

architetto Carlo Cuppini
consulente tecnico del Tribunale di Milano

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
SEZIONE III - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E. Dott. Marcello Piscopo

R.G.E. n. 2323/2011

UNICREDIT S.P.A.
(Creditore procedente)

contro

(Debitore esecutato)

RELAZIONE DI STIMA DEI 30 BENI IMMOBILIARI PIGNORATI

ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.E.C. DI MILANO N° 4195
CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI MILANO N° 10314
tel. 0270606210 - fax 0270600954 - cell. 3355927010
E-mail: carlocuppini@fastwebnet.it - P.E.C. cuppini.4195@comitono.it
20131 Milano via Astolfo 29 - IVA 02607420156 - C.F. 01509150120



PREMESSA

La presente perizia di stima riguarda 30 unità immobiliari site e costituenti un intero edificio.
Per questa ragione la presente perizia sarà così articolata:

- **in una prima parte verranno enunciati gli elementi comuni;**
- **in una seconda parte verranno puntualmente descritti i 30 lotti individuati e sarà espressa la stima degli stessi.**

PARTE PRIMA ELEMENTI COMUNI

Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini, con studio in Milano, Via Astolfo n. 29, esperto nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari (*all. 1*) per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe, dopo aver prestato il giuramento di rito, avviava le operazioni peritali sì da acquisire quanto necessario per rispondere al quesito postogli, allegato agli atti, ed altresì alla presente relazione (*all. 2*).

Comunicazione alle Parti d'inizio delle OO.PP. (*all. 3*)

Come da mandato ricevuto lo scrivente, a mezzo raccomandata R.R., dava notizia al Debitore ed al Creditore dell'incarico ricevuto dal G.E. e dell'inizio delle operazioni peritali. Le raccomandate inviate sono state regolarmente recapitate e ricevute dai destinatari come certificano le cartoline di ricevuta di ritorno allegate alla presente relazione.

1. Acquisizione del Titolo di Provenienza (*all. 4*)

Lo scrivente ha provveduto a trarre copia conforme del titolo di provenienza presso il Notaio che ha redatto l'atto.

- Atto di scissione di Società a responsabilità limitata mediante trasferimento di parte del patrimonio ad una nuova Società a responsabilità limitata a rogito Dott. Giovanni Vacirca Notaio in Bergamo (BG) del 29/12/2008 rep. n. 124848/43247 Trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 in data 21/01/2009 nn. 5841/3278.

Tramite detto atto le unità immobiliari al Foglio 11 Particella 91 subalterni 722-723-732-733-742-743-760-761-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-773-774-775-776-777-778-779-780-781-782-783 in comune di Trezzano sul Naviglio passano alla Società di nuova costituzione con sede in

Trasferisce i beni:

c.f.

2. Accesso ai beni.

Il giorno comunicato nella RR l'esperto nominato aveva accesso ai luoghi e poteva effettuare i rilievi metrici e fotografici.



3. Estremi atto di pignoramento (all. 5)

Pignoramento immobiliare trascritto Presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 in data 07/07/2011 nn. 77010/44533.

In virtù di Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 21/06/2011 rep. 11286.

A favore di UNICREDIT S.P.A. sede in Roma (RM) C.F. 00348170101, senza indicazione di somma sulla Nota di Trascrizione mentre sull'Atto di Pignoramento si evince per un credito di € 4.550.329,24 oltre interessi e successive occorrenze.

Contro _____ sede _____ VI) C.F.

Il pignoramento colpisce la quota del 100% del diritto di proprietà dei seguenti 30 beni immobili posti in Comune di Trezzano sul Naviglio (MI) via Giovanni Boccaccio s.n.c.

DATI CATASTALI								
FOGLIO	PART.	SUB.	PIANO	SCALA	CLASSE	MQ	VANI	RENDITA
11	91	702	T	A	C/1	198		3.885,82
11	91	703	T	A	C/1	154		3.022,31
11	91	704	1°		A/10		6	2.107,14
11	91	705	1°		A/10		6,5	2.282,74
11	91	706	1°		A/10		5,5	1.931,55
11	91	707	1°		A/10		4,5	1.580,36
11	91	708	2°		A/10		6	2.107,14
11	91	709	2°		A/10		6,5	2.282,74
11	91	710	2°		A/10		5,5	1.931,55
11	91	711	2°		A/10		4,5	1.580,36
11	91	712	T	B	C/1	199		3.905,45
11	91	713	T	B	C/1	199		3.905,45
11	91	714	1°		A/10		6,5	2.282,74
11	91	715	1°		A/10		6,5	2.282,74
11	91	716	1°		A/10		6,5	2.282,74
11	91	717	1°		A/10		6,5	2.282,74
11	91	718	2°		A/10		6,5	2.282,74
11	91	719	2°		A/10		6,5	2.282,74
11	91	720	2°		A/10		6,5	2.282,74
11	91	721	2°		A/10		6,5	2.282,74
11	91	722	T	C	C/1	149		2.924,18
11	91	723	T	C	C/1	194		3.807,32
11	91	724	1°		A/10		4,5	1.580,36
11	91	725	1°		A/10		5,5	1.931,55
11	91	726	1°		A/10		6,5	2.282,74
11	91	727	1°		A/10		6	2.107,14
11	91	728	2°		A/10		4,5	1.580,36
11	91	729	2°		A/10		5,5	1.931,55
11	91	730	2°		A/10		6,5	2.282,74
11	91	731	2°		A/10		6	2.107,14

NOTA: Il pignoramento colpiva anche i beni al Fg. 11 part. 92 sub. 702-703-704-705-706. *e 707*



Prima della scissione delle due Società di cui sopra questi beni erano stati venduti, alla (in breve) con sede a Bolzano (BZ), con rogito notaio Vacirca 30/10/2008 nn. 123996/42628 rep. trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 in data 11/11/2008 nn. 171871/111199 tant'è che non risultano nell'atto di scissione.

In data 04/10/2011 la Procedente depositava istanza di rinuncia al pignoramento di questi beni.

Il G.E. Dott.ssa Laura Corazza, rilevato che non v'erano creditori intervenuti, con provvedimento del 05/10/2011 ordinava la cancellazione del pignoramento effettuato il 07/07/2011 ai nn. 77010/44533 limitatamente ai beni immobili sopra indicati.

4. Descrizione del compendio immobiliare (all. 10)

Gli immobili pignorati fanno parte e costituiscono un intero edificio terra-cielo.



Caratteristiche della zona

L'immobile si trova nella zona sud-ovest del Comune di Trezzano sul Naviglio (MI).

Questa zona ha presenze edilizie miste sia residenza, per lo più villette, che industriale con alcuni esercizi commerciali.

A qualche centinaio di metri, sul viale Leonardo da Vinci si trovano diverse attività commerciali e di terziario.

L'accesso al sistema autostradale è a circa 2,5 Km. con lo svincolo n. 5 Vigevano/Milano Lorenteggio della tangenziale ovest di Milano.

Caratteristiche dell'edificio

Costruito nel primo decennio degli anni 2000 l'edificio è composto da tre piani fuori terra ed è servito da tre blocchi scale comprensivi di ascensore.



Il piano terra, è costituito da 6 ampie unità immobiliari con accesso diretto su strada, sulla corte interna e sul vano scale mentre il primo ed il secondo piano sono composti da 24 uffici totali con accesso dai vani scale.

- Struttura: c.a., solai prefabbricati in predalles e tamponamenti in mattoni.
- Facciate: intonaco verniciato.
- Accessi: sia da strada sia dal vano scale in funzione dell'unità immobiliare
- Androni scale: pavimento in ceramica.
- Pareti: intonaco
- Scale: a rampe parallele con gradini in granito.
- Citofono: presente (mancano gli apparecchi all'interno delle unità immobiliari)
- Ascensori: presenti (3 uno per ciascun blocco scale)
- Portineria: non presente
- Portoni scale: in alluminio anodizzato e vetri.
- Serramenti esterni: in alluminio anodizzato e doppi vetri.
- Condizioni generali dello stabile: buone; si rilevano alcuni scrostamenti dell'intonaco e macchie di umidità alla base di alcuni muri delle scale. In un paio di punti il manto impermeabile in guaina bituminosa del tetto ha ceduto lasciando filtrare l'acqua piovana all'interno che ha arrecato danni ad alcune unità sottostanti.

5. Vincoli gravanti sui beni che resteranno a carico degli acquirenti (all.6)

Formalità e/o oneri:

Dalla certificazione notarile, prodotta dalla Ricorrente e presente in atti, a firma del Dott. Claudio Guidobono Cavalchini Notaio in Bollate, che qui si allega e che fa stato fino al 27/09/2011 non risultano gravami che resteranno a carico dell'acquirente.

Debiti Condominiali:

il complesso edilizio è un'unica proprietà.

6. Formalità gravanti su tutti beni che saranno cancellate a cura della Procedura (all. 6)

Dalla certificazione notarile, prodotta dalla Ricorrente e presente in atti, a firma del Dott. Claudio Guidobono Cavalchini Notaio in Bollate, che qui si allega e che fa stato fino al 27/09/2011, si evince quanto segue:

Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** per concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2 in data 21/09/2005 nn. 137103/35935 a favore UNICREDIT BANCA d'IMPRESA S.p.A. con sede a Verona (VR) c.f. 03656170960 domicilio ipotecario eletto Filiale di Milano C.so Sempione n. 95 - mutuo euro 6.500.000,00 ipoteca € 13.000.000,00 durata anni 10 - rogito notaio G. Bellucci di Monza del 15/09/2005 rep. n. 253579/25563.

Trascrizioni:

- **Pignoramento immobiliare** trascritto Presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2 in data 07/07/2011 nn. 77010/44533.
In virtù di Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 21/06/2011 rep. 11286.



A favore di UNICREDIT S.P.A. sede in Roma (RM) C.F. 00348170101, senza indicazione di somma.
Contro _____ sede _____ (MI) C.F. _____

7. Ulteriori gravami (all. 7)

Durante il sopralluogo il Sig. _____, qualificatosi come attuale _____, ha consegnato allo scrivente un documento dal quale si evince che l'edificio è gravato da sequestro conservativo fino alla concorrenza di € 1.200.000,00. Il provvedimento è stato emesso dalla Dottorssa _____ G.I. nella causa _____ numero di RG 4648/2013.

8. Regolarità edilizia urbanistica edilizia e catastale del complesso immobiliare (all. 8)

Da un'analisi dei documenti del copioso fascicolo edilizio dell'immobile, effettuata dallo scrivente congiuntamente con il Tecnico Comunale _____ è emerso quanto segue.

Regolarità Urbanistica.

L'immobile è stato edificato su un'area che è stata oggetto di piano di Lottizzazione promosso dagli operatori "

A seguito di approvazione del Piano di lottizzazione gli operatori ottenevano **Concessione Edilizia n. 31 del 1999** per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

In data 16/11/2006 veniva inoltrata richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria da parte della _____ (subentrata negli obblighi convenzionali alla _____ con la quale veniva evidenziata una diversa collocazione delle opere relative al parcheggio, realizzato sulla strada di arroccamento dalla via Boccaccio in direzione dell'edificio realizzato, "traslate" di 4 metri rispetto alla previsione.

Venivano inoltre evidenziati come "realizzati" n. 5 pali, con relativo pozzetto, sulla via Boccaccio non precedentemente previsti in Convenzione e nella Concessione Edilizia n. 31/99.

Il Permesso di Costruire in Sanatoria non è mai stato rilasciato in quanto sebbene i lavori siano stati eseguiti (anche se in difformità) non sono mai stati oggetto di collaudo.

Lo scrivente si è attivato ottenendo altresì la più ampia collaborazione dal Tecnico del Comune di Trezzano sul Naviglio Arch. _____ il quale ha provveduto ai necessari adempimenti per far eseguire il collaudo delle opere di urbanizzazione inerenti la concessione edilizia 31/99.

Il collaudo si è risolto positivamente come da determina del Comune di Trezzano sul Naviglio del 14/10/2014 che si allega in copia.

Il collaudo ha evidenziato che una parte della carreggiata e, conseguentemente, delle opere di urbanizzazione risulta realizzata su aree non in proprietà dell'Amministrazione Comunale.

E' utile ricordare che comunque già la quota di parcheggi posizionata sul fronte dell'edificio, conformemente al Piano di lottizzazione, è in proprietà privata (parcheggi esterni alla recinzione).



Per una migliore comprensione della questione, che allo stato deve comunque intendersi conclusa, si rimanda alla Determinazione Dirigenziale n. 754/2014 del 14/10/2014 e ai relativi allegati: Verbale di Visita, Relazione e Certificato di Collaudo del comune di Trezzano S/N.

Regolarità Edilizia.

Dall'accesso agli atti edilizi eseguita dallo scrivente presso il competente ufficio del Comune di Trezzano sul Naviglio, risulta che l'immobile è stato edificato tramite:

- **D.I.A. n. del 15/05/2002 prot. int. 835**
- **D.I.A. n. del 29/05/2003 prot. int. 933**
- **Permesso di costruire in sanatoria del 27/01/2011 prot. 2294**
- **Richiesta integrazione documenti del Comune di Trezzano del 31/08/2011 prot. 19490**
- **Deposito documentazione integrativa del 15/11/2012 prot. 23481**
- **Richiesta di ulteriore integrazione documenti del Comune di Trezzano del prot. 355** (senza data)

Agibilità

- **Domanda di agibilità presentata il data 27/10/2004 prot. 22838**
- **in data 10/11/2004 il Comune di Trezzano S/N comunicava che tale domanda non poteva essere accolta in quanto non risultavano ultimate le opere di urbanizzazione.**

Ad oggi non sussiste più questa ostacolo in quanto le Opere di Urbanizzazione sono state collaudate (cfr. capitolo regolarità urbanistica).

La domanda di agibilità potrà essere inoltrata dopo aver provveduto alla presentazione di CIAL a sanatoria come tra breve descritto.

Stato attuale, iter per la regolarizzazione e presumibili costi

Allo stato l'immobile necessita di permesso di costruire in sanatoria ovvero di CIAL a Sanatoria per rettificare una serie di difformità dell'edificio realizzato rispetto a quello progettato.

Se la pratica sarà unica ovvero presentata per tutto l'edificio i costi presunti sono di € 258,00 per oblazione al Comune oltre onorario al professionista incaricato.

Si rappresenta che nei disegni presentati con il permesso di costruire in sanatoria il 27/01/2011 prot. 2294 due unità immobiliari poste al piano terra (sub. 722-723) erano stati indicate con destinazione d'uso "commerciale".

Il Comune di Trezzano S/N, a suo tempo, ha respinto il permesso di costruire in sanatoria anche per via del fatto che questa destinazione d'uso non era conforme alla DIA 121/03.

Conformità catastale

Al sopralluogo le schede catastali sono risultate conformi alla situazione rilevata per quanto concerne la perimetrazione esterna.

Le eventuali difformità inerenti le partizioni interne sono più avanti indicate, se del caso, nella scheda specifica del singolo bene (lotto).

Si evidenzia che nelle visure catastali i 6 beni immobili posti al piano terra (attuali sub. 722-723-732-733-742-743 ovvero i beni pignorati ai sub. 722-723-702-703-712-713) risultano accatastrati come C/1 (negozi e botteghe) e che questo classe catastale dovrà essere cambiato in quanto non conforme con le opere assentite dal Comune di Trezzano S/N.

L'individuazione della corretta categoria catastale non è così immediata come verrebbe da pensare.

Il Tecnico incaricato alla stesura del futuro permesso di costruire in sanatoria dovrà esaminare tutti gli atti a partire dal Piano di Lottizzazione verificando le tipologie delle volumetrie



assentite e quelle realizzare, incrociare i dati con i pagamento degli relativi oneri ecc. e la soluzione dovrà essere concordata con l'ufficio Tecnico del Comune.

Allo stato lo scrivente, per quanto concerne la valutazione di questi sei beni, ha tenuto presente, prudenzialmente, la categoria catastale più sfavorevole.

9. Stato occupativo

Detenzione del bene

Al sopralluogo le unità immobiliari risultavano non occupate.

Esistenza di contratti di affitto (all. 9)

Come si evince dalla e-mail ricevuta dall'Agenzia delle Entrate a seguito d'interpello dello scrivente, nella banca dati dell'Anagrafe Tributaria risulta registrato un contratto di locazione in cui l'Esecutata è dante causa.

Lo scrivente ha provveduto a reperire detto contratto e dallo stesso si rileva che non riguarda i beni pignorati oggetto della presente relazione.

10. Certificazione impianti

Estratti dal fascicolo edilizio si allegano (all. 6):

- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte dell'impianto elettrico
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte dell'impianto idrico

Attestato di prestazione energetica.

Essendo i locali sprovvisti di generatore di calore viene a mancare il presupposto di esistenza del sistema edificio-impianto, non sono quindi verificate le condizioni di cui alla casistica prevista dal D.Lgs. 311/2006 nonché alla D.G.R. VIII/8745 del 22/12/2008 e s.m.i e pertanto non è possibile emettere l'Attestazione di Prestazione Energetica.



architetto Carlo Cuppini
consulente tecnico del Tribunale di Milano

PARTE SECONDA

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI 30 LOTTI INDIVIDUATI

ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.E.C. DI MILANO N° 4195
E CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI MILANO N° 10314
TEL. 02/7608210 - FAX 02/7600954 - CELL. 3355917010
E-mail: carlo.cuppini@postweblinet.it - P.E.C. cuppini.4195@comilano.it
20131 Milano - via ASTORJA 29 - IVA 02007420156 - C.F. 01979160154



LOTTO N. 1 - MAGAZZINO

Riferimenti Catastali (all. 11)

Magazzino: in Trezzano sul Naviglio via Giovanni Boccaccio snc
foglio 11 - particella 91 - subalterno 732 (pignoramento sub. 702)
cat. C/1 - cl. 6 - consistenza mq. 198 piano T - rendita € 3.885,82
NOTA: categoria catastale richiesta/assegnata non corretta

Coerenze/confini

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto: strada di arroccamento alla via G. Boccaccio, cortile comune, altra U.I. vano scale.

Componenti edilizi specifici ed impianti del bene (all. 10)

Il bene è composto da un ampio locale al PT e due wc.

- esposizione: tripla
- altezza dei locali: h mt. 3,70 circa
- accesso: da strada (porta finestra), dal cortile (portone industriale) dal vano scale (porta blindata)
- pareti: finitura ad intonaco pronto e tinteggiatura, in ceramica nei bagni fino ad h porte
- pavimenti: in ceramica
- serramenti: in alluminio anodizzato
- porte interne: in legno tamburato finitura colore naturale
- imp. elettrico: sottotraccia
- imp. citofonico: incompleto (assente l'apparecchio ricevente)
- quadro elettrico: presente
- imp. idrico: sottotraccia
- bagni: presente solo il piatto doccia e la relativa rubinetteria
- imp. riscaldamento: autonomo a termosifoni (assente la caldaia ed i termosifoni)
- acqua calda sanitaria: impianto incompleto (assente la caldaia)
- Condizioni generali: buone. Spazi ingombri da materiali vari.
In allegato documentazione fotografica del bene.

Note/differmità

Difformità catastale.

Nella scheda catastale viene indicata una parete interna che divide in due parti il grande locale; allo stato questa parete non esiste.

La destinazione d'uso "negoziò" indicata nella scheda non è conforme a quanto assentito.

Parimenti nella visura catastale viene erroneamente riportata la categoria catastale C/1.

Tramite professionista abilitato sarà necessario presentare al N.C.E.U. modello D.O.C.F.A. per rettificare la posizione.

Costo presumibile (a discrezione del professionista) € 600,00 oltre oneri di Legge e € 50,00 richiesti dal N.C.E.U. per il deposito.



Consistenza e Valutazione

Consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene una superficie commerciale di: 280 mq.

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2013 e della FIMAA del 2° semestre 2013 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 600,00 €/mq.

P.Q.M.

IL BENE VIENE STIMATO:

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, valutati a corpo e non a misura

€ 168.000,00 libero per l'intera quota

€ 142.800,00 occupato per l'intera quota



LOTTO N. 2 - MAGAZZINO

Riferimenti Catastali (all. 11)

Magazzino: in Trezzano sul Naviglio via Giovanni Boccaccio snc foglio 11 - particella 91 - subalterno 733 (pignoramento sub. 703) cat. C/1 - cl. 6 - consistenza mq. 154 piano T - rendita € 3.022,31
NOTA: categoria catastale richiesta/assegnata non corretta

Coerenze/confini

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto: strada di arroccamento alla via G. Boccaccio, vano scale, altra U.I. cortile comune, altra U.I..

Componenti edilizi specifici ed impianti del bene (all. 10)

Il bene è composto da un ampio locale al PT e due wc.

- esposizione: doppia
- altezza dei locali: h mt. 3,70 circa
- accesso: da strada (porta finestra), dal cortile (portone industriale) dal vano scale (porta blindata)
- pareti: finitura ad intonaco pronto e tinteggiatura, in ceramica nei bagni fino ad h porte
- pavimenti: in ceramica
- serramenti: in alluminio anodizzato
- porte interne: in legno tamburato finitura colore naturale
- imp. elettrico: sottotraccia
- imp. citofonico: incompleto (assente l'apparecchio ricevente)
- quadro elettrico: presente
- imp. idrico: sottotraccia
- bagni: presente solo il piatto doccia e la relativa rubinetteria, wc e lavabo
- imp. riscaldamento: autonomo a termosifoni (assente la caldaia ed i termosifoni)
- acqua calda sanitaria: impianto incompleto (assente la caldaia)
- Condizioni generali: buone. Spazi ingombri da materiali vari.
In allegato documentazione fotografica del bene.

Note/difformità

Difformità catastale.

Nella scheda catastale viene indicata una parete interna che divide in due parti il grande locale; allo stato questa parete non esiste.

La destinazione d'uso "negoziò" indicata nella scheda non è conforme a quanto assentito. Parimenti nella visura catastale viene erroneamente riportata la categoria catastale C/1.

Tramite professionista abilitato sarà necessario presentare al N.C.E.U. modello D.O.C.F.A. per rettificare la posizione.

Costo presumibile (a discrezione del professionista) € 600,00 oltre oneri di Legge e € 50,00 richiesti dal N.C.E.U. per il deposito.



Consistenza e Valutazione

Consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 12) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene una superficie commerciale di: 218 mq.

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2013 e della FIMAA del 2° semestre 2013 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 600,00 €/mq.

P.Q.M.

IL BENE VIENE STIMATO:

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, valutati a corpo e non a misura

€ 130.800,00 libero per l'intera quota

€ 111.100,00 occupato per l'intera quota



LOTTO N. 3 - UFFICIO

Riferimenti Catastali (all. 11)

Ufficio: in Trezzano sul Naviglio via Giovanni Boccaccio snc
foglio 11 - particella 91 - subalterno 760 (pignoramento sub. 704)
cat. A/10 - cl. U - consistenza vani 6 piano 1 - rendita € 2.107,14

Coerenze/confini

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto: strada di arroccamento alla via G. Boccaccio, altra U.I. vano scale.

Componenti edilizi specifici ed impianti del bene (all. 10)

Il bene è composto da quattro locali disimpegno, due wc.

- esposizione: doppia
 - altezza dei locali: h mt. 2,70 circa
 - accesso: dal vano scale (porta blindata)
 - pareti: finitura ad intonaco pronto e tinteggiatura, in ceramica nei bagni fino ad h porte
 - pavimenti: in ceramica
 - serramenti: in alluminio anodizzato
 - porte interne: in legno tamburato finitura colore naturale
 - imp. elettrico: sottotraccia
 - imp. citofonico: incompleto (assente l'apparecchio ricevente)
 - quadro elettrico: presente
 - imp. idrico: sottotraccia
 - bagni: presente solo il piatto doccia e un wc
 - imp. riscaldamento: autonomo a termosifoni (assente la caldaia ed i termosifoni)
 - acqua calda sanitaria: impianto incompleto (assente la caldaia)
 - Condizioni generali: buone.
- In allegato documentazione fotografica del bene.

Note/difformità

Difformità edilizia

Risultano realizzate opere non assentite (pareti interne).
Salvo verifica di rispondenza alle normative vigenti la situazione potrà essere regolarizzata con CIAL a sanatoria o ripristinando lo stato assentito.

Difformità catastale.

Dato l'abuso sopra descritto la scheda non è conforme.
Nel caso vengano sanate le opere edilizie realizzate sarà necessario presentare al N.C.E.U. modello D.O.C.F.A. tramite professionista abilitato.
Costo presumibile (a discrezione del professionista) € 600,00 oltre oneri di Legge e € 50,00 richiesti dal N.C.E.U. per il deposito.



Consistenza e Valutazione

Consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene una superficie commerciale di: 132 mq.

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2013 e della FIMAA del 2° semestre 2013 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 1.100,00 €/mq.

P.Q.M.

IL BENE VIENE STIMATO:

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, valutati a corpo e non a misura

€ 145.200,00 libero per l'intera quota

€ 123.400,00 occupato per l'intera quota



LOTTO N. 4 - UFFICIO

Riferimenti Catastali (all. 11)

Ufficio: in Trezzano sul Naviglio via Giovanni Boccaccio snc
foglio 11 - particella 91 - subalterno 761 (pignoramento sub. 705)
cat. A/10 - cl. U - consistenza vani 6,5 piano 1 - rendita € 2.282,74

Coerenze/confini

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto: altra U.I., strada di arroccamento alla via G. Boccaccio, cortile comune, altra U.I., vano scale.

Componenti edilizi specifici ed impianti del bene (all. 10)

Il bene è composto da tre locali e due wc.

- esposizione: doppia
- altezza dei locali: h mt. 2,70 circa
- accesso: dal vano scale (porta blindata)
- pareti: finitura ad intonaco pronto e tinteggiatura, in ceramica nei bagni fino ad h porte
- pavimenti: in ceramica
- serramenti: in alluminio anodizzato
- porte interne: in legno tamburato finitura colore naturale
- imp. elettrico: sottotraccia
- imp. citofonico: incompleto (assente l'apparecchio ricevente)
- quadro elettrico: presente
- imp. idrico: sottotraccia
- bagni: presente solo il piatto doccia e un wc
- imp. riscaldamento: autonomo a termosifoni (assente la caldaia ed i termosifoni)
- acqua calda sanitaria: impianto incompleto (assente la caldaia)
- Condizioni generali: buone. Spazi allestiti ad abitazione (era l'appartamento del custode).
In allegato documentazione fotografica del bene.

Note/difformità

Difformità edilizia

Risultano realizzate opere non assentite (pareti interne in cartongesso).

Salvo verifica di rispondenza alle normative vigenti la situazione potrà essere regolarizzata con CIAL a sanatoria o ripristinando lo stato assentito.

Difformità catastale.

Dato l'abuso sopra descritto la scheda non è conforme.

Nel caso si sanino le opere edilizie realizzate sarà necessario presentare al N.C.E.U. modello D.O.C.F.A. tramite professionista abilitato.

Costo presumibile (a discrezione del professionista) € 600,00 oltre oneri di Legge e € 50,00 richiesti dal N.C.E.U. per il deposito.



Consistenza e Valutazione

Consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene una superficie commerciale di: 148 mq

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2013 e della FIMAA del 2° semestre 2013 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 1.100,00 €/mq.

P.Q.M.

IL BENE VIENE STIMATO:

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, valutati a corpo e non a misura

€ 162.800,00 libero per l'intera quota

€ 138.300,00 occupato per l'intera quota



LOTTO N. 5 - UFFICIO

Riferimenti Catastali (all. 11)

Ufficio: in Trezzano sul Naviglio via Giovanni Boccaccio snc
foglio 11 - particella 91 - subalterno 762 (pignoramento sub. 706)
cat. A/10 - cl. U - consistenza vani 5,5 piano 1 - rendita € 1.931,55

Coerenze/confini

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto: vano scale, altra U.I., cortile comune, altre U.I..

Componenti edilizi specifici ed impianti del bene (all. 10)

Il bene è composto da tre locali e due wc.

- esposizione: singola
- altezza dei locali: h mt. 2,70 circa
- accesso: dal vano scale (porta blindata)
- pareti: finitura ad intonaco pronto e tinteggiatura, in ceramica nei bagni fino ad h porte
- pavimenti: in ceramica
- serramenti: in alluminio anodizzato
- porte interne: in legno tamburato finitura colore naturale
- imp. elettrico: sottotraccia
- imp. citofonico: incompleto (assente l'apparecchio ricevente)
- quadro elettrico: presente
- imp. idrico: sottotraccia
- bagni: presente solo il piatto doccia e un wc
- imp. riscaldamento: autonomo a termosifoni (assente la caldaia ed i termosifoni)
- acqua calda sanitaria: impianto incompleto (assente la caldaia)
- Condizioni generali: buone.
- In allegato documentazione fotografica del bene.

Note/diformità

Su due pareti esterne di uno dei bagni sono presenti tracce di una di una pregressa infiltrazione d'acqua all'apparenza non più in atto.

Consistenza e Valutazione

Consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.



Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene una superficie commerciale di: 117 mq

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2013 e della FIMAA del 2° semestre 2013 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 1.100,00 €/mq.

P.Q.M.
IL BENE VIENE STIMATO:

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, valutati a corpo e non a misura

€ 128.700,00 libero per l'intera quota
€ 109.300,00 occupato per l'intera quota



LOTTO N. 6 - UFFICIO

Riferimenti Catastali (all. 11)

Ufficio: in Trezzano sul Naviglio via Giovanni Boccaccio snc
foglio 11 - particella 91 - subalterno 763 (pignoramento sub. 707)
cat. A/10 - cl. U - consistenza vani 4,5 piano 1 - rendita € 1.590,36

Coerenze/confini

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto: strada di arroccamento alla via G. Boccaccio, vano scale, altre U.I.

Componenti edilizi specifici ed impianti del bene (all. 10)

Il bene è composto da tre locali e due wc.

- esposizione: singola
- altezza dei locali: h mt. 2,70 circa
- accesso: dal vano scale (porta blindata)
- pareti: finitura ad intonaco pronto e tinteggiatura, in ceramica nei bagni fino ad h porte
- pavimenti: in ceramica
- serramenti: in alluminio anodizzato
- porte interne: in legno tamburato finitura colore naturale
- imp. elettrico: sottotraccia
- imp. citofonico: incompleto (assente l'apparecchio ricevente)
- quadro elettrico: presente
- imp. idrico: sottotraccia
- bagni: presente solo il piatto doccia e un wc
- imp. riscaldamento: autonomo a termosifoni (assente la caldaia ed i termosifoni)
- acqua calda sanitaria: impianto incompleto (assente la caldaia)
- Condizioni generali: buone.
- In allegato documentazione fotografica del bene.

Note/difficoltà

Presenza di alcuni materiali.

Consistenza e Valutazione

Consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene una superficie commerciale di: 101 mq.



Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2013 e della FIMAA del 2° semestre 2013 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 1.100,00 €/mq.

P.Q.M.
IL BENE VIENE STIMATO:

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni,
valutati a corpo e non a misura

€ 111.100,00 libero per l'intera quota
€ 94.400,00 occupato per l'intera quota



LOTTO N. 7 - UFFICIO

Riferimenti Catastali (all. 11)

Ufficio: in Trezzano sul Naviglio via Giovanni Boccaccio snc
foglio 11 - particella 91 - subalterno 764 (pignoramento sub. 708)
cat. A/10 - cl. U - consistenza vani 6 piano 2 - rendita € 2.107,14

Coerenze/confini

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto: strada di arroccamento alla via G. Boccaccio, altra U.I., vano scale.

Componenti edilizi specifici ed impianti del bene (all. 10)

Il bene è composto da tre locali e due wc.

- esposizione: doppia
- altezza dei locali: h mt. 2,70 circa
- accesso: dal vano scale (porta blindata)
- pareti: finitura ad intonaco pronto e tinteggiatura, in ceramica nei bagni fino ad h porte
- pavimenti: in ceramica
- serramenti: in alluminio anodizzato
- porte interne: in legno tamburato finitura colore naturale
- imp. elettrico: sottotraccia
- imp. citofonico: incompleto (assente l'apparecchio ricevente)
- quadro elettrico: presente
- imp. idrico: sottotraccia
- bagni: presente solo il piatto doccia
- imp. riscaldamento: autonomo a termosifoni (assente la caldaia ed i termosifoni)
- acqua calda sanitaria: impianto incompleto (assente la caldaia)
- Condizioni generali: buone tranne la presenza a plafone di una pregressa infiltrazione d'acqua dal tetto all'apparenza non più in atto.
- In allegato documentazione fotografica del bene.

Note/difformità

Non si rilevano difformità.

Consistenza e Valutazione

Consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.



Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene una superficie commerciale di: 132 mq.

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2013 e della FIMAA del 2° semestre 2013 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 1.100,00 €/mq.

P.Q.M.
IL BENE VIENE STIMATO:

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, valutati a corpo e non a misura

€ 145.200,00 libero per l'intera quota
€ 123.400,00 occupato per l'intera quota



LOTTO N. 8 - UFFICIO

Riferimenti Catastali (all. 11)

Ufficio: in Trezzano sul Naviglio via Giovanni Boccaccio snc
foglio 11 - particella 91 - subalterno 765 (pignoramento sub. 709)
cat. A/10 - cl. U - consistenza vani 6,5 piano 2 - rendita € 2.282,74

Coerenze/confini

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto: altra U.I., strada di arroccamento alla via G. Boccaccio, cortile comune, altra U.I., vano scale.

Componenti edilizi specifici ed impianti del bene (all. 10)

Il bene è composto da tre locali e due wc.

- esposizione: doppia
- altezza dei locali: h mt. 2,70 circa
- accesso: dal vano scale (porta blindata)
- pareti: finitura ad intonaco pronto e tinteggiatura, in ceramica nei bagni fino ad h porte
- pavimenti: in ceramica
- serramenti: in alluminio anodizzato
- porte interne: in legno tamburato finitura colore naturale
- imp. elettrico: sottotraccia
- imp. citofonico: incompleto (assente l'apparecchio ricevente)
- quadro elettrico: presente
- imp. idrico: sottotraccia
- bagni: presente solo il piatto doccia
- imp. riscaldamento: autonomo a termosifoni (assente la caldaia ed i termosifoni)
- acqua calda sanitaria: impianto incompleto (assente la caldaia)
- Condizioni generali: buone tranne la presenza a plafone di una pregressa infiltrazione d'acqua dal tetto all'apparenza non più in atto.
- In allegato documentazione fotografica del bene.

Note/difformità

Non si rilevano difformità.

Consistenza e Valutazione

Consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.



Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene una superficie commerciale di: 148 mq.

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2013 e della FIMAA del 2° semestre 2013 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 1.100,00 €/mq.

P.Q.M.
IL BENE VIENE STIMATO:

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, valutati a corpo e non a misura

€ 162.800,00 libero per l'intera quota
€ 138.300,00 occupato per l'intera quota



LOTTO N. 9 - UFFICIO

Riferimenti Catastali (all. 11)

Ufficio: in Trezzano sul Naviglio via Giovanni Boccaccio snc
foglio 11 - particella 91 - subalterno 766 (pignoramento sub. 710)
cat. A/10 - cl. U - consistenza vani 5,5 piano 2 - rendita € 1.931,55

Coerenze/confini

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto: vano scale, altra U.I., cortile comune, altre U.I..

Componenti edilizi specifici ed impianti del bene (all. 10)

Il bene è composto da tre locali e due wc.

- esposizione: singola
- altezza dei locali: h mt. 2,70 circa
- accesso: dal vano scale (porta blindata)
- pareti: finitura ad intonaco pronto e tinteggiatura, in ceramica nei bagni fino ad h porte
- pavimenti: in ceramica
- serramenti: in alluminio anodizzato
- porte interne: in legno tamburato finitura colore naturale
- imp. elettrico: sottotraccia
- imp. citofonico: incompleto (assente l'apparecchio ricevente)
- quadro elettrico: presente
- imp. idrico: sottotraccia
- bagni: presente solo il piatto doccia
- imp. riscaldamento: autonomo a termosifoni (assente la caldaia ed i termosifoni)
- acqua calda sanitaria: impianto incompleto (assente la caldaia)
- Condizioni generali: buone
- In allegato documentazione fotografica del bene.

Note/difformità

Parziale demolizione della parete divisoria con il sub. 773

Consistenza e Valutazione

Consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene una superficie commerciale di: 117 mq.



Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2013 e della FIMAA del 2° semestre 2013 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 1.100,00 €/mq.

P.Q.M.
IL BENE VIENE STIMATO:

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, valutati a corpo e non a misura

€ 128.700,00 libero per l'intera quota
€ 109.300,00 occupato per l'intera quota



LOTTO N. 10 - UFFICIO

Riferimenti Catastali (all. 11)

Ufficio: in Trezzano sul Naviglio via Giovanni Boccaccio snc
foglio 11 - particella 91 - subalterno 767 (pignoramento sub. 711)
cat. A/10 - cl. U - consistenza vani 4,5 piano 2 - rendita € 1.580,36

Coerenze/confini

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto: strada di arroccamento alla via G. Boccaccio, vano scale, altre U.I.

Componenti edilizi specifici ed impianti del bene (all. 10)

Il bene è composto da tre locali e due wc.

- esposizione: singola
- altezza dei locali: h mt. 2,70 circa
- accesso: dal vano scale (porta blindata)
- pareti: finitura ad intonaco pronto e tinteggiatura, in ceramica nei bagni fino ad h porte
- pavimenti: in ceramica
- serramenti: in alluminio anodizzato
- porte interne: in legno tamburato finitura colore naturale
- imp. elettrico: sottotraccia
- imp. citofonico: incompleto (assente l'apparecchio ricevente)
- quadro elettrico: presente
- imp. idrico: sottotraccia
- bagni: presente solo il piatto doccia
- imp. riscaldamento: autonomo a termosifoni (assente la caldaia ed i termosifoni)
- acqua calda sanitaria: impianto incompleto (assente la caldaia)
- Condizioni generali: buone tranne lieve presenza a plafone di una pregressa infiltrazione d'acqua dal tetto all'apparenza non più in atto
- In allegato documentazione fotografica del bene.

Note/difformità

Non si rilevano difformità.

Consistenza e Valutazione

Consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.



Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene una superficie commerciale di: 101 mq.

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2013 e della FIMAA del 2° semestre 2013 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 1.100,00 €/mq.

P.Q.M.
IL BENE VIENE STIMATO:

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, valutati a corpo e non a misura

€ 111.100,00 libero per l'intera quota
€ 94.400,00 occupato per l'intera quota



LOTTO N. 11 - MAGAZZINO

Riferimenti Catastali (all. 11)

Magazzino: in Trezzano sul Naviglio via Giovanni Boccaccio snc
foglio 11 - particella 91 - subalterno 742 (pignoramento sub. 712)
cat. C/1 - cl. 6 - consistenza mq. 199 piano T - rendita € 3.905,45
NOTA: categoria catastale richiesta/assegnata non corretta

Coerenze/confini

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto: strada di arroccamento alla via G. Boccaccio, altra U.I., cortile comune, altra U.I. e vano scale.

Componenti edilizi specifici ed impianti del bene (all. 10)

Il bene è composto da un ampio locale al PT e due wc.

- esposizione: doppia
- altezza dei locali: h mt. 3,70 circa
- accesso: da strada (porta finestra), dal cortile (portone industriale) dal vano scale (porta blindata)
- pareti: finitura ad intonaco pronto e tinteggiatura, in ceramica nei bagni fino ad h porte
- pavimenti: in ceramica
- serramenti: in alluminio anodizzato
- porte interne: in legno tamburato finitura colore naturale
- imp. elettrico: sottotraccia
- imp. citofonico: incompleto (assente l'apparecchio ricevente)
- quadro elettrico: presente
- imp. idrico: sottotraccia
- bagni: presente solo il piatto doccia e la relativa rubinetteria
- imp. riscaldamento: autonomo a termosifoni (assente la caldaia ed i termosifoni)
- acqua calda sanitaria: impianto incompleto (assente la caldaia)
- Condizioni generali: buone. Spazi ingombri da materiali vari.
In allegato documentazione fotografica del bene.

Note/difformità

Difformità catastale.

Nella scheda catastale sono indicate due pareti interna che dividono in due parti il grande locale; allo stato queste pareti non esistono.

La destinazione d'uso "negoziò" indicata nella scheda non è conforme a quanto assentito.

Parimenti nella visura catastale viene erroneamente riportata la categoria catastale C/1.

Sarà necessario presentare al N.C.E.U. modello D.O.C.F.A. tramite professionista abilitato.
Costo presumibile (a discrezione del professionista) € 600,00 oltre oneri di Legge e € 50,00 richiesti dal N.C.E.U. per il deposito.



Consistenza e Valutazione

Consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene una superficie commerciale di: 309

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2013 e della FIMAA del 2° semestre 2013 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 600,00 €/mq.

P.Q.M.

IL BENE VIENE STIMATO:

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, valutati a corpo e non a misura

€ 185.400,00 libero per l'intera quota

€ 157.500,00 occupato per l'intera quota



LOTTO N. 12 - MAGAZZINO

Riferimenti Catastali (all. 11)

Magazzino: in Trezzano sul Naviglio via Giovanni Boccaccio snc
foglio 11 - particella 91 - subalterno 743 (pignoramento sub. 713)
cat. C/1 - cl. 6 - consistenza mq. 199 piano T - rendita € 3.905,45
NOTA: categoria catastale richiesta/assegnata non corretta

Coerenze/confini

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto: strada di arroccamento alla via G. Boccaccio, altra U.I., cortile comune, altra U.I. e vano scale.

Componenti edilizi specifici ed impianti del bene (all. 10)

Il bene è composto da un ampio locale al PT con due wc.

- esposizione: doppia
- altezza dei locali: h mt. 3,70 circa
- accesso: da strada (porta finestra), dal cortile (portone industriale) dal vano scale (porta blindata)
- pareti: finitura ad intonaco pronto e tinteggiatura, in ceramica nei bagni fino ad h porte
- pavimenti: in ceramica
- serramenti: in alluminio anodizzato
- porte interne: in legno tamburato finitura colore naturale
- imp. elettrico: sottotraccia
- imp. citofonico: incompleto (assente l'apparecchio ricevente)
- quadro elettrico: presente
- imp. idrico: sottotraccia
- bagni: presente solo il piatto doccia e la relativa rubinetteria
- imp. riscaldamento: autonomo a termosifoni (assente la caldaia ed i termosifoni)
- acqua calda sanitaria: impianto incompleto (assente la caldaia)
- Condizioni generali: buone. Spazi ingombri da alcuni materiali vari.
In allegato documentazione fotografica del bene.

Note/differmità

Differmità catastale.

Nella scheda catastale sono indicate due pareti interna che dividono in due parti il grande locale; allo stato queste pareti non esistono.

La destinazione d'uso "negoziò" indicata nella scheda non è conforme a quanto assentito.

Parimenti nella visura catastale viene erroneamente riportata la categoria catastale C/1.

Sarà necessario presentare al N.C.E.U. modello D.O.C.F.A. tramite professionista abilitato.

Costo presumibile (a discrezione del professionista) € 600,00 oltre oneri di Legge e € 50,00 richiesti dal N.C.E.U. per il deposito.



Consistenza e Valutazione

Consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene una superficie commerciale di: 310 mq.

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2013 e della FIMAA del 2° semestre 2013 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 600,00 €/mq.

P.Q.M.

IL BENE VIENE STIMATO:

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, valutati a corpo e non a misura

€ 186.000,00 libero per l'intera quota

€ 158.100,00 occupato per l'intera quota



LOTTO N. 13 - UFFICIO

Riferimenti Catastali (all. 11)

Ufficio: in Trezzano sul Naviglio via Giovanni Boccaccio snc
foglio 11 - particella 91 - subalterno 768 (pignoramento sub. 714)
cat. A/10 - cl. U - consistenza vani 6,5 piano 1 - rendita € 2.282,74

Coerenze/confini

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto: strada di arroccamento alla via G. Boccaccio, altre U.I., vano scale.

Componenti edilizi specifici ed impianti del bene (all. 10)

Il bene è composto da tre locali e due wc.

- esposizione: singola
- altezza dei locali: h mt. 2,70 circa
- accesso: dal vano scale (porta blindata)
- pareti: finitura ad intonaco pronto e tinteggiatura, in ceramica nei bagni fino ad h porte
- pavimenti: in ceramica
- serramenti: in alluminio anodizzato
- porte interne: in legno tamburato finitura colore naturale
- imp. elettrico: sottotraccia
- imp. citofonico: incompleto (assente l'apparecchio ricevente)
- quadro elettrico: presente
- imp. idrico: sottotraccia
- bagni: presente solo il piatto doccia
- imp. riscaldamento: autonomo a termosifoni (assente la caldaia ed i termosifoni)
- acqua calda sanitaria: impianto incompleto (assente la caldaia)
- Condizioni generali: buone; lieve presenza a plafone di una pregressa infiltrazione d'acqua all'apparenza non più in atto
- In allegato documentazione fotografica del bene.

Note/diformità

Presenza di alcuni materiali.

Consistenza e Valutazione

Consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.



Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene una superficie commerciale di: 146 mq.

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2013 e della FIMAA del 2° semestre 2013 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 1.100,00 €/mq.

P.Q.M.
IL BENE VIENE STIMATO:

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, valutati a corpo e non a misura

€ 160.600,00 libero per l'intera quota
€ 136.500,00 occupato per l'intera quota



LOTTO N. 14 - UFFICIO

Riferimenti Catastali (all. 11)

Ufficio: in Trezzano sul Naviglio via Giovanni Boccaccio snc
foglio 11 - particella 91 - subalterno 769 (pignoramento sub. 715)
cat. A/10 - cl. U - consistenza vani 6,5 piano 1 - rendita € 2.282,74

Coerenze/confini

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto: altre U.I., cortile comune, vano scale.

Componenti edilizi specifici ed impianti del bene (all. 10)

Il bene è composto da tre locali e due wc.

- esposizione: singola
- altezza dei locali: h mt. 2,70 circa
- accesso: dal vano scale (porta blindata)
- pareti: finitura ad intonaco pronto e tinteggiatura, in ceramica nei bagni fino ad h porte
- pavimenti: in ceramica
- serramenti: in alluminio anodizzato
- porte interne: in legno tamburato finitura colore naturale
- imp. elettrico: sottotraccia
- imp. citofonico: incompleto (assente l'apparecchio ricevente)
- quadro elettrico: presente
- imp. idrico: sottotraccia
- bagni: presente solo il piatto doccia
- imp. riscaldamento: autonomo a termosifoni (assente la caldaia ed i termosifoni)
- acqua calda sanitaria: impianto incompleto (assente la caldaia)
- Condizioni generali: buone; presenze a plafone di una pregressa infiltrazione d'acqua all'apparenza non più in atto; presenze sulla parete perimetrale di una pregressa infiltrazione d'acqua da un pluviale all'apparenza non più in atto;
- In allegato documentazione fotografica del bene.

Note/difformità

Non si rilevano difformità.

Consistenza e Valutazione

Consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.



Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene una superficie commerciale di: 163 mq.

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2013 e della FIMAA del 2° semestre 2013 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 1.100,00 €/mq.

P.Q.M.
IL BENE VIENE STIMATO:

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, valutati a corpo e non a misura

€ 179.300,00 libero per l'intera quota
€ 152.400,00 occupato per l'intera quota



LOTTO N. 15 - UFFICIO

Riferimenti Catastali (all. 11)

Ufficio: in Trezzano sul Naviglio via Giovanni Boccaccio snc
foglio 11 - particella 91 - subalterno 770 (pignoramento sub. 716)
cat. A/10 - cl. U - consistenza vani 6,5 piano 1 - rendita € 2.282,74

Coerenze/confini

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto: vano scale, altra U.I., cortile comune, altre U.I..

Componenti edilizi specifici ed impianti del bene (all. 10)

Il bene è composto da tre locali e due wc.

- esposizione: singola
- altezza dei locali: h mt. 2,70 circa
- accesso: dal vano scale (porta blindata)
- pareti: finitura ad intonaco pronto e tinteggiatura, in ceramica nei bagni fino ad h porte
- pavimenti: in ceramica
- serramenti: in alluminio anodizzato
- porte interne: in legno tamburato finitura colore naturale
- imp. elettrico: sottotraccia
- imp. citofonico: incompleto (assente l'apparecchio ricevente)
- quadro elettrico: presente
- imp. idrico: sottotraccia
- bagni: presente solo il piatto doccia e un wc
- imp. riscaldamento: autonomo a termosifoni (assente la caldaia ed i termosifoni)
- acqua calda sanitaria: impianto incompleto (assente la caldaia)
- Condizioni generali: buone; presenze a plafone di una pregressa infiltrazione d'acqua all'apparenza non più in atto;
- In allegato documentazione fotografica del bene.

Note/difformità

Sulla parete divisoria con il sub. 771 sono presenti due parziali demolizioni della parete che andranno ripristinate.

Consistenza e Valutazione

Consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.



Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene una superficie commerciale di: 163

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2013 e della FIMAA del 2° semestre 2013 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 1.100,00 €/mq.

P.Q.M.
IL BENE VIENE STIMATO:

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, valutati a corpo e non a misura

€ 179.300,00 libero per l'intera quota
€ 152.400,00 occupato per l'intera quota



LOTTO N. 16 - UFFICIO

Riferimenti Catastali (all. 11)

Ufficio: in Trezzano sul Naviglio via Giovanni Boccaccio snc
foglio 11 - particella 91 - subalterno 771 (pignoramento sub. 717)
cat. A/10 - cl. U - consistenza vani 6,5 piano 1 - rendita € 2.282,74

Coerenze/confini

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto: strada di arroccamento alla via G. Boccaccio, vano scale, altre U.I.

Componenti edilizi specifici ed impianti del bene (all. 10)

Il bene è composto da tre locali e due wc.

- esposizione: singola
- altezza dei locali: h mt. 2,70 circa
- accesso: dal vano scale (porta blindata)
- pareti: finitura ad intonaco pronto e tinteggiatura, in ceramica nei bagni fino ad h porte
- pavimenti: in ceramica
- serramenti: in alluminio anodizzato
- porte interne: in legno tamburato finitura colore naturale
- imp. elettrico: sottotraccia
- imp. citofonico: incompleto (assente l'apparecchio ricevente)
- quadro elettrico: presente
- imp. idrico: sottotraccia
- bagni: presente solo il piatto doccia e un wc
- imp. riscaldamento: autonomo a termosifoni (assente la caldaia ed i termosifoni)
- acqua calda sanitaria: impianto incompleto (assente la caldaia)
- Condizioni generali: buone; presenze a plafone di una pregressa infiltrazione d'acqua all'apparenza non più in atto
- In allegato documentazione fotografica del bene.

Note/diffornità

Sulla parete divisoria con il sub. 770 sono presenti due parziali demolizioni della parete che andranno ripristinate.

Consistenza e Valutazione

Consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.



Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene una superficie commerciale di: 147 mq.

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2013 e della FIMAA del 2° semestre 2013 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 1.100,00 €/mq.

P.Q.M.
IL BENE VIENE STIMATO:

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, valutati a corpo e non a misura

€ 161.700,00 libero per l'intera quota
€ 137.400,00 occupato per l'intera quota



LOTTO N. 17 - UFFICIO

Riferimenti Catastali (all. 11)

Ufficio: in Trezzano sul Naviglio via Giovanni Boccaccio snc
foglio 11 - particella 91 - subalterno 772 (pignoramento sub. 718)
cat. A/10 - cl. U - consistenza vani 6,5 piano 2 - rendita € 2.282,74

Coerenze/confini

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto: strada di arroccamento alla via G. Boccaccio, altre U.I., vano scale.

Componenti edilizi specifici ed impianti del bene (all. 10)

Il bene è composto da tre locali e due wc.

- esposizione: singola
- altezza dei locali: h mt. 2,70 circa
- accesso: dal vano scale (porta blindata)
- pareti: finitura ad intonaco pronto e tinteggiatura, in ceramica nei bagni fino ad h porte
- pavimenti: in ceramica
- serramenti: in alluminio anodizzato
- porte interne: in legno tamburato finitura colore naturale
- imp. elettrico: sottotraccia
- imp. citofonico: incompleto (assente l'apparecchio ricevente)
- quadro elettrico: presente
- imp. idrico: sottotraccia
- bagni: presente solo il piatto doccia
- imp. riscaldamento: autonomo a termosifoni (assente la caldaia ed i termosifoni)
- acqua calda sanitaria: impianto incompleto (assente la caldaia)
- Condizioni generali: buone; presenza a platone di pregressa infiltrazione d'acqua all'apparenza non più in atto
- In allegato documentazione fotografica del bene.

Note/difformità

Non si rilevano difformità.

Consistenza e Valutazione

Consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.



Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene una superficie commerciale di: 146 mq.

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2013 e della FIMAA del 2° semestre 2013 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 1.100,00 €/mq.

P.Q.M.
IL BENE VIENE STIMATO:

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, valutati a corpo e non a misura

€ 160.600,00 libero per l'intera quota
€ 136.500,00 occupato per l'intera quota



LOTTO N. 18 - UFFICIO

Riferimenti Catastali (all. 11)

Ufficio: in Trezzano sul Naviglio via Giovanni Boccaccio snc
foglio 11 - particella 91 - subalterno 773 (pignoramento sub. 719)
cat. A/10 - cl. U - consistenza vani 6,5 piano 2 - rendita € 2.282,74

Coerenze/confini

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto: altre U.I., cortile comune, vano scale.

Componenti edilizi specifici ed impianti del bene (all. 10)

Il bene è composto da tre locali e due wc.

- esposizione: singola
- altezza dei locali: h mt. 2,70 circa
- accesso: dal vano scale (porta blindata)
- pareti: finitura ad intonaco pronto e tinteggiatura, in ceramica nei bagni fino ad h porte
- pavimenti: in ceramica
- serramenti: in alluminio anodizzato
- porte interne: in legno tamburato finitura colore naturale
- imp. elettrico: sottotraccia
- imp. citofonico: incompleto (assente l'apparecchio ricevente)
- quadro elettrico: presente
- imp. idrico: sottotraccia
- bagni: presente solo il piatto doccia
- imp. riscaldamento: autonomo a termosifoni (assente la caldaia ed i termosifoni)
- acqua calda sanitaria: impianto incompleto (assente la caldaia)
- Condizioni generali: buone eccezion fatta per la presenza a plafone di una infiltrazione d'acqua all'apparenza ancora in atto; presenze su alcuni tavolati di umidità a causa di un allagamento;
- In allegato documentazione fotografica del bene.

Note/difformità

Non si rilevano difformità.

Consistenza e Valutazione

Consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.



Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene una superficie commerciale di: 163

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2013 e della FIMAA del 2° semestre 2013 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 1.100,00 €/mq.

P.Q.M.
IL BENE VIENE STIMATO:

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, valutati a corpo e non a misura

€ 179.300,00 liberi per l'intera quota
€ 152.400,00 occupati per l'intera quota



LOTTO N. 19 - UFFICIO

Riferimenti Catastali (all. 11)

Ufficio: in Trezzano sul Naviglio via Giovanni Boccaccio snc
foglio 11 - particella 91 - subalterno 774 (pignoramento sub. 720)
cat. A/10 - cl. U - consistenza vani 6,5 piano 1 - rendita € 2.282,74

Coerenze/confini

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto: vano scale, altra U.I., cortile comune, altre U.I..

Componenti edilizi specifici ed impianti del bene (all. 10)

Il bene è composto da tre locali e due wc.

- esposizione: singola
- altezza dei locali: h mt. 2,70 circa
- accesso: dal vano scale (porta blindata)
- pareti: finitura ad intonaco pronto e tinteggiatura, in ceramica nei bagni fino ad h porte
- pavimenti: in ceramica
- serramenti: in alluminio anodizzato
- porte interne: in legno tamburato finitura colore naturale
- imp. elettrico: sottotraccia
- imp. citofonico: incompleto (assente l'apparecchio ricevente)
- quadro elettrico: presente
- imp. idrico: sottotraccia
- bagni: presente solo il piatto doccia e un wc
- imp. riscaldamento: autonomo a termosifoni (assente la caldaia ed i termosifoni)
- acqua calda sanitaria: impianto incompleto (assente la caldaia)
- Condizioni generali: buone; significative presenze a plafone di un'infiltrazione d'acqua all'apparenza ancora in atto;
- In allegato documentazione fotografica del bene.

Note/difformità

Sulla parete divisoria con il sub. 775 sono presenti due parziali demolizioni della parete che andranno ripristinate.

Consistenza e Valutazione

Consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.



Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene una superficie commerciale di: 163

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2013 e della FIMAA del 2° semestre 2013 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 1.100,00 €/mq.

P.Q.M.
IL BENE VIENE STIMATO:

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, valutati a corpo e non a misura

€ 179.300,00 libero per l'intera quota
€ 152.400,00 occupato per l'intera quota



LOTTO N. 20 - UFFICIO

Riferimenti Catastali (all. 11)

Ufficio: in Trezzano sul Naviglio via Giovanni Boccaccio snc
foglio 11 - particella 91 - subalterno 775 (pignoramento sub. 721)
cat. A/10 - cl. U - consistenza vani 6,5 piano 1 - rendita € 2.282,74

Coerenze/confini

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto: strada di arroccamento alla via G. Boccaccio, vano scale, altre U.I.

Componenti edilizi specifici ed impianti del bene (all. 10)

Il bene è composto da tre locali e due wc.

- esposizione: singola
- altezza dei locali: h mt. 2,70 circa
- accesso: dal vano scale (porta blindata)
- pareti: finitura ad intonaco pronto e tinteggiatura, in ceramica nei bagni fino ad h porte
- pavimenti: in ceramica
- serramenti: in alluminio anodizzato
- porte interne: in legno tamburato finitura colore naturale
- imp. elettrico: sottotraccia
- imp. citofonico: incompleto (assente l'apparecchio ricevente)
- quadro elettrico: presente
- imp. idrico: sottotraccia
- bagni: presente solo il piatto doccia e un wc
- imp. riscaldamento: autonomo a termosifoni (assente la caldaia ed i termosifoni)
- acqua calda sanitaria: impianto incompleto (assente la caldaia)
- Condizioni generali: buone; presenze sulla parete esterna del bagno di macchie di d'umidità di una pregressa infiltrazione d'acqua all'apparenza non più in atto
- In allegato documentazione fotografica del bene.

Note/difformità

Sulla parete divisoria con il sub. 774 sono presenti due parziali demolizioni della parete che andranno ripristinate.

Consistenza e Valutazione

Consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.



Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene una superficie commerciale di: 147

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2013 e della FIMAA del 2° semestre 2013 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 1.100,00 €/mq.

P.Q.M.
IL BENE VIENE STIMATO:

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, valutati a corpo e non a misura

€ 161.700,00 libero per l'intera quota
€ 137.400,00 occupato per l'intera quota



LOTTO N. 21 - UFFICIO

Riferimenti Catastali (all. 11)

Magazzino: in Trezzano sul Naviglio via Giovanni Boccaccio snc
foglio 11 - particella 91 - subalterno 722 (pignoramento sub. 722)
cat. C/1 - cl. 6 - consistenza mq. 149 piano T - rendita € 2.924,18
NOTA: categoria catastale richiesta/assegnata non corretta

Coerenze/confini

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto: strada di arroccamento alla via G. Boccaccio, altra U.I., cortile comune, altra U.I., vano scale.

Componenti edilizi specifici ed impianti del bene (all. 10)

Il bene è composto da un ampio locale al PT e due wc.

- esposizione: doppia
- altezza dei locali: h mt. 3,70 circa
- accesso: da strada (porta finestra), dal cortile (portone industriale) dal vano scale (porta blindata)
- pareti: finitura ad intonaco pronto e tinteggiatura, in ceramica nei bagni fino ad h porte
- pavimenti: in ceramica
- serramenti: in alluminio anodizzato
- porte interne: in legno tamburato finitura colore naturale
- imp. elettrico: sottotraccia
- imp. citofonico: incompleto (assente l'apparecchio ricevente)
- quadro elettrico: presente
- imp. idrico: sottotraccia
- bagni: presente solo il piatto doccia e la relativa rubinetteria
- imp. riscaldamento: autonomo a termosifoni (assente la caldaia ed i termosifoni)
- acqua calda sanitaria: impianto incompleto (assente la caldaia)
- Condizioni generali: buone. Spazi ingombri da materiali vari. Presenza di umidità di risalita sulla parete in comune con il vano scale
- In allegato documentazione fotografica del bene.

Note/difformità

Difformità catastale.

Nella scheda catastale viene indicata una parete interna che divide in due parti il grande locale; allo stato questa parete non esiste.

La destinazione d'uso "negoziò" indicata nella scheda non è conforme a quanto assentito.

Parimenti nella visura catastale viene erroneamente riportata la categoria catastale C/1.

Sarà necessario presentare al N.C.E.U. modello D.O.C.F.A. tramite professionista abilitato.
Costo presumibile (a discrezione del professionista) € 600,00 oltre oneri di Legge e € 50,00 richiesti dal N.C.E.U. per il deposito.



Consistenza e Valutazione

Consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene una superficie commerciale di: 217 mq.

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2013 e della FIMAA del 2° semestre 2013 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 1.100,00 €/mq.

P.Q.M.

IL BENE VIENE STIMATO:

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, valutati a corpo e non a misura

€ 238.700,00 libero per l'intera quota
€ 202.800,00 occupato per l'intera quota



LOTTO N. 22 - UFFICIO

Riferimenti Catastali (all. 11)

Magazzino: in Trezzano sul Naviglio via Giovanni Boccaccio snc foglio 11 - particella 91 - subalterno 723 (pignoramento sub. 723) cat. C/1 - cl. 6 - consistenza mq. 194 piano T - rendita € 3.807,32
NOTA: categoria catastale richiesta/assegnata non corretta

Coerenze/confini

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto: vano scale, altra U.I. cortile comune, strada di arroccamento alla via G. Boccaccio,

Componenti edilizi specifici ed impianti del bene (all. 10)

Il bene è composto da un ampio locale al PT e due wc.

- esposizione: tripla
- altezza dei locali: h mt. 3,70 circa
- accesso: da strada (porta finestra), dal cortile (portone industriale) dal vano scale (porta blindata)
- pareti: finitura ad intonaco pronto e tinteggiatura, in ceramica nei bagni fino ad h porte
- pavimenti: in ceramica
- serramenti: in alluminio anodizzato
- porte interne: in legno tamburato finitura colore naturale
- imp. elettrico: sottotraccia
- imp. citofonico: incompleto (assente l'apparecchio ricevente)
- quadro elettrico: presente
- imp. idrico: sottotraccia
- bagni: presente solo il piatto doccia e la relativa rubinetteria, wc e lavabo
- imp. riscaldamento: autonomo a termosifoni (assente la caldaia ed i termosifoni)
- acqua calda sanitaria: impianto incompleto (assente la caldaia)
- Condizioni generali: buone. Spazi ingombri da materiali vari. Presenza di umidità di risalita sulla parete in comune con il vano scale
In allegato documentazione fotografica del bene.

Note/difformità

Difformità catastale.

Nella scheda catastale viene indicata una parete interna che divide in due parti il grande locale; allo stato questa parete non esiste.

La destinazione d'uso "negoziario" indicata nella scheda non è conforme a quanto assentito.

Parimenti nella visura catastale viene erroneamente riportata la categoria catastale C/1.

Sarà necessario presentare al N.C.E.U. modello D.O.C.F.A. tramite professionista abilitato. Costo presumibile (a discrezione del professionista) € 600,00 oltre oneri di Legge e € 50,00 richiesti dal N.C.E.U. per il deposito.



Consistenza e Valutazione

Consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene una superficie commerciale di: 279 mq.

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2013 e della FIMAA del 2° semestre 2013 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 1.100,00 €/mq.

P.Q.M.

IL BENE VIENE STIMATO:

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, valutati a corpo e non a misura

€ 306.900,00 libero per l'intera quota

€ 260.800,00 occupato per l'intera quota



LOTTO N. 23 - UFFICIO

Riferimenti Catastali (all. 11)

Ufficio: in Trezzano sul Naviglio via Giovanni Boccaccio snc
foglio 11 - particella 91 - subalterno 776 (pignoramento sub. 724)
cat. A/10 - cl. U - consistenza vani 4,5 piano 1 - rendita € 1.580,36

Coerenze/confini

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto: strada di arroccamento alla via G. Boccaccio, altra U.I. vano scale.

Componenti edilizi specifici ed impianti del bene (all. 10)

Il bene è composto da tre locali e due wc.

- esposizione: singola
 - altezza dei locali: h mt. 2,70 circa
 - accesso: dal vano scale (porta blindata)
 - pareti: finitura ad intonaco pronto e tinteggiatura, in ceramica nei bagni fino ad h porte
 - pavimenti: in ceramica
 - serramenti: in alluminio anodizzato
 - porte interne: in legno tamburato finitura colore naturale
 - imp. elettrico: sottotraccia
 - imp. citofonico: incompleto (assente l'apparecchio ricevente)
 - quadro elettrico: presente
 - imp. idrico: sottotraccia
 - bagni: presente solo il piatto doccia e un wc
 - imp. riscaldamento: autonomo a termosifoni (assente la caldaia ed i termosifoni)
 - acqua calda sanitaria: impianto incompleto (assente la caldaia)
 - Condizioni generali: buone.
- In allegato documentazione fotografica del bene.

Note/difformità

Non si rilevano difformità

Consistenza e Valutazione

Consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene una superficie commerciale di: 101



Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2013 e della FIMAA del 2° semestre 2013 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 1.100,00 €/mq.

P.Q.M.
IL BENE VIENE STIMATO:

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, valutati a corpo e non a misura

€ 111.100,00 libero per l'intera quota
€ 94.400,00 occupato per l'intera quota



LOTTO N. 24 - UFFICIO

Riferimenti Catastali (all. 11)

Ufficio: in Trezzano sul Naviglio via Giovanni Boccaccio snc
foglio 11 - particella 91 - subalterno 777 (pignoramento sub. 725)
cat. A/10 - cl. U - consistenza vani 5,5 piano 1 - rendita € 1.931.55

Coerenze/confini

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto: altra U.I., cortile comune, altra U.I., vano scale.

Componenti edilizi specifici ed impianti del bene (all. 10)

Il bene è composto da tre locali e due wc.

- esposizione: singola
- altezza dei locali: h mt. 2,70 circa
- accesso: dal vano scale (porta blindata)
- pareti: finitura ad intonaco pronto e tinteggiatura, in ceramica nei bagni fino ad h porte
- pavimenti: in ceramica
- serramenti: in alluminio anodizzato
- porte interne: in legno tamburato finitura colore naturale
- imp. elettrico: sottotraccia
- imp. citofonico: incompleto (assente l'apparecchio ricevente)
- quadro elettrico: presente
- imp. idrico: sottotraccia
- bagni: presente solo il piatto doccia e un wc e lavabo
- imp. riscaldamento: autonomo a termosifoni (assente la caldaia)
- acqua calda sanitaria: impianto incompleto (assente la caldaia)
- Condizioni generali: buone.
- In allegato documentazione fotografica del bene.

Note/differmità

Non si rilevano differmità

Consistenza e Valutazione

Consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene una superficie commerciale di: 116 mq.



Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2013 e della FIMAA del 2° semestre 2013 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 1.100,00 €/mq.

P.Q.M.
IL BENE VIENE STIMATO:

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, valutati a corpo e non a misura

€ 127.600,00 libero per l'intera quota
€ 108.400,00 occupato per l'intera quota



LOTTO N. 25 - UFFICIO

Riferimenti Catastali (all. 11)

Ufficio: in Trezzano sul Naviglio via Giovanni Boccaccio snc
foglio 11 - particella 91 - subalterno 778 (pignoramento sub. 726)
cat. A/10 - cl. U - consistenza vani 6,5 piano 1 - rendita € 2.282,74

Coerenze/confini

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto: vano scale, altra U.I., cortile comune, via Petrella, altra U.I..

Componenti edilizi specifici ed impianti del bene (all. 10)

Il bene è composto da tre locali e due wc.

- esposizione: doppia
- altezza dei locali: h mt. 2,70 circa
- accesso: dal vano scale (porta blindata)
- pareti: finitura ad intonaco pronto e finteeggiatura, in ceramica nei bagni fino ad h porte
- pavimenti: in ceramica
- serramenti: in alluminio anodizzato
- porte interne: in legno tamburato finitura colore naturale
- imp. elettrico: sottotraccia
- imp. citofonico: incompleto (assente l'apparecchio ricevente)
- quadro elettrico: presente
- imp. idrico: sottotraccia
- bagni: presente solo il piatto doccia e un wc
- imp. riscaldamento: autonomo a termosifoni (assente la caldaia ed i termosifoni)
- acqua calda sanitaria: impianto incompleto (assente la caldaia)
- Condizioni generali: buone.
- In allegato documentazione fotografica del bene.

Note/difformità

Sulla parete divisoria con il sub. 779 sono presenti due parziali demolizioni della parete che andranno ripristinate.

Consistenza e Valutazione

Consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.



Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene una superficie commerciale di: 148 mq.

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2013 e della FIMAA del 2° semestre 2013 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 1.100,00 €/mq.

**P.Q.M.
IL BENE VIENE STIMATO:**

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, valutati a corpo e non a misura

€ 162.800,00 liberi per l'intera quota
€ 138.300,00 occupati per l'intera quota



LOTTO N. 26 - UFFICIO

Riferimenti Catastali (all. 11)

Ufficio: in Trezzano sul Naviglio via Giovanni Boccaccio snc
foglio 11 - particella 91 - subalterno 779 (pignoramento sub. 727)
cat. A/10 - cl. U - consistenza vani 6 piano 1 - rendita € 2.107,14

Coerenze/confini

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto: strada di arroccamento alla via G. Boccaccio, vano scale, altra U.I., cortile comune, via Petrella.

Componenti edilizi specifici ed impianti del bene (all. 10)

Il bene è composto da tre locali e due wc.

- esposizione: doppia
- altezza dei locali: h mt. 2,70 circa
- accesso: dal vano scale (porta blindata)
- pareti: finitura ad intonaco pronto e tinteggiatura, in ceramica nei bagni fino ad h porte
- pavimenti: in ceramica
- serramenti: in alluminio anodizzato
- porte interne: in legno tamburato finitura colore naturale
- imp. elettrico: sottotraccia
- imp. citofonico: incompleto (assente l'apparecchio ricevente)
- quadro elettrico: presente
- imp. idrico: sottotraccia
- bagni: presente solo il piatto doccia e un wc
- imp. riscaldamento: autonomo a termosifoni (assente la caldaia ed i termosifoni)
- acqua calda sanitaria: impianto incompleto (assente la caldaia)
- Condizioni generali: buone.
- In allegato documentazione fotografica del bene.

Note/difformità

Sulla parete divisoria con il sub. 778 sono presenti due parziali demolizioni della parete che andranno ripristinate.

Consistenza e Valutazione

Consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.



Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene una superficie commerciale di: 131 mq.

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2013 e della FIMAA del 2° semestre 2013 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 1.100,00 €/mq.

P.Q.M.
IL BENE VIENE STIMATO:

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, valutati a corpo e non a misura

€ 144.100,00 libero per l'intera quota
€ 122.400,00 occupato per l'intera quota



LOTTO N. 27 - UFFICIO

Riferimenti Catastali (all. 11)

Ufficio: in Trezzano sul Naviglio via Giovanni Boccaccio snc
foglio 11 - particella 91 - subalterno 780 (pignoramento sub. 728)
cat. A/10 - cl. U - consistenza vani 5,5 piano 2 - rendita € 1.580,36

Coerenze/confini

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto: strada di arroccamento alla via G. Boccaccio, altre U.I. vano scale.

Componenti edilizi specifici ed impianti del bene (all. 10)

Il bene è composto da tre locali e due wc.

- esposizione: singola
- altezza dei locali: h mt. 2,70 circa
- accesso: dal vano scale (porta blindata)
- pareti: finitura ad intonaco pronto e tinteggiatura, in ceramica nei bagni fino ad h porte
- pavimenti: in ceramica
- serramenti: in alluminio anodizzato
- porte interne: in legno tamburato finitura colore naturale
- imp. elettrico: sottotraccia
- imp. citofonico: incompleto (assente l'apparecchio ricevente)
- quadro elettrico: presente
- imp. idrico: sottotraccia
- bagni: presente solo il piatto doccia
- imp. riscaldamento: autonomo a termosifoni (assente la caldaia ed i termosifoni)
- acqua calda sanitaria: impianto incompleto (assente la caldaia)
- Condizioni generali: buone
- In allegato documentazione fotografica del bene.

Note/differmità

Non si rilevano differmità.

Consistenza e Valutazione

Consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene una superficie commerciale di: 101 mq.



Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2013 e della FIMAA del 2° semestre 2013 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 1.100,00 €/mq.

P.Q.M.
IL BENE VIENE STIMATO:

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, valutati a corpo e non a misura

€ 111.100,00 libero per l'intera quota
€ 94.400,00 occupato per l'intera quota



LOTTO N. 28 - UFFICIO

Riferimenti Catastali (all. 11)

Ufficio: in Trezzano sul Naviglio via Giovanni Boccaccio snc
foglio 11 - particella 91 - subalterno 781 (pignoramento sub. 729)
cat. A/10 - cl. U - consistenza vani 5,5 piano 2 - rendita € 1.931,55

Coerenze/confini

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto: altra U.I., cortile comune, altra U.I., vano scale.

Componenti edilizi specifici ed impianti del bene (all. 10)

Il bene è composto da tre locali e due wc.

- esposizione: singola
- altezza dei locali: h mt. 2,70 circa
- accesso: dal vano scale (porta blindata)
- pareti: finitura ad intonaco pronto e tinteggiatura, in ceramica nei bagni fino ad h porte
- pavimenti: in ceramica
- serramenti: in alluminio anodizzato
- porte interne: in legno tamburato finitura colore naturale
- imp. elettrico: sottotraccia
- imp. citofonico: incompleto (assente l'apparecchio ricevente)
- quadro elettrico: presente
- imp. idrico: sottotraccia
- bagni: presente solo il piatto doccia, 2 tazze, boiler elettrico
- imp. riscaldamento: autonomo a termosifoni (assente la caldaia ed i termosifoni)
- acqua calda sanitaria: impianto incompleto (assente la caldaia)
- Condizioni generali: buone;
- In allegato documentazione fotografica del bene.

Note/difformità

Non si rilevano difformità. Parzialmente arredato

Consistenza e Valutazione

Consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene una superficie commerciale di: 116 mq.



Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2013 e della FIMAA del 2° semestre 2013 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 1.100,00 €/mq.

P.Q.M.
IL BENE VIENE STIMATO:

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, valutati a corpo e non a misura

€ 127.600,00 liberi per l'intera quota
€ 108.400,00 occupati per l'intera quota



LOTTO N. 29 - UFFICIO

Riferimenti Catastali (all. 11)

Ufficio: in Trezzano sul Naviglio via Giovanni Boccaccio snc
foglio 11 - particella 91 - subalterno 782 (pignoramento sub. 730)
cat. A/10 - cl. U - consistenza vani 6,5 piano 2 - rendita € 2.282,74

Coerenze/confini

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto: vano scale, altra U.I., cortile comune, via Petrella, altra U.I..

Componenti edilizi specifici ed impianti del bene (all. 10)

Il bene è composto da tre locali e due wc.

- esposizione: doppia
- altezza dei locali: h mt. 2,70 circa
- accesso: dal vano scale (porta blindata)
- pareti: finitura ad intonaco pronto e tinteggiatura, in ceramica nei bagni fino ad h porte
- pavimenti: in ceramica
- serramenti: in alluminio anodizzato
- porte interne: in legno tamburato finitura colore naturale
- imp. elettrico: sottotraccia
- imp. citofonico: incompleto (assente l'apparecchio ricevente)
- quadro elettrico: presente
- imp. idrico: sottotraccia
- bagni: presente solo il piatto doccia
- imp. riscaldamento: autonomo a termosifoni (assente la caldaia ed i termosifoni)
- acqua calda sanitaria: impianto incompleto (assente la caldaia)
- Condizioni generali: buone
- In allegato documentazione fotografica del bene.

Note/difformità

Parziale demolizione della parete divisoria con il sub. 783 che dovrà essere ricostruita

Consistenza e Valutazione

Consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene una superficie commerciale di: 148 mq.



Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2013 e della FIMAA del 2° semestre 2013 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 1.100,00 €/mq.

P.Q.M.
IL BENE VIENE STIMATO:

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, valutati a corpo e non a misura

€ 162.800,00 libero per l'intera quota
€ 138.300,00 occupato per l'intera quota



LOTTO N. 30 - UFFICIO

Riferimenti Catastali (all. 11)

Ufficio: in Trezzano sul Naviglio via Giovanni Boccaccio snc
foglio 11 - particella 91 - subalterno 783 (pignoramento sub. 731)
cat. A/10 - cl. U - consistenza vani 6 piano 2 - rendita € 2.107,14

Coerenze/confini

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto: strada di arroccamento alla via G. Boccaccio, vano scale, altra U.I., cortile comune, via Petrella.

Componenti edilizi specifici ed impianti del bene (all. 10)

Il bene è composto da tre locali e due wc.

- esposizione: doppia
- altezza dei locali: h mt. 2,70 circa
- accesso: dal vano scale (porta blindata)
- pareti: finitura ad intonaco pronto e tinteggiatura, in ceramica nei bagni fino ad h porte
- pavimenti: in ceramica
- serramenti: in alluminio anodizzato
- porte interne: in legno tamburato finitura colore naturale
- imp. elettrico: sottotraccia
- imp. citofonico: incompleto (assente l'apparecchio ricevente)
- quadro elettrico: presente
- imp. idrico: sottotraccia
- bagni: presente solo il piatto doccia
- imp. riscaldamento: autonomo a termosifoni (assente la caldaia ed i termosifoni)
- acqua calda sanitaria: impianto incompleto (assente la caldaia)
- Condizioni generali: buone tranne lieve presenza a plafone di una pregressa infiltrazione d'acqua dal tetto all'apparenza non più in atto
- In allegato documentazione fotografica del bene.

Note/difficoltà

Parziale demolizione della parete divisoria con il sub. 782 che dovrà essere ricostruita

Consistenza e Valutazione

Consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.



Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene una superficie commerciale di: 131 mq.

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2013 e della FIMAA del 2° semestre 2013 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 1.100,00 €/mq.

**P.Q.M.
IL BENE VIENE STIMATO:**

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, valutati a corpo e non a misura

€ 144.100,00 libero per l'intera quota
€ 122.400,00 occupato per l'intera quota



TABELLA RIASSUNTIVA

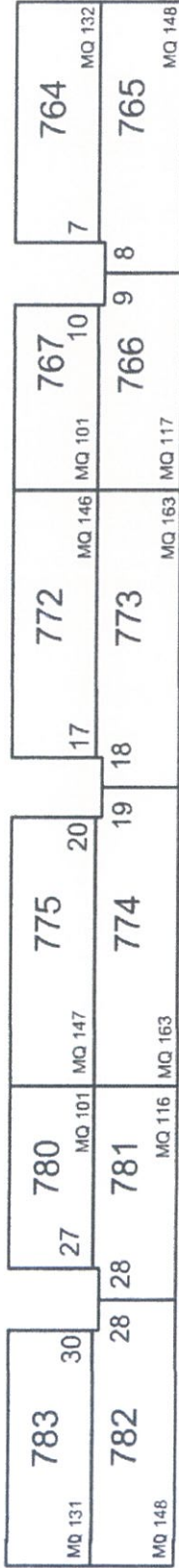
TREZZANO SUL NAVIGLIO FG. 11 PART. 91

LOTTO	SUB PIGNORATO	GIA' SUB	SUB ATTUALE	PIANO	SCALA	CLASSE	MQ	VANI	RENDITA	DATI CATASTALI ATTUALI				
										mq COMM.LI	€/MQ	STIMA LIBERO	STIMA OCCUPATO	LOTTO
1	702		732	T	A	C/1	198		3.885,82	280	600	168.000	142.800	1
2	703		733	T	A	C/1	154		3.022,31	218	600	130.800	111.000	2
3	704	734	760	1°		A/10		6	2.107,14	132	1100	145.200	123.400	3
4	705	735	761	1°		A/10		6,5	2.282,74	148	1100	162.800	138.300	4
5	706	736	762	1°		A/10		5,5	1.931,55	117	1100	128.700	109.300	5
6	707	737	763	1°		A/10		4,5	1.580,36	101	1100	111.100	94.400	6
7	708	738	764	2°		A/10		6	2.107,14	132	1100	145.200	123.400	7
8	709	739	765	2°		A/10		6,5	2.282,74	148	1100	162.800	138.300	8
9	710	740	766	2°		A/10		5,5	1.931,55	117	1100	128.700	109.300	9
10	711	741	767	2°		A/10		4,5	1.580,36	101	1100	111.100	94.400	10
11	712		742	T	B	C/1	199		3.905,45	309	600	185.400	157.500	11
12	713		743	T	B	C/1	199		3.905,45	310	600	186.000	158.100	12
13	714	744	768	1°		A/10		6,5	2.282,74	146	1100	160.600	136.500	13
14	715	745	769	1°		A/10		6,5	2.282,74	163	1100	179.300	152.400	14
15	716	746	770	1°		A/10		6,5	2.282,74	163	1100	179.300	152.400	15
16	717	747	771	1°		A/10		6,5	2.282,74	147	1100	161.700	137.400	16
17	718	748	772	2°		A/10		6,5	2.282,74	146	1100	160.600	136.500	17
18	719	749	773	2°		A/10		6,5	2.282,74	163	1100	179.300	152.400	18
19	720	750	774	2°		A/10		6,5	2.282,74	163	1100	179.300	152.400	19
20	721	751	775	2°		A/10		6,5	2.282,74	147	1100	161.700	137.400	20
21	722		772	T	C	C/1	149		2.924,18	217	1100	238.700	202.800	21
22	723		773	T	C	C/1	194		3.807,32	279	1100	306.900	260.800	22
23	724	752	776	1°		A/10		4,5	1.580,36	101	1100	111.100	94.400	23
24	725	753	777	1°		A/10		5,5	1.931,55	116	1100	127.600	108.400	24
25	726	754	778	1°		A/10		6,5	2.282,74	148	1100	162.800	138.300	25
26	727	755	779	1°		A/10		6	2.107,14	131	1100	144.100	122.400	26
27	728	756	780	2°		A/10		4,5	1.580,36	101	1100	111.100	94.400	27
28	729	757	781	2°		A/10		5,5	1.931,55	116	1100	127.600	108.400	28
29	730	758	782	2°		A/10		6,5	2.282,74	148	1100	162.800	138.300	29
30	731	759	783	2°		A/10		6	2.107,14	131	1100	144.100	122.400	30

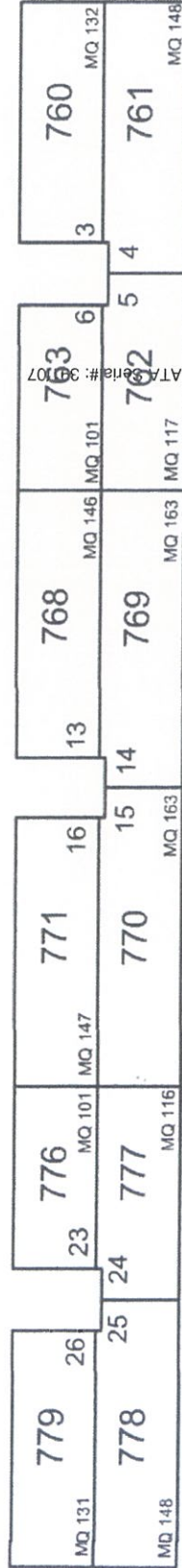
ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.C. DI MILANO N° 4195
CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI MILANO N° 10314
tel. 0270608210 - fax 0270600954 cell. 3355927010
E-mail carlocuppini@fastwebnet.it - P.E.C cuppini.4195@camilano.it
20131 Milano via Astolfo 29 P.IVA 07007420156 C.F. CPPCRL56B01F2051



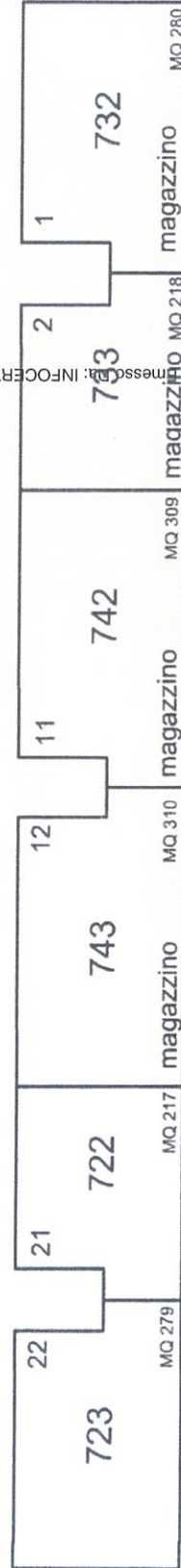
SCHEMA GRAFICO



PIANO 2°



PIANO 1°



PIANO T



Firmato Da: CARLO CUPPINI
messaggio: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serie#: 3907

Il totale dei 30 beni immobili stimati ammonta a € 4.764.400,00 €.
In caso di vendita in lotto unico dei 30 beni pignorati, lo scrivente ritiene che sia congruo applicare una riduzione di circa il 15%. ed un prezzo equo è quindi € 4.000.000,00.

Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e copia cartacea non protocollata in Cancelleria; di aver inviato copia della presente relazione al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutata a mezzo e-mail.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.
Con osservanza.

Milano, 28/10/2014



All.: 284 ff.

