



M.I.S.E

Ministero per lo Sviluppo Economico e Produttivo

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

n° 620/2015

DEBITORE:

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

CURATORE:

DOTT.SSA CHIARA ROSSINI

**CRESPIATICA
VIA MANZONI 29**

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/06/2017

con correzioni al 13/03/2018

TECNICO INCARICATO:

Arch. Fabio Butera

MONZA (MB) Vicolo Borghetto 11

fax: 0395960007

info@fabiobutera.com

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

	Immobile	VALORE	OMV	FJV
LOTTO 1	Deposito rifiuti	4.550,00 €	1.100,00 €	825,00 €
LOTTO 2	Locale contatori	2.100,00 €	910,00 €	682,50 €
LOTTO 3	Box (sub 7)	8.640,00 €	7.000,00 €	5.250,00 €
LOTTO 4	Box (sub 9)	6.240,00 €	5.100,00 €	3.825,00 €
LOTTO 5	Box (sub 10)	6.240,00 €	5.100,00 €	3.825,00 €
LOTTO 6	Box (sub 11)	6.240,00 €	5.100,00 €	3.825,00 €
LOTTO 7	Box (sub 12)	sospeso	sospeso	sospeso
LOTTO 8	Box (sub 20)	9.120,00 €	7.400,00 €	5.550,00 €
LOTTO 9	Box (sub 26)	8.160,00 €	6.600,00 €	4.950,00 €
LOTTO 10	Box (sub 28)	9.120,00 €	7.400,00 €	5.550,00 €
LOTTO 11	Box (sub 31)	6.240,00 €	5.100,00 €	3.825,00 €
LOTTO 12	Box (sub 32)	6.240,00 €	5.100,00 €	3.825,00 €
LOTTO 13	Appartamento (sub 34)	91.390,00 €	74.000,00 €	55.500,00 €
LOTTO 14	Appartamento (sub 36)	98.182,50 €	79.500,00 €	59.625,00 €
LOTTO 15	Appartamento (sub 37)	84.255,50 €	67.000,00 €	50.250,00 €
LOTTO 16	Appartamento (sub 40)	sospeso	sospeso	sospeso
LOTTO 17	Appartamento (sub 44)	91.356,75 €	74.000,00 €	55.500,00 €
LOTTO 18	Appartamento (sub 47)	82.141,75 €	66.500,00 €	49.875,00 €
LOTTO 19	Appartamento (sub 50)	87.238,50 €	70.600,00 €	52.950,00 €

	Immobile	VALORE	OMV	FJV
LOTTO 20	Appartamento (sub 54)	89.000,75 €	68.500,00 €	51.375,00 €
LOTTO 21	Appartamento (sub 57)	81.947,00 €	64.700,00 €	48.525,00 €
LOTTO 22	Appartamento (sub 58)	64.642,75 €	54.500,00 €	40.875,00 €
LOTTO 23	Appartamento (sub 60)	87.115,00 €	70.500,00 €	52.875,00 €
	arrotondamento			-82,50 €
Totale	Appartamento (sub 34)	930.160,50 €	745.710,00 €	559.200,00 €

Monza, 28/06/2017

Arch. Fabio Butera



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

FABIO
BUTERA
ARCHITETTO
670

MISE - LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA 620/2015

CRESPIATICA (LO) VIA MANZONI 29

1. DESCRIZIONE GENERALE:

Crespiatica è un comune italiano di 2.106 abitanti della provincia di Lodi in Lombardia che, a partire dal 1° gennaio 2014, è entrato a far parte, assieme ai comuni di Abbadia Cerreto, Corte Palasio e Boffalora d'Adda, dell'Unione di Comuni Lombarda Oltre Adda Lodigiano, dalla quale dipendono numerosi servizi e gestioni comunali.

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lodi, Crema). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa parrocchiale Sant'Andrea.

SERVIZI

municipio	mediocre
farmacie	nella media
negozi al dettaglio	scarso
supermercato	scarso
campo da calcio	mediocre

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,3 km	mediocre
ferrovia distante 10,0 km (Lodi)	mediocre

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. L'immobile è stato costruito nel 2007.

I locali box, posti al piano seminterrato del fabbricato, con accesso da cortile a

cielo aperto, hanno caratteristiche costruttive di tipo economico e assenza di particolari dotazioni tecnologiche: ingresso da cancello carraio scorrevole, in acciaio verniciato, ad azionamento elettrico e rampa carraia in cls a lisca di pesce. Basculante box in lamiera di acciaio zincata, serratura standard, pavimento in battuto di cemento con finitura antispolvero, pareti in blocchi di cls a vista o in cemento armato gettato in opera; solaio in elementi prefabbricati tipo predalles e travi di completamento in cemento armato gettate in opera. Impianto elettrico di base, di tipo esterno in tubazioni di pvc, rispettoso delle vigenti normative, ma da verificarsi.

Gli appartamenti e l'intero edificio hanno caratteristiche e finitura di edilizia economica, ma sono mancati nell'edificazione, anche accorgimenti progettuali / costruttivi, tecniche e materiali idonei, con la conseguenza che sono presenti numerosi vizi e difetti e un precoce deterioramento delle componenti edilizie.

Gli intonaci di facciata sono molto ammalorati, i sistemi di scarico dei balconi, alcune impermeabilizzazioni (anche del piano giardino) sono male realizzati; in diversi appartamenti si è riscontrata la formazione di muffe da condensa, per l'eccessiva umidità relativa nei locali ma, evidentemente, anche per la scarsa coibentazione delle pareti esterne; i serramenti, sono del tipo a monoblocco in legno con ante a battente, con doppi vetri e tapparelle oscuranti in pvc; il portoncino d'ingresso è di sicurezza con grado anti-effrazione classe 2; i pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato a battente; gli impianti di riscaldamento sono del tipo autonomo, con caldaia esterna sul balcone, termostato di controllo, distribuzione in tubi di rame per il riscaldamento con radiatori in alluminio; impianto idrico sanitario sottotraccia con tubazioni in polietilene; sanitari di tipo economico, con vasca o doccia. Impianto elettrico sottotraccia, idoneo a

livello normativo ma da verificarsi per tutte le parti non a vista, insieme ai predetti impianti, che potrebbero presentare dei vizi costruttivi non verificabili ad un esame non strumentale.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

LOTTO 1 - Cantina a CRESPIATICA Via Manzoni 29, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO)

Locale posto al piano seminterrato, con accesso dal cortile box a cielo aperto, destinato a deposito dei rifiuti condominiali (locale immondezzaio) con specifiche caratteristiche costruttive ed in scarso stato manutentivo. Necessita di interventi di manutenzione straordinaria e di sanificazione. L'immobile non ha valore di mercato ed è di esclusiva pertinenza condominiale e pertanto la proprietà dev'essere acquisita dal condominio stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo seminterrato, scala B, ha un'altezza interna di 2,25 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 330 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni snc, piano: S1, intestato a CCL - La casa Cooperativa Edilizia in liquidazione, derivante da Costituzione del 05/07/2007. Coerenze: altra U.I. sub 16, bene comune n.c. sub 1, altra U.I. sub 15, corsello box bene comune n.c. sub 1.

Immobile costruito nel 2007.

LOTTO 2 - Cantina a CRESPIATICA Via Manzoni 29, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO)

Il locale posto al piano seminterrato è stato destinato a locale contatori della luce; l'immobile non ha valore di mercato ed è di esclusiva pertinenza

condominiale e pertanto la proprietà dev'essere acquisita dal condominio stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, scala A, ha un'altezza interna di 2,25 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 330 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 5,16 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni snc, piano: S1, intestato a CCL - La casa Cooperativa Edilizia in liquidazione, derivante da costituzione del 05/07/2007. Coerenze: bene comune n.c. sub 1, bene comune n.c. sub 1, terrapieno, bene comune n.c. sub 1. Immobile costruito nel 2007.

LOTTO 3 - Box singolo a CRESPIATICA Via Manzoni 29, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2,25 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 330 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 42,14 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni snc, piano: S1, intestato a CCL - La casa Cooperativa Edilizia in liquidazione, derivante da Costituzione del 05/07/2007. Coerenze: altra U.I. sub 8, bene comune n.c. sub 1, ancora bene comune non censibile sub 1, corsello box bene comune n.c. sub 1. Immobile costruito nel 2007.

LOTTO 4 - Box singolo a CRESPIATICA Via Manzoni 29, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2,25 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 330 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 31,61 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni snc, piano: S1, intestato a CCL - La casa Cooperativa Edilizia in liquidazione, derivante da Costituzione del 05/07/2007. Coerenze: altra U.I. sub 10, bene comune n.c. sub 1, altra U.I. sub 08, corsello box bene comune n.c. sub 1. Immobile costruito nel 2007.

LOTTO 5 - Box singolo a CRESPIATICA Via Manzoni 29, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2,25 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 330 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 31,61 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni snc, piano: S1, intestato a CCL - La casa Cooperativa Edilizia in liquidazione, derivante da Costituzione del 05/07/2007. Coerenze: altra U.I. sub 11, bene comune n.c. sub 1, altra U.I. sub 09, corsello box bene comune n.c. sub 1. Immobile costruito nel 2007.

LOTTO 6 - Box singolo a CRESPIATICA Via Manzoni 29, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO). Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 330 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 31,61 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni snc, piano: S1, intestato a CCL - La casa Cooperativa Edilizia in liquidazione, derivante da Costituzione del 05/07/2007. Coerenze: altra U.I. sub 12, bene comune n.c. sub 1, altra U.I. sub 10, corsello box bene comune n.c.

sub 1. L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

LOTTO 7 - Box singolo a CRESPIATICA Via Manzoni 29, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2,25 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 330 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 31,61 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni snc, piano: S1, intestato a CCL - La casa Cooperativa Edilizia in liquidazione, derivante da Costituzione del 05/07/2007 Compromesso preliminare di assegnazione, al momento della perizia, non sciolto. Escluso dalla valutazione. Coerenze: altra U.I. sub 13, altra U.I. sub. 58, altra U.I. sub 11, corsello box bene comune n.c. sub 1. Immobile costruito nel 2007.

LOTTO 8 - Box singolo a CRESPIATICA Via Manzoni 29, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2,25 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 330 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni snc, piano: S1, intestato a CCL - La casa Cooperativa Edilizia in liquidazione, derivante da Costituzione del 05/07/2007. Coerenze: corsello box bene comune n.c. sub 1, altra U.I. sub 21, bene comune n.c. sub 1, altra U.I. sub. 17, 18, 19. Immobile costruito nel 2007.

LOTTO 9 - Box singolo a CRESPIATICA Via Manzoni 29, della superficie

commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 330 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 42,14 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni snc, piano: S1, intestato a CCL - La casa Cooperativa Edilizia in liquidazione, derivante da Costituzione del 05/07/2007. Coerenze: corsello box bene comune n.c. sub 1, altra U.I. sub 27, bene comune n.c. sub 1, altra U.I. sub. 25. Immobile costruito nel 2007.

LOTTO 10 - Box singolo a CRESPIATICA Via Manzoni 29, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2,25 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 330 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 44,78 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni snc, piano: S1, intestato a CCL - La casa Cooperativa Edilizia in liquidazione, derivante da Costituzione del 05/07/2007. Coerenze: corsello box bene comune n.c. sub 1, ancora corsello box bene comune n.c. sub 1, bene comune n.c. sub 1, altra U.I. sub. 27. Immobile costruito nel 2007.

LOTTO 11 - Box singolo a CRESPIATICA Via Manzoni 29, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2,25 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 330 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2,

consistenza 12 mq, rendita 31,61 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni snc, piano: S1, intestato a CCL - La casa Cooperativa Edilizia in liquidazione, derivante da Costituzione del 05/07/2007. Coerenze: corsello box bene comune n.c. sub 1, altra U.I. sub. 32, terrapieno, altra U.I. sub. 43, bene comune n.c. sub 1, altra U.I. sub. 52. Immobile costruito nel 2007.

LOTTO 12 - Box singolo a CRESPIATICA Via Manzoni 29, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2,25 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 330 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 31,61 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni snc, piano: S1, intestato a CCL - La casa Cooperativa Edilizia in liquidazione, derivante da Costituzione del 05/07/2007. Coerenze: corsello box bene comune n.c. sub 1, bene comune n.c. sub 1 rampa carraia, terrapieno, altra U.I. sub. 31. Immobile costruito nel 2007.

LOTTO 13 - Appartamento a CRESPIATICA Via Manzoni 29, della superficie commerciale di **96,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO). Appartamento trilocale posto al piano rialzato, con esposizione principale ad ovest e secondaria a sud, in stato di manutenzione 'scarso' con formazione di muffe sulle componenti edilizie e con necessità di interventi di manutenzione straordinaria; composto da soggiorno e locale cucina con accesso a balcone, disimpegno zona notte, una camera matrimoniale e una camera singola con balcone, un locale bagno e un ripostiglio; pavimenti e rivestimenti in ceramica; cantina pertinenziale posta al piano seminterrato interessata da infiltrazioni

d'acqua da piano giardino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, interno 2, scala A, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 330 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 mq, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: via Alessandro Manzoni snc, piano: T - S1, intestato a CCL - La Casa Cooperativa Edilizia in liquidazione derivante da Costituzione del 05/07/2007. Coerenze dell'appartamento: altra U.I. sub 36 e bene comune n.c. sub 1, altra U.I. sub 35, giardino su mapp. 329, corsello box bene comune n.c. sub 1. Coerenze della cantina: altra U.I. sub 35, terrapieno, altra U.I. sub. 5, bene comune n.c. sub 1. Immobile costruito nel 2007.

LOTTO 14 - Appartamento a CRESPIATICA Via Manzoni 29, della superficie commerciale di **103,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO).

Appartamento trilocale, occupato allo stato del sopralluogo da famiglia con contratto di locazione, posto al piano rialzato, con esposizione principale ad est e secondaria a ovest, in stato di manutenzione 'scarso' e manifesta formazione di muffe su componenti edilizie e con necessità di interventi di manutenzione straordinaria; composto da soggiorno con accesso a balcone e locale cucina, disimpegno zona notte, una camera matrimoniale e una camera singola con balcone, un locale bagno; pavimenti e rivestimenti in ceramica; cantina pertinenziale, posta al piano seminterrato, interessata da infiltrazioni d'acqua dal piano giardino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, interno 3, scala A, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 330 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4,

consistenza 5,5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni snc, piano: T - S1, intestato a CCL - La casa Cooperativa Edilizia in liquidazione, derivante da Costituzione del 05/07/2007. Coerenze dell'appartamento: altra U.I. sub 37, giardino su mapp. 329, bene comune n.c. sub. 1 e altra U.I. sub. 34, corsello box bene comune n.c. sub 1. Coerenze della cantina: altra U.I. sub 54, terrapieno, altra U.I. sub. 44, bene comune n.c. sub 1. Immobile costruito nel 2007.

LOTTO 15 - Appartamento a CRESPIATICA Via Manzoni 29, della superficie commerciale di **88,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO)

Appartamento bilocale posto al piano rialzato, con esposizione principale ad est e secondaria ad ovest, in stato di manutenzione 'scarso', manifesta formazione di muffe su componenti edilizie, con necessità di interventi di manutenzione straordinaria e privo della caldaia che è stata asportata; composto da soggiorno con accesso al balcone disimpegno zona giorno con accesso alla cucina e al ripostiglio; disimpegno zona notte con accesso alla camera matrimoniale con balcone e al locale bagno; pavimenti e rivestimenti in ceramica; cantina pertinenziale, posta al piano seminterrato, in stato conservativo normale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, interno 4, scala B, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 330 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni snc, piano: T - S1, intestato a CCL - La casa Cooperativa Edilizia in liquidazione, derivante da Costituzione del 05/07/2007. Coerenze dell'appartamento: altra U.I. sub 38 e bene comune n.c. sub 1, giardino su

mapp. 329, altra U.I. sub. 36, corsello box bene comune n.c. sub 1. Coerenze della cantina: altra U.I. sub 39, bene comune n.c. sub 1, bene comune n.c. sub 1, bene comune n.c. sub 1. Immobile costruito nel 2007.

LOTTO 16 - Appartamento a CRESPIATICA Via Manzoni 29, della superficie commerciale di **91,58** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO).

Appartamento trilocale, con esposizione principale a nord e secondaria a sud, dove non è stato possibile effettuare il sopralluogo interno in quanto occupato da famiglia con contratto preliminare di compravendita; posto al piano rialzato in stato di manutenzione 'scarso' e sospetta manifesta formazione di muffe su componenti edilizie e presunta necessità di interventi di manutenzione straordinaria; composto da soggiorno con angolo cottura e con accesso a balcone, disimpegno zona notte, una camera matrimoniale, ripostiglio, una camera singola e un locale bagno; pavimenti e rivestimenti in ceramica; cantina pertinenziale, posta al piano seminterrato, in normale stato manutentivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, interno 7, scala B, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 330 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni snc, piano: T - S1, intestato a CCL - La casa Cooperativa Edilizia in liquidazione, derivante da Costituzione del 05/07/2007.

Compromesso preliminare di assegnazione, al momento della perizia, non sciolto. Immobile escluso dalla valutazione.

LOTTO 17 - Appartamento a CRESPIATICA Via Manzoni 29, della superficie commerciale di **96,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO)

Appartamento trilocale posto al piano primo, con esposizione principale ad ovest e secondaria a sud, in stato di manutenzione 'scarso' e con necessità di interventi di manutenzione straordinaria; composto da soggiorno e locale cucina con accesso a balcone, disimpegno zona notte, una camera matrimoniale e una camera singola con balcone, un locale bagno e un ripostiglio; pavimenti e rivestimenti in ceramica; cantina pertinenziale, posta al piano seminterrato, interessata da infiltrazioni d'acqua da piano giardino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 12, scala A, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 330 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni snc, piano: 1 - S1, intestato a CCL - La casa Cooperativa Edilizia in liquidazione, derivante da Costituzione del 05/07/2007. Coerenze dell'appartamento: altra U.I. sub 46 e bene comune n.c. sub. 1, altra U.I. sub. 45, giardino su mapp. 329, corsello box bene comune n.c. sub 1. Coerenze della cantina: altra U.I. sub 36, terrapieno, altra U.I. sub. 35, bene comune n.c. sub 1. Immobile costruito nel 2007.

LOTTO 18 - Appartamento a CRESPIATICA Via Manzoni 29, della superficie commerciale di 86,47 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO)

Appartamento bilocale posto al piano primo, con esposizione principale ad est e secondaria ad ovest, dove non è stato possibile effettuare il sopralluogo interno in quanto occupato con contratto di locazione e conduttore assente; in presunto stato di manutenzione 'scarso', e sospetta necessità di interventi di manutenzione straordinaria; composto da soggiorno con accesso al balcone disimpegno zona giorno con accesso alla cucina e al ripostiglio; disimpegno zona notte con acceso alla camera

matrimoniale con balcone e al locale bagno; pavimenti e rivestimenti presunti in ceramica; cantina pertinenziale, posta al piano seminterrato, in stato conservativo normale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 14, scala B, ha un'altezza interna di 2,70 m . Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 330 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni snc, piano: 1 - S1, intestato a CCL - La casa Cooperativa Edilizia in liquidazione, derivante da Costituzione del 05/07/2007. Coerenze dell'appartamento: altra U.I. sub 48 e bene comune n.c. sub 1, giardino su mapp. 329, altra U.I. sub. 46, corsello box bene comune n.c. sub 1. Coerenze della cantina: bene comune n.c. sub 1, altra U.I. sub. 33, bene comune n.c. sub 1, altra U.I. sub. 59. Immobile costruito nel 2007.

LOTTO 19 - Appartamento a CRESPIATICA Via Manzoni 29, della superficie commerciale di **91,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO)

Appartamento trilocale, con esposizione principale a nord e secondaria a sud, occupato da famiglia con contratto preliminare di compravendita; posto al piano primo, in stato di manutenzione 'scarso' e sospetta manifesta formazione di muffe su componenti edilizie e presunta necessità di interventi di manutenzione straordinaria; composto da soggiorno con angolo cottura e con accesso a balcone, disimpegno zona notte, una camera matrimoniale, ripostiglio, una camera singola e un locale bagno; pavimenti e rivestimenti in ceramica; cantina pertinenziale, posta al piano seminterrato, in normale stato manutentivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 17, scala B, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 330 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni snc, piano: 2 - S1, intestato a CCL - La casa Cooperativa Edilizia in liquidazione, derivante da Costituzione del 05/07/2007. Coerenze dell'appartamento: corsello box bene comune n.c. sub 1, altra U.I. sub 51, giardino su mapp. 329, bene comune n.c. sub. 1 e altra U.I. sub. 49. Coerenze della cantina: bene comune n.c. sub 1, bene comune n.c. sub 1, altra U.I. sub. 57, altra U.I. sub. 14. Immobile costruito nel 2007.

LOTTO 20 - Appartamento a CRESPIATICA Via Manzoni 29, della superficie commerciale di **93,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO).

Appartamento trilocale posto al piano secondo, con esposizione principale ad ovest e secondaria a sud, occupato con contratto di locazione, in stato di manutenzione 'pessimo', notevoli formazioni di muffe sulle murature e con necessità di interventi di manutenzione straordinaria anche a seguito di manomissione di componenti edilizie, come la rimozione di porte interne e battiscopa; composto da soggiorno e locale cucina con accesso a balcone, disimpegno zona notte, una camera matrimoniale e una camera singola con balcone, un locale bagno e un ripostiglio; pavimenti e rivestimenti in ceramica; cantina pertinenziale, posta al piano seminterrato, interessata da infiltrazioni d'acqua dal piano giardino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 22, scala A, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 330 sub. 54 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni snc, piano: 2 - S2, intestato a CCL - La casa Cooperativa Edilizia in liquidazione, derivante da Costituzione del 05/07/2007. Coerenze

dell'appartamento: altra U.I. sub 56 e bene comune n.c. sub. 1, altra U.I. sub. 55, giardino su mapp. 329, corsello box bene comune n.c. sub 1. Coerenze della cantina: bene comune n.c. sub 1, terrapieno, altra U.I. sub. 36, bene comune n.c. sub. 1. Immobile costruito nel 2007.

LOTTO 21 - Appartamento a CRESPIATICA Via Manzoni 29, della superficie commerciale di **86,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO).

Appartamento bilocale posto al piano secondo, con esposizione principale ad est e secondaria ad ovest, in stato di manutenzione 'scarso', manifesta formazione di muffe su componenti edilizie, con necessità di interventi di manutenzione straordinaria; composto da soggiorno con accesso al balcone disimpegno zona giorno con accesso alla cucina e al ripostiglio; disimpegno zona notte con acceso alla camera matrimoniale con balcone e al locale bagno; pavimenti e rivestimenti in ceramica; cantina pertinenziale, posta al piano seminterrato, in stato conservativo normale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 24, scala B, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 330 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni snc, piano: 2 - S1, intestato a CCL - La casa Cooperativa Edilizia in liquidazione, derivante da Costituzione del 05/07/2007. Coerenze dell'appartamento: altra U.I. sub 58 e bene comune n.c. sub. 1, giardino su mapp. 329, altra U.I. sub. 56, corsello box bene comune n.c. sub 1. Coerenze della cantina: altra U.I. sub 50, bene comune n.c. sub 1, altra U.I. sub. 58, altra U.I. sub. 13. Immobile costruito nel 2007.

LOTTO 22 - Appartamento a CRESPIATICA Via Manzoni 29, della superficie commerciale di 68,05 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA

CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO)
Appartamento bilocale posto al piano rialzato, parzialmente arredato, con esposizione unica ad ovest, in stato di manutenzione 'scarso' con necessità di interventi di manutenzione straordinaria; composto da soggiorno con angolo cottura e con accesso al balcone (caldaia all'interno del tipo a camera stagna), disimpegno zona notte con accesso alla camera matrimoniale e al locale bagno; pavimenti e rivestimenti in ceramica; cantina pertinenziale, posta al piano seminterrato, in stato conservativo normale. Arredi presenti: mobili cucina, lavatrice, lampadario con pale, tavolo allungabile con 4 sedie, 2 divani in tessuto azzurro, scrivania in legno, armadio camera, letto, solo struttura e rete privo di materasso, mobile contenitore in bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 25, scala B, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 330 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni snc, piano: 2 - S2, intestato a CCL - La casa Cooperativa Edilizia in liquidazione, derivante da Costituzione del 05/07/2007. Coerenze dell'appartamento: altra U.I. sub 59, bene comune n.c. sub 1, altra U.I. sub. 57, corsello box bene comune n.c. sub 1. Coerenze della cantina: altra U.I. sub 57, bene comune n.c. sub 1, bene comune n.c. sub 1, altra U.I. sub. 12. Immobile costruito nel 2007.

LOTTO 23 - Appartamento a CRESPIATICA Via Manzoni 29, della superficie commerciale di 91,70 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO).
Appartamento trilocale, con esposizione principale a nord e secondaria a sud; posto al piano secondo, in stato di manutenzione 'scarso' e manifesta formazione di muffe su componenti edilizie e necessità di interventi di

manutenzione straordinaria; composto da soggiorno con angolo cottura e con accesso a balcone, disimpegno zona notte, una camera matrimoniale, ripostiglio, una camera singola e un locale bagno; pavimenti e rivestimenti in ceramica; cantina pertinenziale, posta al piano seminterrato, in normale stato manutentivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 27, scala B, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 330 sub. 60 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni snc, piano: 2 - S1, intestato a CCL - La casa Cooperativa Edilizia in liquidazione, derivante da Costituzione del 05/07/2007. Coerenze dell'appartamento: corsello box bene comune n.c. sub 1, altra U.I. sub 61, giardino su mapp. 329, bene comune n.c. sub. 1 e altra U.I. sub. 59. Coerenze della cantina: bene comune n.c. sub 1, altra U.I. sub. 63, bene comune n.c. sub 1, bene comune n.c. sub. 1. Immobile costruito nel 2007.

3. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **1.163,97 m²**

Consistenza commerciale complessiva di accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile (€ 930.160, 50) nello stato di

fatto e di diritto in cui si trova: **€. 745.710,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di

fatto e di diritto in cui si trova (-82,50 € arrotondamento): **€. 559.200,00**

Data della valutazione: **28/06/201**

4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, alcuni immobili sono risultati occupati da affittuari, con contratti d'affitto regolarmente stipulati, ma con situazione complesse nel pagamento dei canoni. Tutti i contratti di locazione sono stati oggetto di recesso,

per azione del Curatore, ai sensi dell'art. 80 della Legge Fallimentare, e gli appartamenti saranno certamente tutti liberi a far data dall'11.12.2019, fermo restando eventuali cessazioni anticipate, attualmente in corso di definizione.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In adempimento a quanto previsto nella convenzione, di cui all'atto 22 novembre 2004 n. 15422/160857 di repertorio, si dà atto che, come risulta all'art. 13 della convenzione sopra citata, gli alloggi possono essere trasferiti o locati esclusivamente a chi, all'atto dell'acquisto o della locazione:

- sia cittadino italiano, oppure, in caso di cittadinanza di altro stato, sia residente in Italia da almeno 5 (cinque) anni ed abbia attività lavorativa stabile;
- non sia titolare, esso stesso, il coniuge non legalmente separato del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione, di alloggio adeguato alle necessità del nucleo familiare nel Comune di Crespiatica;
- abbia la residenza o in alternativa svolga abituale attività lavorativa nel Comune di Crespiatica ovvero si impegni a trasferire la residenza nel Comune di Crespiatica e a fornirne dimostrazione, il tutto nei termini e modi previsti dalla suddetta convenzione;
- non abbia ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o con il contributo o con il finanziamento agevolato, in qualunque forma concessi, dello Stato o di altro Ente Pubblico;
- fruisca di un reddito complessivo, per il proprio nucleo familiare composto dal dichiarante, dal coniuge non legalmente separato e dai figli minori, quale risulta dall'ultima dichiarazione dei redditi presentata prima dell'assegnazione, non superiore a quello fissato dalla Legge.

Come risulta dall'art. 18 della convenzione citata:

- le unità immobiliari in contratto non possono essere alienate a nessun titolo, né su di esse può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di 5 anni dalla data di prima assegnazione.
- su richiesta motivata e comprovata degli assegnatari, il Comune può concedere deroghe a tali divieti; la stessa facoltà è ammessa per il subentrante; trascorsi i cinque anni di cui al comma precedente, o il minor tempo in caso di deroga, la cessione delle unità immobiliari potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti di cui all'Art.13 della convenzione.
- per la vendita, successiva alla prima di alloggi, autorimesse, accessori e parti comuni di pertinenza dell'alloggio, il prezzo massimo di cessione sarà determinato secondo il seguente procedimento:
 - il prezzo di prima cessione subirà la variazione percentuale in più o in meno verificatasi tra le indicazioni del bollettino della Commissione Provinciale Prezzi alla data del primo rogito di trasferimento e l'ultimo indice disponibile riferito al mese precedente la data dei rogiti successivi;
 - al valore, determinato come al punto precedente, verrà applicato in relazione all'età dell'edificio, una percentuale di deprezzamento secondo i dati seguenti:

da anni	0 a 5 anni	fino al	0%
da anni	5 a 10 anni	fino al	5%
da anni	10 a 20 anni	fino al	10%
da anni	20 a 30 anni	fino al	20%
oltre	30 anni	fino al	30%

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

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

5.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

5.1.3. Atti di asservimento urbanistico: si veda sotto

5.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Convenzione Edilizia, stipulata il 28/01/2000 a firma di Dott. Gianì Tommaso Notaio in Crema ai nn. 69920 di repertorio, trascritta il 10/02/2000 ai nn. 1927/1102, a favore di Comune di Crespiatica, contro Mussini Giovanna, Tentori Flavio, Tentori Luigi, Tentori Giacomina, Tentori Gianfranco, Beretta Mario, Bragonzi Valentina, Gariboldi Alberto, immobiliare 3V di Vercesi Ruben, Mussini Giovanna, derivante da Atto tra vivi - convenzione edilizia.

La formalità è riferita solamente a Cinque unità negoziali censite al catasto terreni convenzione Edilizia, stipulata il 22/11/2004 a firma di Dott. Mattea Piercarlo Notaio in Lodi ai nn. 160857 di repertorio, registrata il 06/12/2004 a Lodi ai nn. 100094, trascritta il 26/11/2004 a Lodi ai nn. 23881/13287, a favore di Comune di Crespiatica, contro Cooperativa Le Ville società cooperativa edilizia a responsabilità limitata, derivante da atto tra vivi convenzione edilizia.

La formalità è riferita solamente a mapp. 330 del foglio 1 al catasto terreni.

citato l'Art. 4 - sono a carico della cooperativa la manutenzione ordinaria delle aree verdi (tagli erba, manutenzione del decoro, pulizia, ecc.) mentre è a carico del Comune di Crespiatica la sola manutenzione straordinaria; art. 11, 12, 13, 14, 16, 18 l'assegnazione in diritto di proprietà può venire solo a favore di socio che possieda i requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia popolare a termini di legge ed al prezzo base di cessione alloggi determinato in Convenzione

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

5.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/11/2004 a firma di Dott. Matteo Piercarlo ai nn. 15423/160858 di repertorio, registrata il 25/11/2004 a Lodi ai nn. 6677, iscritta il 26/11/2004 a Lodi ai nn. 23883/6731, a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A. con sede a Parma, contro Cooperativa le Ville società cooperativa edilizia a responsabilità limitata con sede a Lacchiarella, derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 3.150.000,00 €. Importo capitale: 2.100.000,00 €. Durata ipoteca: 17 anni.

La formalità è riferita solamente a mappale 330 catasto terreni al foglio 1 consistenza 18 are 72 centiare

5.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento

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

*5.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.***

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

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **si vedano i singoli lotti**

Millesimi condominiali: **si vedano i singoli lotti**

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

Obbligo di mantenimento area urbana di proprietà del comune per le opere di manutenzione ordinaria - Ulteriori avvertenze:

- Ordinanza per problemi di carattere igienico - sanitario presso il condominio di Via Manzoni 29 in Crespiatica di cui l Rif. prot. 33/2016 registro Ordinanze del comune di Crespiatica del 04/10/2016 - Rif. prot. 6560/2016 Prot. partenza dell'Unione dei Comuni Oltre Adda Lodigiano del 04/10/2010; Riguarda

principalmente il problema di allagamento del piano seminterrato a seguito dell'innalzamento del livello della acqua di falda e il mancato funzionamento delle pompe di sollevamento per mancata manutenzione o mancato funzionamento dei gruppi elettrogeni.

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

Atto non trascritto in Conservatoria.

7.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Cooperativa Le Ville Società cooperativa a responsabilità limitata con sede in Lacchiarella per la quota di 1/1, in forza di Costituzione (dal 05/07/2007 fino al 29/09/2010), in forza di Costituzione

CCL - la Casa Società cooperativa a responsabilità limitata con sede in Lacchiarella per la quota di 1/1, in forza di Fusione di società (dal 29/09/2010 fino al 11/05/2015), con atto stipulato il 29/09/2010 a firma di Dott. Salvo Filippo Notaio in Buccinasco ai nn. 37190/18239 di repertorio, trascritto il 13/10/2010 a Lodi ai nn. 17364/9758, in forza di Fusione di società

8. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

8.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 0504** e successive varianti, intestata a Le Ville Cooperativa Edilizia , per lavori di Nuova costruzione di fabbricato ad uso

residenziale, rilasciata il 24/03/2005 con il n. 5296 di protocollo di protocollo D.I.A. in variante **N. 16774** e successive varianti, intestata a Le Ville Cooperativa Edilizia, per lavori di Varianti non essenziali a P. di C. n° 504/2005, presentata il 20/04/2007 con il n. 1674 di protocollo, agibilità: **non ancora rilasciata**.

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Crespiatica non sono state rese note problematiche ostative al rilascio del certificato di agibilità che pertanto, vista la domanda presentata in data 14/09/2007 e l'assenza di richieste di integrazione e/o sospensione da parte dell'amministrazione Comunale, deve intendersi rilasciata per silenzio assenso. Si sottolineano comunque le problematiche relative all'innalzamento dell'acqua di falda (nei periodi soprattutto estivi) e l'ordinanza comunale con segnalazione di antigienicità degrado e pericolo relativo all'allagamento degli accessi seminterrati del condominio, causato dal mancato funzionamento delle pompe di sollevamento dotate anche di gruppo elettrogeno a gasolio.

8.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n° 20 del 07/08/2013, l'immobile ricade in zona B2 - Ambito Consolidato. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 20 delle NTA del Piano delle Regole Sono le zone residenziali esistenti di vecchio e nuovo impianto, definite per edilizia convenzionata dal PRG vigente, con alcuni lotti liberi di completamento. Sono ammessi interventi di ristrutturazione, le nuove costruzioni, oltre ad ampliamenti nel rispetto delle prescrizioni seguenti: - indice di densità fondiaria: - altezza max: - distanza dalle strade: - distanza dai confini di proprietà: - distacchi tra i fabbricati: 1,50 mc/mq. 10,50 mt. 5,00 mt., fatto salvo il mantenimento di allineamenti preesistenti. 5,00 mt., oppure zero nel caso di edificio in aderenza al confine. 10,00 mt. minimo tra pareti finestrate.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In alcuni appartamenti sono state apportate modifiche alle partizioni interne, o rimozione di porte, senza un titolo abilitativo; pertanto, in alcuni casi, lo stato di fatto non corrisponde all'ultimo stato autorizzato. Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Permesso di costruire in sanatoria per opere interne L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: Permesso di costruire in sanatoria per alcune unità immobiliari e parziali parti comuni: €7.000,00, onere considerato nel deprezzamento complessivo delle unità immobiliari.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: differenze tra la scheda catastale e lo stato di fatto, a seguito di modifiche interne apportate dagli inquilini. Nord geografico errato sulle schede catastali. Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA e planimetria catastale aggiornata. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: Procedura DOCFA e planimetria catastale: € 2.000,00, onere considerato nel deprezzamento complessivo delle unità immobiliari.

LOTTO 1 - DEPOSITO RIFIUTI

cantina a CRESPIATICA Via Manzoni 29, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO)

Locale posto al piano seminterrato, con accesso dal cortile box a cielo aperto, destinato a deposito dei rifiuti condominiali (locale immondezzaio) con specifiche caratteristiche costruttive ed in scarso stato manutentivo. Necessita di interventi di manutenzione straordinaria e di sanificazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, scala 2, ha un'altezza interna di 2,25 m.

CONSISTENZA:

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

Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il locale ad uso deposito rifiuti non possiede un valore di mercato essendo strettamente legato alla sua funzione condominiale; si considera pertanto il valore costruttivo deprezzato per vetustà e per le opere di manutenzione straordinaria occorrenti; il locale deve diventare proprietà condominiale, in base alle tabelle millesimali già definite.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 350,00 = **4.550,0 €**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Interventi di manutenzione straordinaria stimati	-2.985,00
Deprezzamento per vetustà	-455,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 1.110,00**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 1.100,00**LOTTO 2 - LOCALE CONTATORI**

cantina a CRESPIATICA Via Manzoni 29, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO)

Il locale posto al piano seminterrato è stato destinato a locale contatori della luce; l'immobile non ha valore di mercato ed è di esclusiva pertinenza condominiale e pertanto la proprietà dev'essere acquisita dal condominio stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, scala A, ha un'altezza interna di 2,25 m.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) -**Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale contatori elettrici	6,00	x	100 %	=	6,00
Totale:	6,00				6,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il locale ad uso deposito rifiuti non possiede un valore di mercato essendo strettamente legato alla sua funzione condominiale; si considera pertanto il valore costruttivo deprezzato per vetustà e per le opere di manutenzione straordinaria occorrenti; il locale deve diventare proprietà condominiale, in base alle tabelle millesimali già definite.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6,00 x 350,00 = **2.100,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Interventi di manutenzione straordinaria stimati	-980,00
Deprezzamento per vetustà	-210,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 910,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 910,00**

LOTTO 3 - BOX sub 7

box singolo a CRESPIATICA Via Manzoni 29, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO)

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: scarso
 impianti tecnici: scarso
 stato di manutenzione generale: scarso

CONSISTENZA:

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

Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box (sub 7)	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,00 x 480,00 = **8.640,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
deprezzamento per stato di vetustà calcolato secondo quanto stabilito da Convenzione Edilizia - da 11 a 20 anni per stato di vetustà calcolato secondo quanto stabilito da Convenzione Edilizia - da 11 a 20 anni	-864,00
decurtazione per sussistenza vincoli da convenzione edilizia	-691,20
adeguamento valore a corpo	-84,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto

degli aggiustamenti): **€ 7.000,00**

LOTTO 4 - BOX sub 9

box singolo a CRESPIATICA Via Manzoni 29, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO)

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: scarso

impianti tecnici: scarso

stato di manutenzione generale: scarso

CONSISTENZA:

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

Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box (sub 9)	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 480,00 = **6.240,0**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
deprezzamento per stato di vetustà calcolato secondo quanto stabilito da Convenzione Edilizia - da 11 a 20 anni per stato di vetustà calcolato secondo quanto stabilito da Convenzione Edilizia - da 11 a 20 anni	-624,00
decurtazione per sussistenza vincoli da convenzione edilizia	-499,20
adeguamento valore a corpo	-16,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.100,00**

LOTTO 5 - BOX sub 10

box singolo a CRESPIATICA Via Manzoni 29, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: scarso

impianti tecnici: scarso

stato di manutenzione generale: scarso

CONSISTENZA:

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

Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box (sub 10)	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 480,00 = **6.240,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
deprezzamento per stato di vetustà calcolato secondo quanto stabilito da Convenzione Edilizia - da 11 a 20 anni per stato di vetustà calcolato secondo quanto stabilito da Convenzione Edilizia - da 11 a 20 anni	-624,00
decurtazione per sussistenza vincoli da convenzione edilizia	-499,20
adeguamento valore a corpo	-16,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) **€. 5.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.100,00**

LOTTO 6 - BOX sub 11

box singolo a CRESPIATICA Via Manzoni 29, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO)

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: scarso
 impianti tecnici: scarso
 stato di manutenzione generale: scarso

CONSISTENZA:

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

Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box (sub 11)	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 480,00 = **6.240,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
deprezzamento per stato di vetustà calcolato secondo quanto stabilito da Convenzione Edilizia - da 11 a 20 anni per stato di vetustà calcolato secondo quanto stabilito da Convenzione Edilizia - da 11 a 20 anni	-624,00
decurtazione per sussistenza vincoli da convenzione edilizia	-499,20
adeguamento valore a corpo	-16,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) **€. 5.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.100,00**

LOTTO 7 - BOX sub 12

box singolo a CRESPIATICA Via Manzoni 29, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO)

EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO)

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: scarso

impianti tecnici: scarso

stato di manutenzione generale: scarso

CONSISTENZA:

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

Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box (sub 12)	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

IMMOBILE CON CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA -

VALUTAZIONE SOSPESA

LOTTO 8 - BOX sub 20

box singolo a CRESPIATICA Via Manzoni 29, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO)

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: scarso

impianti tecnici: scarso

stato di manutenzione generale: scarso

CONSISTENZA:

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

Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box (sub 20)	19,00	x	100 %	=	19,00
Totale:	19,00				19,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 19,00 x 480,00 = **9.120,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
deprezzamento per stato di vetustà calcolato secondo quanto stabilito da Convenzione Edilizia - da 11 a 20 anni per stato di vetustà calcolato secondo quanto stabilito da Convenzione Edilizia - da 11 a 20 anni	-912,00
decurtazione per sussistenza vincoli da convenzione edilizia	-729,60
adeguamento valore a corpo	-78,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) **€. 7.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.400,00**

LOTTO 9 - BOX sub 26

box singolo a CRESPIATICA Via Manzoni 29, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO)

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: scarso

impianti tecnici: scarso

stato di manutenzione generale: scarso

CONSISTENZA:

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

Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box (sub 26)	17,00	x	100 %	=	17,00
Totale:	17,00				17,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,00 x 480,00 = **8.160,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
deprezzamento per stato di vetustà calcolato secondo quanto stabilito da Convenzione Edilizia - da 11 a 20 anni per stato di vetustà calcolato secondo quanto stabilito da Convenzione Edilizia - da 11 a 20 anni	-816,00
decurtazione per sussistenza vincoli da convenzione edilizia	-652,80
adeguamento valore a corpo	-91,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) € **6.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **6.600,00**

LOTTO 10 - BOX sub 28

box singolo a CRESPIATICA Via Manzoni 29, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO)

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso
impianti tecnici:	scarso
stato di manutenzione generale:	scarso

CONSISTENZA:

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

Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box (sub 28)	19,00	x	100 %	=	19,00
Totale:	19,00				19,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 19,00 x 480,00 = **9.120,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
deprezzamento per stato di vetustà calcolato secondo quanto stabilito da Convenzione Edilizia - da 11 a 20 anni per stato di vetustà calcolato secondo quanto stabilito da Convenzione Edilizia - da 11 a 20 anni	-912,00
decurtazione per sussistenza vincoli da convenzione edilizia	-729,60
adeguamento valore a corpo	-78,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) € **7.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **7.400,00**

LOTTO 11 - BOX sub 29

box singolo a CRESPIATICA Via Manzoni 29, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO)

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: scarso

impianti tecnici: scarso

stato di manutenzione generale: scarso

CONSISTENZA:

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

Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box (sub 29)	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 480,00 = **6.240,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
deprezzamento per stato di vetustà calcolato secondo quanto stabilito da Convenzione Edilizia - da 11 a 20 anni per stato di vetustà calcolato secondo quanto stabilito da Convenzione Edilizia - da 11 a 20 anni	-624,00
decurtazione per sussistenza vincoli da convenzione edilizia	-499,20
adeguamento valore a corpo	-16,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) € **5.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **5.100,00**

LOTTO 12 - BOX sub 32

box singolo a CRESPIATICA Via Manzoni 29, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO)

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: scarso

impianti tecnici: scarso

stato di manutenzione generale: scarso

CONSISTENZA:

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

Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box (sub 32)	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 480,00 = **6.240,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
deprezzamento per stato di vetustà calcolato secondo quanto stabilito da Convenzione Edilizia - da 11 a 20 anni per stato di vetustà calcolato secondo quanto stabilito da Convenzione Edilizia - da 11 a 20 anni	-624,00
decurtazione per sussistenza vincoli da convenzione edilizia	-499,20
adeguamento valore a corpo	-16,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) € **5.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **5.100,00**

LOTTO 13 - APPARTAMENTO sub 34

appartamento a CRESPIATICA Via Manzoni 29, della superficie commerciale di **96,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO).

Appartamento trilocale posto al piano rialzato, con esposizione principale ad ovest e secondaria a sud, in stato di manutenzione 'scarso' con qualche formazione di muffe su componenti edilizie e con necessità di interventi di manutenzione straordinaria; composto da soggiorno e locale cucina con accesso a balcone, disimpegno zona notte, una camera matrimoniale e una camera singola con balcone, un locale bagno e un ripostiglio; pavimenti e rivestimenti in ceramica; cantina pertinenziale posta al piano seminterrato interessata da infiltrazioni d'acqua da piano giardino. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, interno 1, scala A, ha un'altezza interna di 2,70 m.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 1.000,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate

ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 1.900,00**

Millesimi condominiali: **33,90**

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: scarso

esposizione: al di sotto della media

luminosità: al di sotto della media

panoramicità: scarso

impianti tecnici: scarso

stato di manutenzione generale: scarso

CLASSE ENERGETICA: [222,8 KWh/m²/anno]



Certificazione APE N. 9802500003909

registrata in data 09/09/2009

CONSISTENZA:

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

codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Appartamento trilocale piano rialzato (sub 34)	86,12	x 100 %	= 86,12
Balconi	10,51	x 50 %	= 5,26
Cantina pertinenziale piano S1	4,50	x 25 %	= 1,13
Pertinenze parti comuni in percentuale del 4% sul totale UI	3,70	x 100 %	= 3,70
Totale:	104,83		96,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 96,20 x 950,00 = **91.390,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------

decurtazione per stato manutentivo 'scarso' eccedente la normale vetustà	4.569,50
deprezzamento per stato di vetustà calcolato secondo quanto stabilito da Convenzione Edilizia - da 11 a 20 anni	3.655,60
decurtazione per sussistenza vincoli da convenzione edilizia	9.139,00
adeguamento valore a corpo	-25,90

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) **€ 74.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 74.000,00**

LOTTO 14 - APPARTAMENTO sub 36

appartamento a CRESPIATICA Via Manzoni 29, della superficie commerciale di **103,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO)

Appartamento trilocale, occupato, alla data del sopralluogo, da famiglia con contratto di locazione, posto al piano rialzato, con esposizione principale ad est e secondaria a ovest, in stato di manutenzione 'scarso' e manifesta formazione di muffe su componenti edilizie e con necessità di interventi di manutenzione straordinaria; composto da soggiorno con accesso a balcone e locale cucina, disimpegno zona notte, una camera matrimoniale e una camera singola con balcone, un locale bagno; pavimenti e rivestimenti in ceramica; cantina pertinenziale, posta al piano seminterrato, interessata da infiltrazioni d'acqua dal piano giardino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, interno 3, scala A, ha un'altezza interna di 2,70 m.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 1.150,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate

ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€. 4.200,00**

Millesimi condominiali: **36,50**

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: scarso

esposizione: scarso

luminosità: scarso

panoramicità: scarso

impianti tecnici: scarso

CLASSE ENERGETICA: [oltre 180 kWh/m²/anno]



Certificazione APE N. appartamento privo di certificazione energetica

- classe dedotta per analogia

CONSISTENZA:

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

Codice delle Valutazioni Immobiliari - Criterio di calcolo consistenza

commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Appartamento trilocale piano rialzato (sub 36)	83,86	x 100 %	= 83,86
Balcone	28,84	x 50 %	= 14,42

Cantina pertinenziale piano S1	4,32	x	25 %	=	1,08
Pertinenze parti comuni in percentuale del 4% sul totale UI	3,99	x	100 %	=	3,99
Totale:	121,01				103,35

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 103,35 x 950,00 = **98.182,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per stato manutentivo 'scarso' eccedente la normale vetustà	4.909,13
deprezzamento per stato di vetustà calcolato secondo quanto stabilito da Convenzione Edilizia - da 11 a 20 anni	3.927,30
decurtazione per sussistenza vincoli da convenzione edilizia	9.818,25
adeguamento valore a corpo	-27,83

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) **€ 79.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 79.500,00**

LOTTO 15 - APPARTAMENTO sub 37

appartamento a CRESPIATICA Via Manzoni 29, della superficie commerciale di

88,69 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO)

Appartamento bilocale posto al piano rialzato, con esposizione principale ad est e secondaria ad ovest, in stato di manutenzione 'scarso', manifesta formazione di muffe su componenti edilizie, con necessità di interventi di manutenzione straordinaria e **privo della caldaia** che è stata asportata; composto da soggiorno con accesso al balcone disimpegno zona giorno con accesso alla cucina e al ripostiglio; disimpegno zona notte con acceso alla camera matrimoniale con balcone e al locale bagno; pavimenti e rivestimenti in ceramica; cantina pertinenziale, posta al piano seminterrato, in stato conservativo normale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, interno 4, scala B, ha un'altezza interna di 2,70 m.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 850,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate

ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 2.800,00**

Millesimi condominiali: **28,50**

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: molto scarso

esposizione: mediocre

luminosità: scarso

panoramicità: scarso

impianti tecnici: molto scarso

stato di manutenzione generale: molto scarso

CLASSE ENERGETICA: [227 kWh/m²/anno]



Certificazione APE N. 9802500004009

registrata in data 24/09/2009

CONSISTENZA:

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

Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza indice			commerciale	
Appartamento trilocale piano rialzato (sub 37)	74,12	x	100 %	=	74,12
Balcone	20,38	x	50 %	=	10,19
Cantina pertinenziale piano S1	3,88	x	25 %	=	0,97
Pertinenze parti comuni in percentuale del 4% sul totale UI	3,41	x	100 %	=	3,41
Totale:	101,79				88,69

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 88,69 x 950,00 = **84.255,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------

decurtazione per stato manutentivo 'scarso' eccedente la normale vetustà e assenza caldaia	5.412,78
deprezzamento per stato di vetustà calcolato secondo quanto stabilito da Convenzione Edilizia - da 11 a 20 anni	3.370,22
decurtazione per sussistenza vincoli da convenzione edilizia	8.425,55
adeguamento valore a corpo	-46,96

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) € **67.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **67.000,00**

LOTTO 16 - APPARTAMENTO sub 40

appartamento a CRESPIATICA Via Manzoni 29, della superficie commerciale di **91,58** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO)

Appartamento trilocale, con esposizione principale a nord e secondaria a sud, dove non è stato possibile effettuare il sopralluogo interno in quanto occupato da famiglia con contratto preliminare di compravendita; posto al piano rialzato in stato di manutenzione 'scarso' e sospetta manifesta formazione di muffe su componenti edilizie e presunta necessità di interventi di manutenzione straordinaria; composto da soggiorno con angolo cottura e con accesso a balcone, disimpegno zona notte, una camera matrimoniale, ripostiglio, una camera singola e un locale bagno; pavimenti e rivestimenti in ceramica; cantina pertinenziale, posta al piano seminterrato, in normale stato manutentivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, interno 7, scala B, ha un'altezza interna di 2,70 m.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 900,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate

ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 2.800,00

Millesimi condominiali: 30,90

livello di piano: scarso

esposizione: mediocre

luminosità: scarso

panoramicità: scarso

impianti tecnici: —

stato di manutenzione generale: —

CLASSE ENERGETICA: [86,83 kWh/m²/anno]



Certificazione APE N. 9802500001314 registrata in data 09/05/2014

IMMOBILE CON CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA -

VALUTAZIONE SOSPESA

LOTTO 17 - APPARTAMENTO sub 44

appartamento a CRESPIATICA Via Manzoni 29, della superficie commerciale di **96,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO)

Appartamento trilocale posto al piano primo, con esposizione principale ad ovest e secondaria a sud, in stato di manutenzione 'scarso' e con necessità

di interventi di manutenzione straordinaria; composto da soggiorno e locale cucina con accesso a balcone, disimpegno zona notte, una camera matrimoniale e una camera singola con balcone, un locale bagno e un ripostiglio; pavimenti e rivestimenti in ceramica; cantina pertinenziale, posta al piano seminterrato, interessata da infiltrazioni d'acqua da piano giardino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 12, scala A, ha un'altezza interna di 2,70 m.

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

Spese straordinarie di gestione già deliberate

ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 5.900,00**

Millesimi condominiali: **30,90**

livello di piano: scarso

esposizione: mediocre

luminosità: scarso

panoramicità: scarso

impianti tecnici: scarso

stato di manutenzione generale: scarso

CLASSE ENERGETICA: [175,8 KWh/m²/anno]



Certificazione APE N. 9802500004309 registrata in
data 09/09/2009

CONSISTENZA:

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

Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Appartamento trilocale piano primo (sub 44)	86,12	x 100 %	= 86,12
Balcone	10,52	x 50 %	= 5,26
Cantina pertinenziale piano S1	4,34	x 25 %	= 1,085
Pertinenze parti comuni in percentuale del 4% sul totale UI	3,70	x 100 %	= 3,70
Totale:	104,68		96,17

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 96,17 x 950,00 = **91.356,75**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per stato manutentivo 'scarso' eccedente la normale vetustà	4.567,84
deprezzamento per stato di vetustà calcolato secondo quanto stabilito da Convenzione Edilizia - da 11 a 20 anni	3.654,27
decurtazione per sussistenza vincoli da convenzione edilizia	9.135,68
adeguamento valore a corpo	1,03

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) **€ 74.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al

netto degli aggiustamenti):

€ 74.000,00

LOTTO 18 - APPARTAMENTO sub 47

appartamento a CRESPIATICA Via Manzoni 29, della superficie commerciale di **86,47** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO)

Appartamento bilocale posto al piano primo, con esposizione principale ad est e secondaria ad ovest, dove non è stato possibile effettuare il sopralluogo interno, in quanto occupato con contratto di locazione e il conduttore era assente; in presunto stato di manutenzione 'scarso', e sospetta necessità di interventi di manutenzione straordinaria; composto da soggiorno con accesso al balcone disimpegno zona giorno con accesso alla cucina e al ripostiglio; disimpegno zona notte con accesso alla camera matrimoniale con balcone e al locale bagno; pavimenti e rivestimenti presunti in ceramica; cantina pertinenziale, posta al piano seminterrato, in stato conservativo normale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 14, scala B, ha un'altezza interna di 2,70 m.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 1.200,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate

ma non ancora scadute:

€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 4.300,00

Millesimi condominiali:

29,70

livello di piano:

scarso

esposizione:	mediocre
luminosità:	scarso
panoramicità:	scarso
impianti tecnici:	—
stato di manutenzione generale:	—

CLASSE ENERGETICA: [182,0 KWh/m²/anno]



Certificazione APE N. 9802500004409 registrata in
data 09/09/2009

CONSISTENZA:

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

Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Appartamento trilocale piano primo (sub 47)	74,12	x 100 %	= 74,12
Balcone	15,68	x 50 %	= 7,84
Cantina pertinenziale piano S1	4,7	x 25 %	= 1,175
Pertinenze parti comuni in percentuale del 4% sul totale UI	3,33	x 100 %	= 3,33
Totale:	97,83		86,47

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 86,47 x 950,00 = **82.141,75**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per stato manutentivo 'scarso' eccedente la normale vetustà	4.107,09
deprezzamento per stato di vetustà calcolato secondo quanto stabilito da Convenzione Edilizia - da 11 a 20 anni	3.285,67
decurtazione per sussistenza vincoli da convenzione edilizia	8.214,18
adeguamento valore a corpo	-34,82

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) **€ 66.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 66.500,00**

LOTTO 19 - APPARTAMENTO sub 50

appartamento a CRESPIATICA Via Manzoni 29, della superficie commerciale di **91,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO)

Appartamento trilocale, con esposizione principale a nord e secondaria a sud, occupato da famiglia con contratto preliminare di compravendita; posto al piano primo, in stato di manutenzione 'scarso' e sospetta manifesta formazione di muffe su componenti edilizie e presunta necessità di interventi di manutenzione straordinaria; composto da soggiorno con angolo cottura e con accesso a balcone, disimpegno zona notte, una camera matrimoniale, ripostiglio, una

camera singola e un locale bagno; pavimenti e rivestimenti in ceramica; cantina pertinenziale, posta al piano seminterrato, in normale stato manutentivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 17, scala B, ha un'altezza interna di 2,70 m.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 1.250,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate

ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 5.500,00**

Millesimi condominiali: **32,10**

livello di piano: scarso

esposizione: mediocre

luminosità: scarso

panoramicità: scarso

impianti tecnici: scarso

stato di manutenzione generale: scarso

CLASSE ENERGETICA: [185,8 KWh/m²/anno]



Certificazione APE N. 9802500004609

registrata in data 09/09/2009

CONSISTENZA:

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

Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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

Appartamento trilocale piano primo (sub 50)	84,31	x	100 %	=	84,31
Balcone	5,94	x	50 %	=	2,97
Cantina pertinenziale piano S1	4,08	x	25 %	=	1,02
Pertinenze parti comuni in percentuale del 4% sul totale UI	3,53	x	100 %	=	3,53
Totale:	97,86				91,83

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 91,83 x 950,00 = **87.238,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per stato manutentivo 'scarso' eccedente la normale vetustà	4.361,93
deprezzamento per stato di vetustà calcolato secondo quanto stabilito da Convenzione Edilizia - da 11 a 20 anni	3.489,54
decurtazione per sussistenza vincoli da convenzione edilizia	8.723,85
adeguamento valore a corpo	-63,19

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) **€ 70.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 70.600,00**

LOTTO 20 - APPARTAMENTO sub 54

appartamento a CRESPIATICA Via Manzoni 29, della superficie commerciale di **93,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO)

Appartamento trilocale posto al piano secondo, con esposizione principale ad ovest e secondaria a sud, occupato con contratto di locazione, **in stato di manutenzione 'pessimo'**, notevoli formazioni di muffe sulle murature e con necessità di interventi di manutenzione straordinaria anche a seguito di manomissione di componenti edilizie, come la rimozione di porte interne e battiscopa; composto da soggiorno e locale cucina con accesso a balcone, disimpegno zona notte, una camera matrimoniale e una camera singola con balcone, un locale bagno e un ripostiglio; pavimenti e rivestimenti in ceramica; cantina pertinenziale, posta al piano seminterrato, interessata da infiltrazioni d'acqua dal piano giardino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 22, scala A, ha un'altezza interna di 2,70 m.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 1.650,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate

ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 7.000,00**

Millesimi condominiali: **37,00**

livello di piano: molto scarso

esposizione: mediocre

luminosità: scarso

panoramicità: scarso
 impianti tecnici: molto scarso
 stato di manutenzione generale: pessimo

CLASSE ENERGETICA: [203,6 KWh/m²/anno]



Certificazione APE N. 9802500004809

registrata in data 09/09/2009

CONSISTENZA:

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

Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza indice			commerciale	
Appartamento trilocale piano secondo (sub 54)	81,04	x	100 %	=	81,04
Balcone	15,96	x	50 %	=	7,98
Cantina pertinenziale piano S1	4,26	x	25 %	=	1,065
Pertinenze parti comuni in percentuale del 4% sul totale UI	3,6	x	100 %	=	3,6
Totale:	104,86				93,69

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 93,69 x 950,00 = **89.000,75**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per stato manutentivo 'scarso' eccedente la normale vetustà	8.010,07
deprezzamento per stato di vetustà calcolato secondo quanto stabilito da Convenzione Edilizia - da 11 a 20 anni	3.560,03
decurtazione per sussistenza vincoli da convenzione edilizia	8.900,08
adeguamento valore a corpo	-30,58

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) € **68.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **68.500,00**

LOTTO 21 - APPARTAMENTO sub 57

appartamento a CRESPIATICA Via Manzoni 29, della superficie commerciale di **86,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO)

Appartamento bilocale posto al piano secondo, con esposizione principale ad est e secondaria ad ovest, in stato di manutenzione 'scarso', manifesta formazione di muffe su componenti edilizie, con necessità di interventi di manutenzione straordinaria; composto da soggiorno con accesso al balcone disimpegno zona giorno con accesso alla cucina e al ripostiglio; disimpegno zona notte con acceso alla camera matrimoniale con balcone e al locale bagno; pavimenti e rivestimenti in ceramica; cantina pertinenziale, posta al piano seminterrato, in stato conservativo normale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 24,

scala B, ha un'altezza interna di 2,70 m.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 1.350,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate

ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€. 5.500,00**

Millesimi condominiali: **31,20**

livello di piano: mediocre

esposizione: mediocre

luminosità: mediocre

panoramicità: scarso

impianti tecnici: molto scarso

stato di manutenzione generale: molto scarso

CLASSE ENERGETICA: [188,3 kWh/m²/anno]



Certificazione APE N. 9802500004909

registrata in data 09/09/2009

CONSISTENZA:

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

Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza indice			commerciale	
Appartamento trilocale piano secondo (sub 57)	74,12	x	100 %	=	74,12
Balcone	15,68	x	50 %	=	7,84
Cantina pertinenziale piano S1	3,92	x	25 %	=	0,98

Pertinenze parti comuni in percentuale del 4% sul totale UI	3,32	x	100 %	=	3,32
Totale:	97,04				86,26

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 86,26 x 950,00 = **81.947,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per stato manutentivo 'scarso' eccedente la normale vetustà	5.736,29
deprezzamento per stato di vetustà calcolato secondo quanto stabilito da Convenzione Edilizia - da 11 a 20 anni	3.277,88
decurtazione per sussistenza vincoli da convenzione edilizia	8.194,70
adeguamento valore a corpo	-38,13

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) € **64.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **64.700,00**

LOTTO 22 - APPARTAMENTO sub 58

appartamento a CRESPIATICA Via Manzoni 29, della superficie commerciale di **68,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA

COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO)

Appartamento bilocale posto al piano rialzato, parzialmente arredato, con esposizione unica ad ovest, in stato di manutenzione 'scarso' con necessità di interventi di manutenzione straordinaria; composto da soggiorno con angolo cottura e con accesso al balcone (caldaia all'interno del tipo a camera stagna), disimpegno zona notte con accesso alla camera matrimoniale e al locale bagno; pavimenti e rivestimenti in ceramica; cantina pertinenziale, posta al piano seminterrato, in stato conservativo normale. Arredi presenti: mobili cucina, lavatrice, lampadario con pale, tavolo allungabile con 4 sedie, 2 divani in tessuto azzurro, scrivania il legno, armadio camera, letto, solo struttura e rete privo di materasso, mobile contenitore in bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 25, scala B, ha un'altezza interna di 2,70 m.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.400,00
Millesimi condominiali:	31,20

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

stato di manutenzione generale: mediocre

CLASSE ENERGETICA: [153,6 KWh/m²/anno]



Certificazione APE N. 9802500005009

registrata in data 09/09/2009

CONSISTENZA:

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

Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza indice			commerciale	
Appartamento trilocale piano secondo (sub 58)	60,77	x	100 %	=	60,77
Balcone	7,30	x	50 %	=	3,65
Cantina pertinenziale piano S1	4,02	x	25 %	=	1,005
Pertinenze parti comuni in percentuale del 4% sul totale UI	2,62	x	100 %	=	2,62
Totale:	74,71				68,05

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68,05 x 950,00 = **64.642,75**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------

decurtazione per stato manutentivo 'scarso' eccedente la normale vetustà	3.232,14
deprezzamento per stato di vetustà calcolato secondo quanto stabilito da Convenzione Edilizia - da 11 a 20 anni	2.585,71
decurtazione per sussistenza vincoli da convenzione edilizia	6.464,28
incremento per presenza di arredi	1.939,28
adeguamento valore a corpo	200,09

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) € **54.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **54.500,00**

LOTTO 23 - APPARTAMENTO sub 60

appartamento a CRESPIATICA Via Manzoni 29, della superficie commerciale di **91,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO)

Appartamento trilocale, con esposizione principale a nord e secondaria a sud; posto al piano secondo, in stato di manutenzione 'scarso' e manifesta formazione di muffe su componenti edilizie e necessità di interventi di manutenzione straordinaria; composto da soggiorno con angolo cottura e con accesso a balcone, disimpegno zona notte, una camera matrimoniale, ripostiglio, una camera singola e un locale bagno; pavimenti e rivestimenti in ceramica; cantina pertinenziale, posta al piano seminterrato, in normale stato manutentivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 27,

scala B, ha un'altezza interna di 2,70 m.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 1.500,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate

ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€. 6.400,00**

Millesimi condominiali: **33,80**

livello di piano: sufficiente

esposizione: scarso

luminosità: mediocre

panoramicità: mediocre

impianti tecnici: scarso

stato di manutenzione generale: scarso

CLASSE ENERGETICA: [192,6 kWh/m²/anno]



Certificazione APE N. 9802500005109

registrata in data 09/09/2009

CONSISTENZA:

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

Codice delle Valutazioni Immobiliare

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Appartamento trilocale piano secondo (sub 60)	84,31	x 100 %	= 84,31
Balcone	5,94	x 50 %	= 2,97
Cantina pertinenziale piano S1	3,56	x 25 %	= 0,89

Pertinenze parti comuni in percentuale del 4% sul totale UI	3,53	x	100 %	=	3,53
Totale:	97,34				91,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 91,70 x 950,00 = **87.115,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per stato manutentivo 'scarso' eccedente la normale vetustà	4.355,75
deprezzamento per stato di vetustà calcolato secondo quanto stabilito da Convenzione Edilizia - da 11 a 20 anni	3.484,60
decurtazione per sussistenza vincoli da convenzione edilizia	8.711,50
adeguamento valore a corpo	-63,15

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) **€ 70.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 70.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore degli immobili, in edilizia convenzionata, si è

considerato il prezzo determinato in prima assegnazione, adeguato all'indice ISTAT, deprezzato, come da convenzione, in relazione all'età dell'edificio, secondo i dati seguenti:

da anni	0 a 5 anni		0%
da anni	5 a 10 anni	fino al	5%
da anni	10 a 20 anni	fino al	10%
da anni	20 a 30 anni	fino al	20%
oltre i	30 anni	fino al	30%

Al valore determinato si è applicato un ulteriore deprezzamento per vetusta, particolarmente evidente negli immobili in oggetto, anche a causa delle problematiche relative all'infiltrazione d'acqua derivanti dall'innalzamento del livello della falda freatica.

Si è preso a riferimento, poi, il D.g.r. 5 dicembre 2014 - n. X/2794 - della Regione Lombardia, pubblicato sul BURL Serie Ordinaria n. 50 - Mercoledì 10 dicembre 2014, oggetto: Approvazione nuovo schema di convenzione tipo per i servizi abitativi a canone convenzionato (SACC), che prevede che:

- il costo di realizzazione al metro quadro è definito mediante i seguenti costi

convenzionali di realizzazione distinti per classe energetica:

1.	<i>Classe "D" e Classe "C"</i>	<i>€ 1.300</i>
2.	<i>Classe "B"</i>	<i>€ 1.400</i>
3.	<i>Classe "A" e superiori</i>	<i>€ 1.500</i>

Ai fini della presente convenzione, per la determinazione del valore convenzionale, la superficie dell'alloggio è la superficie commerciale così come di seguito definita: la superficie intera dell'alloggio - compresi i muri divisorii

interni ed i muri perimetrali calcolati al 50% se confinanti con altro alloggio e/o con parti comuni e al 100% in ogni altro caso - maggiorata del 50% della superficie di balconi e terrazze e del 25% della superficie della cantina; la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortili, ecc.) viene valutata con una maggiorazione della totale superficie commerciale pari al 4%.

Si è inoltre verificato, dalle normali fonti informative, il valore di mercato degli immobili di tipo economico, nel libero mercato e nel Comune di Crespiatica, potendo considerare un costo per l'eliminazione dei vincoli da convenzioni, pari a € 1.500,00 per gli appartamenti piccoli, cui vanno aggiunti le spese notarili e imposte ai sensi di legge.

Il valore determinato in prima assegnazione dell'alloggio è risultato pari a €/mq 1.105 che rivalutato, con indice di adeguamento ISTAT è (da convenzione 20% fisso e 80% adeguabile) pari a €/mq 1.231. Il deprezzamento in relazione all'età previsto in convenzione (pari ad anni 9 e 11 mesi alla data di perizia), viene assunto al 10%, dato che gli immobili saranno ceduti non nell'immediato e dato lo stato particolarmente fatiscente delle componenti edilizie nel loro complesso, per un valore così determinato di €/mq 1.108, al quale devono essere ancora applicate le decurtazioni per lo stato di manutenzione delle singole unità; nel libero mercato, in un momento di particolare blocco delle vendite nel comune di Crespiatica, per immobili di tipo economico e stato conservativo normale, si sono individuati valori compresi tra i 690 e i 920 €/mq, con immobili all'asta (Tribunale di Lodi) posti con valori intorno ai 770 €/mq. E' da considerare che la quota non assegnata (invenduta), all'interno del complesso in edilizia convenzionata, è pari a circa il 37% (11 appartamenti su 30) e che i noti vizi e difetti costruttivi rendono poco interessante i beni oggetto di stima, che risultano in Classe Energetica G.

Osservazioni e precisazioni:

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

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

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

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lodi, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 5, ufficio tecnico di Crespiatica, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia del Territorio, OSMI Camera di Commercio di Monza e Brianza, Borsino Immobiliare, ed inoltre: Tribunale di Lodi - aste beni immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI

VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO DELLA VALUTAZIONE DI MERCATO DEI LOTTI:

Valore complessivo determinato in perizia	930.160,50 €
Valore complessivo al netto dei deprezzamenti	745.710,00 €

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	559.282,50 €
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	0,00 €
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	0,00 €
Arrotondamento valore a corpo	-82,50 €

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle

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

559.200,00 €

Monza, 28/06/2017

Il Tecnico incaricato

Allegati:

Arch. Fabio Butera

- documentazione fotografica
- documentazione catastale
- dichiarazione di conformità



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

FABIO
BUTERA
ARCHITETTO
670