	Valutazione a corpo		€ 25.000,00	-€ 1.700,00	€ 23.300,00

Tabella 15 – Calcolo del Valore complessivo del Corpo 15

Pertanto il Valore complessivo del Corpo 15 è pari a

**23.300,00 €**

### **9.3.16 CORPO 16: BOX 21**

Come esposto nel § 9.1, per il box singolo la valutazione è stata fatta a corpo per un importo pari a 15.000,00 € nello stato "finito".

A tali importo vanno detratti i costi per le opere di completamento € (Vedi Cap. 8), stimati pari a 850,00 €.

CORPO	Identificativo	Superficie commerciale	Valore unitario di mercato allo stato "finito" €/mq	Valore di mercato immobile finito	Detrazione importi per lavori da ultimare	Valore complessivo
16	Box 21	Valutazione a corpo		€ 15.000,00	-€ 850,00	€ 14.150,00

Tabella 16 – Calcolo del Valore complessivo del Corpo 16

Pertanto il Valore complessivo del Corpo 16 è pari a

**14.150,00 €**

### **9.3.17 CORPO 17: RIPOSTIGLIO B**

Come esposto nel § 9.1, il valore di mercato unitario allo stato "finito" dei magazzini/depositi è stato fissato in

600,00 €/mq.

In base a tali dati, il valore di mercato del Ripostiglio B nello stato "finito" è pari a 6.600,00 €.

A tali importi vanno detratti i costi per le opere di completamento € (Vedi Cap. 8), stimati pari a:

- Rip. B: 850,00 €

CORPO	Identificativo	Superficie commerciale	Valore unitario di mercato allo stato "finito" €/mq	Valore di mercato immobile finito	Detrazione importi per lavori da ultimare	Valore complessivo
17	Ripostiglio B	11	€ 600,00	€ 6.600,00	-€ 850,00	€ 5.750,00

Tabella 17 – Calcolo del Valore complessivo del Corpo 17

Pertanto il Valore complessivo del Corpo 17 è pari a

5.750,00 €

In conclusione:

il Valore Complessivo del LOTTO 1 è pari a:

1.956.300,00 €

(Vedi Tabella 18)

CORPO	Identificativo	Superficie commerciale	Valore complessivo
1	Appartamento 4 + Cantina 13	65,00	€ 138.300,00
	Box 10	-	
2	Appartamento 5 + Cantina 12	504,00	€ 100.000,00
	Box 13	-	
3	Appartamento 6A + Cantina 10	44,40	€ 75.200,00
4	Appartamento 6B	43,2	€ 80.000,00
5	Appartamento 7 + Cantina 11	49,60	€ 122.200,00
	Box 17	-	
	Box 20	-	
6	Appartamento 8 + Cantina 23-15 Rip. C	118,35	€ 222.200,00
	Box 19	-	
7	Appartamento 10	54,40	€ 118.000,00
	Box 18	-	
8	Appartamento 9 + Cantina 19-21-22	118,00	€ 242.500,00
	Box 22	-	
9	Appartamento 14 + Cantina 18	91,00	€ 196.450,00
	Box 15	-	
10	Appartamento 15 + Cantina 17	79,45	€ 125.000,00
11	Appartamento 16 + Cantina 13b's	73,90	€ 155.300,00
	Box 11	-	
12	Appartamento 18.A + Cantina 16	66,00	€ 140.200,00
	Box 12	-	
13	Appartamento 18.B + Cantina 14	145,45	€ 183.600,00
14	Box 14	-	€ 14.150,00
15	Box 16	-	€ 23.300,00
16	Box 21	-	€ 14.150,00
17	Ripostiglio B	11,70	€ 5.750,00
<b>VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1</b>			<b>€ 1.956.300,00</b>

Tabella 18 – Calcolo del Valore complessivo del LOTTO 1

#### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:  
0,00 €
  
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:  
0,00 €
  
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:  
100.000,00 €<sup>8</sup>
  
- Spese per realizzazione delle opere di completamento inerenti le parti comuni dell'immobile<sup>9</sup> (Vedi Cap. 8)  
20.000,00 €

#### 9.5 Prezzo base d'asta del lotto

**VALORE LOTTO 1** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**1.836.300,00 €**

---

<sup>8</sup> L'importo stimato comprende i costi per la presentazione presso l'Agenzia del Territorio degli aggiornamenti catastali (Vedi Cap. 1), la redazione degli Attestati di Prestazione Energetica (Cap. 5), l'ottenimento dei Permessi di Costruire in Sanatoria (Cap. 7 - § 7.1), ed i costi per il reperimento di tutta la documentazione necessaria per il rilascio del Certificato di Agibilità

<sup>9</sup> I lavori di completamento delle singole unità immobiliari sono stati detratti precedentemente dal valore dei singoli corpi (Vedi Tabella 2)

LOTTO 1						
CORPO	Identificativo	Destinazione d'uso	Superficie lorda	Coefficiente omogeneizzazione	Superficie omogeneizzata	Superficie commerciale
1	Appartamento 4 + Cantina 13 Box 10	ABITAZIONE P.T.	59,4	100,00%	59,4	65,02
		SOPPALCO	8,6	35,00%	2,31	
		BALCONE	4,6	30,00%	1,38	
		CANTINA PS1	7,7	25,00%	1,93	
		BOX SINGOLO		Valutazione a corpo		
2	Appartamento 5 + Cantina 12 Box 13	ABITAZIONE P.T.	48,4	100,00%	48,4	50,38
		CANTINA	7,9	25,00%	1,98	
		BOX SINGOLO		Valutazione a corpo		
3	Appartamento 6A + Cantina 10	ABITAZIONE P.T.	41,7	100,00%	41,7	44,43
		CANTINA	10,9	25,00%	2,725	
4	Appartamento 6B	ABITAZIONE P.T.	43,2	100,00%	43,2	43,2
5	Appartamento 7 + Cantina 11 Box 17 Box 20	ABITAZIONE P.T.	43,2	100,00%	43,2	49,63
		SOPPALCO (h.m. 2/16)	8,9	50,00%	4,45	
		CANTINA	7,9	25,00%	1,98	
		BOX SINGOLO		Valutazione a corpo		
		BOX SINGOLO		Valutazione a corpo		
6	Appartamento 8 + Cantina 23-15 Rip. C Box 19	ABITAZIONE P.T.	84	100,00%	84	118,35
		AREA SCOPERTA	32	10,00%	3,2	
		CANTINA COMUNICANTE	58,5	50,00%	29,25	
		CANTINA COMUNICANTE				
		CANTINA	7,6	25,00%	1,9	
		BOX SINGOLO		Valutazione a corpo		
7	Appartamento 10 + Box 18	ABITAZIONE P.T.	54,4	100,00%	54,40	54,40
		BOX SINGOLO		Valutazione a corpo		
8	Appartamento 9 + Cantina 19-21-22 Box 22	ABITAZIONE P.T.	73,6	100,00%	73,6	118,085
		AREA SCOPERTA	57,35	10,00%	5,74	
		CANTINA COMUNICANTE	72,5	50,00%	36,25	
		CANTINA	10	25,00%	2,5	
		BOX SINGOLO		Valutazione a corpo		
9	Appartamento 14 + Cantina 18 Box 15	ABITAZIONE - P1	84	100,00%	84	91,07
		BALCONI	16,4	30,00%	4,92	
		CANTINA	8,6	25,00%	2,15	
		BOX DOPPIO		Valutazione a corpo		
10	Appartamento 15 + Cantina 17	ABITAZIONE - P1	73,7	100,00%	73,7	79,47
		BALCONI	13,4	30,00%	4,02	
		CANTINA	7	25,00%	1,75	
11	Appartamento 16 + Cantina 16bis Box 11	ABITAZIONE - P1	68,2	100,00%	68,2	73,93
		BALCONI	11,5	30,00%	3,45	
		CANTINA	9,1	25,00%	2,275	
		BOX SINGOLO		Valutazione a corpo		
12	Appartamento 16A + Cantina 16 Box 12	ABITAZIONE P. 2	60,3	100,00%	60,3	66,1
		TERRAZZO	14	30,00%	4,2	
		CANTINA	6,4	25,00%	1,6	
		BOX SINGOLO		Valutazione a corpo		
13	Appartamento 18 B + Cantina 14	ABITAZIONE P. 2 SOTTOTETTO	132	100,00%	132	145,45
		TERRAZZO/LOGGIA	25	30,00%	7,5	
		TERRAZZO/LOGGIA	20,9	10,00%	2,09	
		CANTINA	15,45	25,00%	3,86	
14	Box 14	BOX		Valutazione a corpo		
15	Box 16	BOX DOPPIO		Valutazione a corpo		
16	Box 21	BOX SINGOLO		Valutazione a corpo		
17	Ricostiglio B	DEPOSITO	11,7	100,00%	11,7	11,7