



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

**BENI IN PAVIA, VIA ALDO ROSSI 12-50
BENI IN PAVIA, VIA EDOARDO CAMERA**

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/06/2017

TECNICO INCARICATO:

Arch. Francesco Nicola Scamuzzi

Con studio in Monza, Via Vittorio Emanuele II°, 41

Tel: 039 2301800 - 334 2455073

Fax: 039 384870

Mail: f.scamuzzi@virgilio.it

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. Francesco Nicola Scamuzzi 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 schema riepilogativo e da relazione che segue.

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di due distinti complessi residenziali situati in zone diverse della città di Pavia, e pertanto la relazione di stima si suddivide in due comparti, e precisamente:

COMPARTO 1 : BENI IMMOBILI IN PAVIA, VIA ALDO ROSSI 12 – 50

LOTTE: DA 1 A 8

COMPARTO 2 : BENI IMMOBILI IN PAVIA, VIA EDOARDO CAMERA

LOTTE: DA 9 A 24

COMPARTO 1

UNITA' IMMOBILIARI IN COMUNE DI PAVIA, VIA ALDO ROSSI N. 12 e N. 50

RELAZIONE DI STIMA

Le unità Immobiliari oggetto della presente Relazione di Stima fanno parte di un complesso residenziale edificato ed ultimato a Pavia, in Via Aldo Rossi, nell'anno 2010.

Trattasi di n. 5 appartamenti, n. 3 cantine e n. 3 box-autorimessa, quota di locali portineria, quota di un terreno/area urbana, identificati al Catasto e raccolti in lotti in previsione della futura vendita così come segue:

Comune di Pavia Sezione Urbana B Foglio 3

Lotto	quota	Part.	Sub.	z- c	Indirizzo cat.	P.	Cat.	Cl.	Cons. Vani/ mq	Sup. Cat. Mq.	Rend. €
1	1/1	950	14- 959 graff.	2	Via Aldo Rossi n. 12	T	A/3	4	Vani 3	56 Totale escluse aree esterne: 50	325,37
1	1/1	950	51	2	Via Aldo Rossi n. 12	S1	C/2	2	Mq.3	3	3,41
2	1/1	950-948 graffati	15	2	Via Aldo Rossi n. 12	T- S1	A/3	4	Vani 5,5	97 Totale escluse aree esterne: 93	596,51
3	1/1	950	24	2	Via Aldo Rossi n. 12	1-S1	A/3	4	Vani 4	66 Totale escluse aree esterne: 64	379,60
4	1/1	950	36	2	Via Aldo Rossi n. 12	2-S1	A/3	4	Vani 3	54 Totale escluse aree esterne: 52	325,37
4	1/1	950	76	2	Via Aldo Rossi n.50	S1	C/6	3	Mq.15	16	85,99
5	1/1	950	43	2	Via Aldo Rossi n. 12	3-S1	A/3	4	Vani 4	90 Totale escluse aree esterne: 88	433,82
5	1/1	950	58	2	Via Aldo Rossi n. 12	S1	C/2	2	Mq.4	5	4,54
5	1/1	950	59	2	Via Aldo Rossi n. 12	S1	C/2	2	Mq.4	5	4,54
6	1/1	950	71	2	Via Aldo	S1	C/6	3	Mq.15	16	85,99

					Rossi n.50						
7	1/1	950	75	2	Via Aldo Rossi n.50	S1	C/6	3	Mq.15	16	85,99

Portineria da ripartirsi per quote millesimali fra tutti i lotti da 1 a 7											
	8439/50000	950	5	2	Via Aldo Rossi 12	T	A/3	4	Vani 1,5	19 Totale escluse aree esterne: 17	162,68

Catasto Terreni Fg. 3

Area urbana destinata a parcheggio non appartenente al condominio											
8	1/4	823		CCSS			e.u		Are 10.36		
		ex 733									

A) CARATTERISTICHE GENERALI DEL COMPLESSO RESIDENZIALE (Comuni a tutte le unità immobiliari)

a.1) Ubicazione - caratteristiche di zona-presenza e qualità dei servizi pubblici

Il complesso immobiliare sorge in zona periferica ovest di Pavia, in un comparto urbanisticamente denominato “Pavia Ovest E - sub ambito 1 - Lotto 40”.

Il quartiere, denominato “Cravino”, è dotato di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e dei necessari servizi di urbanizzazione secondaria; caratteristica importante della zona è la prossimità agli istituti universitari e ospedalieri ed al raccordo autostradale Bereguardo-Pavia A53.

Il collegamento con il centro città ed i principali servizi pubblici è assicurato anche da servizio di autobus di linea presente nelle immediate vicinanze.

La qualità ambientale ed urbanistico/edilizia del contesto può definirsi discreta.

a.2) Caratteristiche generali dell’edificio (distributive, impiantistiche, tecniche e di finitura)

L’edificio condominiale è stato realizzato secondo uno schema a “corte chiusa”, con i corpi di fabbrica in oggetto che prospettano esternamente su Via Aldo Rossi, ed internamente su un ampio giardino centrale condominiale. L’accesso pedonale

avviene da Via Aldo Rossi 12, all'ingresso è presente una portineria, e la distribuzione ai vari corpi scala/ascensore avviene attraverso il cortile interno; ai box interrati si accede mediante rampa carraia su altro lato di Via Aldo Rossi.

Il fabbricato è articolato su quattro piani fuori terra destinati ad abitazione, e sottostante piano interrato adibito ad ospitare box-autorimesse, cantine, servizi tecnici, che si sviluppa sia al di sotto delle abitazioni sia in corrispondenza del giardino condominiale; ai singoli piani (da quello interrato al sottotetto) si accede mediante tre gruppi scala/ascensore, nel rispetto anche della normativa vigente sulle barriere architettoniche.

L'edificio ha struttura in cemento armato tradizionale, con fondazioni, pilastri e travi, rampe scale e balconi confezionati in opera, orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento ai vari piani fuori terra, e di tipo predalles a copertura del piano interrato; il tetto, a falde inclinate, ha struttura in legno a vista e manto di copertura in tegole di laterizio, lattoneria in rame; le murature di tamponamento sono del tipo a cassa vuota coibentata in laterizio, rivestimento esterno misto in mattoni a vista e intonaco tinteggiato, balconi/logge con parapetti misti in ferro verniciato e muretti intonacati; gli infissi esterni, prevalentemente a doppia anta a battente, sono in legno e vetrocamera, e protetti da persiane in legno; rivestimento scale e pianerottoli in pietra naturale lucidata.

Gli impianti elettrici (luce, F.M., tv, telefonico, videocitofonico) sono tipo civile sottotraccia a norma, gli impianti idrico-sanitari sono del tipo civile sottotraccia a norma, l'impianto termico è centralizzato con contabilizzazione individuale, i diffusori sono costituiti da termosifoni in alluminio -regolazione con termostato ambiente, impianto gas individuale per uso di cucina a norma, impianto fognario a

reti separate a norma, gli ascensori sono elettrici di tipo automatico; canne fumarie e di esalazione sottotraccia a norma.

Al piano interrato sono presenti autorimesse e cantine con accesso e distribuzione separata da porte antincendio come da certificato prevenzione incendi, i muri contro terra sono in cemento armato, le pareti divisorie in blocchetti prefabbricati di calcestruzzo a vista, le pavimentazioni sono del tipo industriale al quarzo, le porte delle autorimesse tipo basculante in acciaio, quelle delle cantine sono a battente e anch'esse in lamiera zincata d'acciaio, gli impianti di illuminazione sono tipo fuori traccia a norma.

Il cortile interno condominiale presenta spazi comuni a verde e camminamenti in quadrotti di cemento, pergole in legno e panchine, illuminazione notturna; all'interno del proprio perimetro sono state assegnate in uso esclusivo alcune porzioni di cortile agli appartamenti che ad esso si affacciano, tali porzioni sono separate dal cortile condominiale mediante posizionamento di vasi portafiori prefabbricati in cemento; le recinzioni dei giardinetti di proprietà degli appartamenti al piano rialzato fronte strada sono costituite da muretti in calcestruzzo e soprastante cancellata in ferro verniciato, quelle di separazione tra giardinetti privati sono realizzate con muretto basso in calcestruzzo e soprastante cancellata in rete metallica plastificata; allo stato attuale i giardinetti privati risultano incolti.

Finiture interne degli appartamenti:

Le pareti divisorie degli appartamenti sono in laterizio intonacato, gli intonaci tirati a gesso, i pavimenti ed i rivestimenti (bagno-wc ed angolo cottura) in piastrelle di ceramica, gli zoccolini in legno, le porte a battente di tipo tamburato in legno,

portoncino d'ingresso del tipo tamburato in legno blindato, impianti tecnologici sottotraccia a norma, pavimentazioni di balconi e verande in piastrelle di ceramica.

Nel complesso le caratteristiche generali e costruttive sono buone, la dotazione impiantistica completa ed a norma, le finiture di tipo civile medio, buone anche le condizioni generali d'uso e manutenzione.

B) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

b.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: nessuno

b.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- **Ipoteca volontaria** iscritta il 27/03/2008 ai nn. 6912/1432 a favore Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco contro “Le Ville Cooperativa Edilizia a r.l.”
- **Ipoteca giudiziale** iscritta il 05/01/2016 ai nn. 98/11 a favore del condominio Albrà sud contro CCL – La Casa cooperativa edilizia s.c.a r.l.”

C) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Unità Immobiliari al Fg 3 particella 950

Attuale Proprietario:

CCL- La Casa Cooperativa Edilizia a.r.l. in liquidazione con sede a Milano cf. 00748670130. Proprietario dal 29/09/2010 ad oggi.

Per atto di fusione per incorporazione redatto dal Notaio Salvo Filippo di Buccinasco in data 29/09/2010 rep. n. 37190, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Pavia in data 12/10/2010 ai nn 18945/11172: con tale atto la società

“Le Ville Cooperativa edilizia a.r.l.” con sede in Lacchiarella c.f. 04932490156 si fuse nella società “ La Casa Cooperativa Edilizia”, la quale con il medesimo atto modificò la denominazione sociale in “CCL – La Casa Società Cooperativa a.r.l.” (trascrizione in data 12/10/2010 ai nn. 18944/11171).

Precedenti Proprietari:

“Le Ville cooperativa Edilizia a r.l “ con sede in Lacchiarella c.f. 04932490156.

Proprietaria dal 20/03/2008 al 29/09/2010.

Per atto di compravendita redatto dal Notaio Trotta Antonio di Vigevano in data 20/03/2008 rep. n. 123368 trascritto il 27/03/2008 ai nn. 6911/3925: acquisto dell’area dalla Società “ La Madonnina srl “ con sede in Milano c-f- 00470150186.

Su quest’area “ Le Ville coop edilizia a r.l. “ costruì le unità immobiliari oggetto della presente perizia.

“La Madonnina srl “ con sede in Milano c-f- 00470150186.

Proprietaria per atti antecedenti il ventennio

Terreno al Fg. 3 particella 823

Attuale proprietario: CCL- La Casa Cooperativa Edilizia a r.l. in liquidazione con sede a Milano cf. 00748670130 acquistò questa porzione di area urbana da Le Ville Cooperativa edilizia a r.l “ con sede in Lacchiarella c.f. 04932490156 con atto trascritto il 27/03/2008 ai nn. 6911/3925 già menzionato

D) PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

d.1) Pratiche edilizie:

-Permesso di costruire (oneroso) rilasciato dal Comune di Pavia in data 28 febbraio 2008 n. 20080033 prot. gen. N. 17229/756/07 alla Società “La Madonnina srl”, poi vulturata a “Le Ville Cooperativa Edilizia a r.l.”

- Autorizzazione paesaggistica rilasciata dal Comune di Pavia in data 28 febbraio 2008 , autorizzazione n. 20070589

- Denuncia di Inizio Attività- variante opere esterne struttura tetto- prot n. 29226/1362/08 in data 11/12/2008 presentata da La Madonnina srl;

- Denuncia di Inizio Attività –variante opere interne - prot. N. 14263/680/10 in data 7 luglio 2010, presentata da Le Ville Cooperativa Edilizia.

Agibilità rilasciata per silenzio assenso in data 18 aprile 2011 prot. 22176/10

d.2) Situazione Urbanistica

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Pavia è il Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 15/07/2013 efficace dal 04/12/2013

Il complesso residenziale di cui fanno parte le u.i. oggetto della presente perizia si trova in zona Residenziale- Tessuto a media densità- art. 22 N.T.A.

E) ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per le unità immobiliari abitative : Classe energetica B ; Eph = 43,2 Kwh/mqa – certificato n. 1811000243110 del 13/11/2010 valido fino a 13/11/2020

F) CRITERI DI STIMA

La stima dei singoli lotti viene effettuata con criterio sintetico- comparativo basato su valori di mercato desunti da compravendite di beni simili avvenute di recente in loco ed adattati alla situazione specifica Per le caratteristiche generali si è tenuto conto:

In positivo della buona situazione urbana ed urbanistica, delle caratteristiche generali e particolari del complesso residenziale come descritto al precedente capitolo A)

In negativo si è tenuto conto del persistente trend negativo del mercato immobiliare influenzato anche dalla numerosa offerta di analoghi immobili nelle aste giudiziarie

La quotazione media di mercato è stata valutata in € 1.750,00/mq.

I locali destinati a portineria vengono ceduti , all'interno dei singoli lotti, per quota di proprietà millesimale delle parti comuni pari a quella del lotto medesimo, ed il relativo valore è ricompreso nel valore complessivo attribuito al singolo lotto. Al fine di non ripetere in ogni lotto i dati catastali della portineria, vengono qui di seguito riportati una sola volta.

Identificazione catastale della portineria:

Sezione urbana B Foglio 3, particella 950 sub 5 ,z.c. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 1,5, superficie catastale mq 19, rendita € 162,68 - indirizzo catastale Via Aldo Rossi 12, piano T - derivante da variazione del 09/11/2015 -inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario: appartamento al sub 6, ente comune, particella 935, particella 951.

G) FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Pavia - Conservatoria dei registri immobiliari di Pavia-Ufficio Edilizia Privata del Comune di Pavia- Agenzie Immobiliari locali- Banca dati delle quotazioni immobiliari ex Agenzia del Territorio-Borsino Immobiliare.it- Immobiliare.it

H) INFORMAZIONI RELATIVE ALLE SPESE CONDOMINIALI

L'amministrazione condominiale ha fornito un dato complessivo delle spese ordinarie ed insolte a carico dell'insieme delle unità immobiliari di proprietà di CCL- La Casa Cooperativa Edilizia a.r.l., e precisamente:

Spese ordinarie annuali preventivo anno 2017	€ 5.881,51
Spese straord. deliberate ma non ancora eseguite	NESSUNA
Spese insolte alla data odierna	€ 40.650,37

LOTTO N. 1

1. Identificazione del bene oggetto di vendita

Appartamento in Comune di Pavia, Via Aldo Rossi n. 12, della superficie commerciale di **mq. 58,30**, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Appartamento ad uso abitazione di un edificio condominiale, composto da locale ingresso/disimpegno, locale soggiorno con angolo cottura, bagno-wc, camera doppia, loggia coperta con annessa area destinata a giardino, cantina al piano interrato e 18,65 millesimi di comproprietà della u.i. destinata a portineria.

L'u.i. oggetto di valutazione è posta al Piano T-S1, ha un'altezza interna di mt. 2,70 ca. (appartamento) e di mt. 2,60 ca. (Cantina).

1.1. Identificazione catastale

Appartamento:

Sezione Urbana B, Foglio 3, **particella 950 subalterni 14 + 959** (graffati), z.c. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 3, superficie catastale mq 56, rendita € 325,37- Indirizzo catastale: Via Aldo Rossi n.12 - Piano T intestato a CCL - La Casa Cooperativa edilizia a.r.l. - dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario:

particella 796, particella 948 e appartamento al sub 15, vano scala/ascensore comuni, altro appartamento al sub 13 e particella 958.

Cantina:

Sezione Urbana B, Foglio 3, **particella 950 sub 51**, z.c. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 3, superficie catastale mq 3, rendita € 3,41 - Indirizzo catastale: Via

Aldo Rossi n.12 - Piano S1 intestato a CCL-La Casa Cooperativa edilizia a.r.l - dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario:

Corridoio comune, ente comune, box al sub 61, cantina al sub 50.

2) Stato di Possesso al momento del sopralluogo: Libero

3) Giudizi di conformità:

3.1) Urbanistica: Conforme

3.2) Catastale: Conforme

3.3) Edilizia: Conforme

4) Descrizione particolareggiata

appartamento tipo bilocale costituito da ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera doppia e bagno wc; dal soggiorno, attraverso una loggia, si accede al giardino privato. All'appartamento è annessa una cantina al piano interrato, raggiungibile mediante gruppo scala-ascensore.

Le caratteristiche strutturali, impiantistiche e di finitura sono quelle indicate al capitolo A.

Particolarità: pareti interne e plafoni già tinteggiati.

5) Altre Informazioni per l'acquirente

- Millesimi condominiali 18,65

6) VALUTAZIONE

6.1) Consistenza commerciale Appartamento ed accessori

Descrizione	Superficie lorda mq. ca.	Indice	Sup. commerciale Mq.
Locali di abitazione	50,00	100 %	50,00
Loggia coperta	7,00	30 %	2,10
Giardino	80,00	10% fino a 50 + 2%*30	5,60
Cantina	3	25 %	0,60
Totale			58,30

6.2) Criteri di stima

Procedimento di stima: metodo sintetico comparativo monoparametrico in base al prezzo medio valutato in 1.750 €/mq. commerciale.

6.3) Calcolo del Valore di Mercato Appartamento ed accessori

Valore superficie commerciale: mq. 58,30 x 1.750,00 €/mq = € 102.025,00

Valore di mercato appartamento ed accessori (quota 1/1)	€ 102.025,00
---	---------------------

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

- Riduzione del valore del 25% per differenza fra oneri tributari su base catastale E reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria € 25.506,25
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente € 0,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente € 0,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 76.518,75

LOTTO N. 2

1. Identificazione del bene oggetto di vendita

Appartamento in Comune di Pavia, Via Aldo Rossi n. 12, della superficie commerciale di **mq. 83,95** , per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Appartamento ad uso abitazione di un edificio condominiale, composto locale soggiorno, cucina, loggia coperta , bagno-wc, disimpegno notte, due camere ed un bagno-w con annessi area destinata a giardino e cantina al piano interrato e 29,86 millesimi di comproprietà della u.i. destinata a portineria.

All'appartamento è annessa una porzione del cortile interno condominiale di ca. mq. 50 ad uso esclusivo .

L'u.i. oggetto di valutazione è posta al Piano T-S1, ha un'altezza interna di mt. 2,70 ca. (appartamento) e di mt. 2,40 ca.(Cantina)

1.2. Identificazione catastale

Appartamento:

Sezione Urbana B, Foglio 3, **particella 950+948 (graffati) , sub 15**, z.c 2, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq 97 , rendita € 596,51-

Indirizzo catastale: Via Aldo Rossi n.12- Piano T-S1 intestato a CCL-La Casa Cooperativa edilizia a r.l- dati derivanti da variazione del 09/11/2015-inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario:

particella 796, particella 947, particella 911,particella 949, vano scala/ascensore comune, appartamento al sub 14 e giardino particella 948.

Cantina

Identificazione ed intestazione come appartamento al punto 1.2

Coerenze da nord in senso orario:

Corridoio comune, ente cantina al sub 47, vano scala/ascensore comuni, ente comune

2) Stato di Possesso al momento del sopralluogo: Libero

3) Giudizi di conformità:

3.1) Urbanistica: Conforme

3.2) Catastale: Conforme

3.3) Edilizia: Conforme

4) Descrizione particolareggiata

appartamento costituito da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, loggia e giardino, disimpegno notte, due camere, bagno. All'appartamento è annessa una cantina al piano interrato, raggiungibile mediante gruppo scala-ascensore.

Le caratteristiche strutturali, impiantistiche e di finitura sono quelle indicate al capitolo A.

Particolarità: pareti interne sono da ritinteggiare..

5) Altre Informazioni per l'acquirente

- Millesimi condominiali 29,86

6) VALUTAZIONE

6.1) Consistenza commerciale (DPR 23 marzo 1998 n. 138)

Descrizione	Superficie lorda mq. ca.	Indice	Sup. commerciale Mq.
Locali di abitazione	86,50	100 %	86,50
Loggia coperta	7,35	30 %	2,20
Giardino	36,00	10 %	3,60
Cantina	7,00	25 %	1,75
Totale			94,05

6.2) Criteri di stima

Procedimento di stima: metodo sintetico comparativo monoparametrico in base al prezzo medio valutato in 1.750 €/mq. commerciale.

6.3) Calcolo del Valore di Mercato Appartamento ed accessori

Valore superficie commerciale: mq. 94,05 x 1.750,00 €/mq = € 164.587,50

Valore di Mercato della quota 1/1	€ 164.587,50
-----------------------------------	--------------

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

- Riduzione del valore del 25% per differenza fra oneri tributari su base catastale E reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria € 41.146,87
 - Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente € 0,00
 - Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente € 0,00
 - Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato Di fatto e di diritto in cui si trova € 123.440,63
-

LOTTO N. 3

1. Identificazione del bene oggetto di vendita

Appartamento in Comune di Pavia, Via Aldo Rossi n. 12, della superficie commerciale di **mq. 65,27**, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Appartamento ad uso abitazione di un edificio condominiale tipo bilocale, con annessa cantina al piano interrato e 22,37 millesimi di comproprietà della u.i. destinata a portineria.

L'u.i. oggetto di valutazione è posta al Piano 1-S1, ha un'altezza interna di mt. 2,70 ca. (appartamento) e di mt. 2,60 ca. (Cantina).

1.1 Identificazione catastale

1.2 Appartamento:

Sezione Urbana B, Foglio 3, **particella 950 sub 24**, z.c 2, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale mq 66, rendita € 379,60- Indirizzo catastale: Via Aldo Rossi n.12- Piano T-S1 intestato a CCL-La Casa Cooperativa edilizia a r.l- dati derivanti da variazione del 09/11/2015-inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario: giardino particella 956, appartamento al sub 25 e scala/ascensore comuni,cortile alla part.. 949, appartamento al sub 23 ed appartamento al sub 22.

1.3 Cantina

Identificazione ed intestazione come appartamento al punto 1.2

Coerenze da nord in senso orario: terrapieno, corridoio su due lati, cantina al sub 30

2) Stato di Possesso al momento del sopralluogo: Libero

3) Giudizi di conformità:

3.1) Urbanistica: Conforme

3.2) Catastale: Conforme

3.3) Edilizia: Conforme

4) Descrizione particolareggiata

Appartamento ad uso abitazione di un edificio condominiale composto da locale soggiorno con angolo cottura, balcone, disimpegno notte, una camera, un ripostiglio ed un bagno-wc.

L'appartamento può definirsi nuovo in quanto mai utilizzato.

5) Altre Informazioni per l'acquirente

- Millesimi condominiali 22,37

6) VALUTAZIONE

6.1) Consistenza commerciale (DPR 23 marzo 1998 n. 138)

Descrizione	Superficie lorda mq. ca.	Indice	Sup. commerciale Mq.
Locali di abitazione	61,00	100 %	61,00
balcone	8,40	30 %	2,52
Cantina	7,00	25 %	1,75
Totale			65,27

6.2) Criteri di stima

Procedimento di stima: metodo sintetico comparativo monoparametrico in base al prezzo medio valutato in € 1.750/mq. commerciale.

6.3) Calcolo del Valore di Mercato appartamento ed accessori

Valore superficie commerciale: mq. 65,27 x € 1.750,00/ mq = € 114.222,50

Valore di Mercato di appartamento ed accessori della quota 1/1	€ 114.222,50
---	---------------------

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

- Riduzione del valore del 25% per differenza fra oneri tributari su base catastale E reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria € 28.555,63
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente € 0,00

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€	0,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	85.666,87

LOTTO N. 4

1. Identificazione dei beni oggetto di vendita

Corpo A : Appartamento in Comune di Pavia, Via Aldo Rossi n. 12, della superficie commerciale di **mq. 53,75**, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Appartamento ad uso abitazione di un edificio condominiale tipo bilocale, con annessi balcone e cantina al piano interrato, e 18,31 millesimi di comproprietà della u.i. destinata a portineria.

L'u.i. oggetto di valutazione è posta al Piano 2-S1, ha un'altezza interna di mt. 2,70 ca. (appartamento) , di mt. 2,60 ca.(Cantina).

Corpo B : box autorimessa in Comune di Pavia, Via Aldo Rossi n. 50, della superficie commerciale di **mq.16,00**, è posto al piano S1, tipo singolo, ha un'altezza interna di ca. mt. 2,60 per la quota 1/1 di proprietà.

Al Box è attribuita la quota di 1,58 millesimi di comproprietà della u.i. destinata a portineria.

Identificazione catastale

A.1 Appartamento:

Sezione Urbana B, Foglio 3, **particella 950 sub 36**, z.c 2, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 3, superficie catastale mq 54, rendita € 325,37- Indirizzo catastale:

Via Aldo Rossi n.12 - Piano 2-S1 intestato a CCL-La Casa Cooperativa edilizia a r.l-

dati derivanti da variazione del 09/11/2015-inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario:

giardino particella 956, appartamento al sub 25 e scala/ascensore comuni,cortile alla part.. 949, appartamento al sub 23 ed appartamento al sub 22.

A.2 Cantina

Identificazione ed intestazione come appartamento al punto 1.2

Coerenze da nord in senso orario:

terrapieno, corridoio su due lati, cantina al sub 30

B.1 Box-autorimessa

Sezione Urbana B, Foglio 3, **particella 950 sub 76** , z.c 2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 15, superficie catastale mq 16, rendita € 85,99, Indirizzo catastale: Via Aldo Rossi n. 50 - Piano S1 intestato a CCL-La Casa Cooperativa edilizia a r.l., dati derivanti da variazione del 09/11/2015-inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario:

appartamento al sub 6,ente comune,particella 935,particella 951

corsello comune, terrapieno, box al sub 84, box al sub 75

2) Stato di Possesso al momento del sopralluogo: Libero

3) Giudizi di conformità:

3.1) Urbanistica: Conforme

3.2) Catastale: Conforme

3.3) Edilizia: Conforme

4) Descrizione particolareggiata

appartamento costituito da ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera doppia, bagno wc e balcone. All'appartamento è annessa una cantina al piano interrato, raggiungibile mediante gruppo scala-ascensore.

Le caratteristiche strutturali, impiantistiche e di finitura sia dell'appartamento sia della cantina e del box sono quelle indicate al capitolo A.

Particolarità: pareti interne e plafoni già tinteggiati.

5) Altre Informazioni per l'acquirente

- Millesimi condominiali 18,31 (appartamento) +1,58 (box) = 19,89

6) VALUTAZIONE

Corpo A

6.1) Consistenza commerciale

Descrizione	Superficie lorda mq. ca.	Indice	Sup. commerciale Mq.
Locali di abitazione	50,00	100 %	50,00
balcone	7,50	30 %	2,25
Cantina	6,00	25 %	1,50
Totale			53,75

6.2) Criteri di stima

Procedimento di stima: metodo sintetico comparativo monoparametrico in base al prezzo medio valutato in € 1.750/mq. commerciale.

6.3) Calcolo del Valore di Mercato di appartamento ed accessori

Valore superficie commerciale: mq. 53,75 x € 1.750,00/ mq = € 94.062,50

Valore di Mercato Appartamento ed accessori (quota 1/1)	€ 94.062,50
--	--------------------

Corpo B

6.4) Consistenza commerciale

Descrizione	Superficie lorda mq. ca.	Indice	Sup. commerciale Mq.
Box singolo	16,00	100 %	16,00

Valutazione di mercato a corpo del box	€ 13.000,00
--	-------------

6.5) Valore di mercato del lotto

appartamento + cantina + box quota 1/1 = € 94.062,50 + 13.000,00 = € 107.062,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

- Riduzione del valore del 25% per differenza fra oneri tributari su base catastale E reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria € 26.765,62
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente € 0,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente € 0,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 80.296,88

LOTTO N. 5

1. Identificazione del bene oggetto di vendita

Appartamento in Comune di Pavia, Via Aldo Rossi n. 12, della superficie commerciale di **mq. 86,66**, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Appartamento ad uso abitazione di un edificio condominiale, tipo mansardato, composto da tre locali e servizi con annesso due cantine al piano interrato e 32,91 millesimi di comproprietà della u.i. destinata a portineria.

L'u.i. oggetto di valutazione è posta al Piano 3-S1, ha un'altezza interna media di mt. 2,70 ca. (appartamento) e di mt. 2,60 ca. (Cantine).

1.1 Identificazione catastale

Appartamento:

Sezione Urbana B, Foglio 3, **particella 950 sub 43** , z.c 2, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale mq 90, rendita € 433,82- Indirizzo catastale: Via Aldo Rossi n.12- Piano 3-S1 intestato a CCL-La Casa Cooperativa edilizia a r.l- dati derivanti da variazione del 09/11/2015-inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze da nord in senso orario:

Appartamento al sub 44, vano scala ed ascensore comuni, cortile comune, appartamento, al sub 42, appartamento al sub 40, giardino part.955.

Cantina

Sezione Urbana B, Foglio 3, **particella 950 sub 58** , z.c 2, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 4, superficie catastale mq. 5, rendita € 4,54- Indirizzo catastale: Via Aldo Rossi n. 12- Piano S1 intestata a CCL-La Casa Cooperativa edilizia a r.l- dati derivanti da variazione del 09/11/2015-inserimento in visura dei dati di superficie
Alla cantina competono 0,49 millesimi di comproprietà della u.i destinata a portineria.

Coerenze da nord in senso orario:

corridoio comune, cantina al sub 21, vano scala/ascensore comuni, cantina al sub 59.

Cantina

Sezione Urbana B, Foglio 3, **particella 950 sub 59** , z.c 2, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 4, superficie catastale mq 5, rendita € 4,54- Indirizzo catastale: Via Aldo Rossi n.12- Piano S1 intestata a CCL-La Casa Cooperativa edilizia a.r.l. - dati derivanti da variazione del 09/11/2015-inserimento in visura dei dati di superficie.

Alla cantina competono 0,49 millesimi di comproprietà della u.i destinata a portineria.

Coerenze da nord in senso orario:

corridoio comune, cantina al sub 58, vano scala/ascensore comuni, corridoio comune.

2) Stato di Possesso al momento del sopralluogo: Libero

3) Giudizi di conformità:

3.1) Urbanistica: Conforme

3.2) Catastale: Conforme

3.3) Edilizia: Conforme

4) Descrizione particolareggiata

Appartamento in piano mansardato costituito da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e due bagni, balcone ed annesse n. 2 cantine al piano interrato.

Il soffitto segue le falde del tetto e si presenta con travi, travetti e perline in legno a vista. Le altre caratteristiche strutturali, impiantistiche e di finitura sia dell'appartamento sia delle cantine sono quelle indicate al capitolo A.

5) Altre Informazioni per l'acquirente

- Millesimi condominiali: $29,75(\text{appartamento}) + 0,49 (\text{cantina}) + 0,49 (\text{cantina}) = 30,73$

6) VALUTAZIONE

6.1) Consistenza commerciale

Descrizione	Superficie lorda mq. ca.	Indice	Sup. commerciale Mq.
Locali di abitazione	82,00	100 %	82,00
balcone	7,20	30 %	2,16
Cantine	10,00	25 %	2,50
Totale			86,66

6.2) Criteri di stima

Procedimento di stima: metodo sintetico comparativo monoparametrico in base al prezzo medio valutato in € 1.750/mq. commerciale.

6.3) Calcolo del Valore di Mercato appartamento ed accessori

Valore superficie commerciale: mq. 86,66 x € 1.750,00/ mq = € 151.655,00

Valore di Mercato appartamento ed accessori quota di 1/1	€
151.655,00	

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

- Riduzione del valore del 25% per differenza fra oneri tributari su base catastale E reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria € 37.913,75
 - Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente € 0,00
 - Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carichi dell'acquirente € 0,00
 - Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato Di fatto e di diritto in cui si trova € 113.741,25
-

LOTTO N. 6

1. Identificazione del bene oggetto di vendita

Box-autorimessa in Comune di Pavia, Via Aldo Rossi n. 50, della superficie commerciale di **mq. 16,00** , per la quota di 1/1 di piena proprietà. e 1,58 millesimi di comproprietà della u.i. destinata a portineria.

Box-autorimessa di tipo singolo.

L'u.i. oggetto di valutazione è posta al Piano S1, ha un'altezza interna di mt. 2,60 ca

Identificazione catastale

1.1. Box-autorimessa

Sezione Urbana B, Foglio 3, **particella 950 sub 71**, z.c 2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 15,00, superficie catastale mq 16, rendita € 85,99- Indirizzo catastale:

Via Aldo Rossi n. 50 - Piano S1, intestato a CCL-La Casa Cooperativa edilizia a r.l- dati derivanti da variazione del 09/11/2015-inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze da nord in senso orario:

Corsello comune, box al sub 72, box al sub 79, box al sub 70

2) Stato di Possesso al momento del sopralluogo: Libero

3) Giudizi di conformità:

3.1) Urbanistica: Conforme

3.2) Catastale: Conforme

3.3) Edilizia: Conforme

4) Descrizione particolareggiata

Box-autorimessa di tipo singolo avente caratteristiche di accesso, strutturali, impiantistiche e di finitura come indicate al capitolo A.

5) Altre Informazioni per l'acquirente

- Millesimi condominiali 1,58

6) VALUTAZIONE

6.1 Consistenza commerciale

Descrizione	Superficie lorda mq. ca.	Indice	Sup. commerciale Mq.
Box singolo	16,00	100%	16,00

Valore di mercato a corpo del box	€ 13.000,00
-----------------------------------	-------------

Totale	valore	di	mercato	box	quota	1/1
€ 13.000,00						

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

- Riduzione del valore del 25% per differenza fra oneri tributari su base catastale E reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria € 3.250,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente € 0,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente € 0,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato Di fatto e di diritto in cui si trova € 9.750,00

LOTTO N. 7

1. Identificazione del bene oggetto di vendita

Box-autorimessa in Comune di Pavia, Via Aldo Rossi n. 50, della superficie commerciale di **mq. 16,00** , per la quota di 1/1 di piena proprietà e 1,58 millesimi di comproprietà della u.i. destinata a portineria.

L'u.i. oggetto di valutazione è posta al Piano S1, ha un'altezza interna di mt. 2,60 ca.

Identificazione catastale

1.1. Box-autorimessa

Sezione Urbana B, Foglio 3, **particella 950 sub 75**, z.c 2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 15,00, superficie catastale mq. 16, rendita € 85,99- Indirizzo catastale:

Via Aldo Rossi n. 50 - Piano S1, intestato a CCL-La Casa Cooperativa edilizia a r.l- dati derivanti da variazione del 09/11/2015-inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze da nord in senso orario:

Corsello comune, box al sub 76, box al sub 83, box al sub 74.

2) Stato di Possesso al momento del sopralluogo: Libero

3) Giudizi di conformità:

3.1) Urbanistica: Conforme

3.2) Catastale: Conforme

3.3) Edilizia: Conforme

4) Descrizione particolareggiata

Box-autorimessa di tipo singolo avente caratteristiche di accesso, strutturali, impiantistiche e di finitura come indicate al capitolo A.

5) Altre Informazioni per l'acquirente

- Millesimi condominiali 1,58

6) VALUTAZIONE

6.1 Consistenza commerciale

Descrizione	Superficie lorda mq. ca.	Indice	Sup. commerciale Mq.
Box singolo	16,00	100 %	16,00

Valore di mercato a corpo del box	€ 13.000,00
-----------------------------------	-------------

Totale valore di mercato box - autorimessa quota 1/1 =	€ 13.000,00
--	-------------

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

- Riduzione del valore del 25% per differenza fra oneri tributari su base catastale E reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria € 3.250,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente € 0,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente € 0,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato Di fatto e di diritto in cui si trova € 9.750,00

LOTTO N. 8

1. Identificazione del bene oggetto di vendita

Quota indivisa di 1/4 di Area Urbana in Comune di Pavia, Via Aldo Rossi 10, della superficie catastale di are 10.36 , attrezzata e destinata a parcheggio per uso privato.

Identificazione catastale

Area urbana Catasto terreni , sezione di Pavia CC SS, Foglio 3, **particella 823**, Ente Urbano, **are. 10.36**.

Coerenze da nord in senso orario: particella 796, particella 734 (ora Via Aldo Rossi), giardini dalla part. 949 alla part.928.

2) Stato di Possesso al momento del sopralluogo: utilizzato come parcheggio privato esterno che contiene circa n. 20 posti auto

3) Giudizi di conformità:

3.1) Urbanistica: Conforme

3.2) Catastale: Conforme

3.3) Edilizia: Conforme

4) Descrizione particolareggiata

Piazzale pavimentato con autobloccanti in calcestruzzo, recintato con cancellata in ferro verniciato soprastante muretto in c.a e dotata di cancello scorrevole per l'accesso dalla Via Aldo Rossi, contiene ca. n. 20 posti auto

5) VALUTAZIONE

5.1 Consistenza commerciale

Descrizione	Superficie lorda mq. ca.	Indice	Sup. commerciale Mq.
Parcheggio	1.036	100%	1.036,00

Valore di mercato a corpo dell'area a parcheggio	€ 80.000,00
--	-------------

Totale valore di mercato dell'area a parcheggio per la quota di 1/4	€ 20.000,00
---	-------------

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

- Riduzione del valore del 25% per differenza fra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria € 5.000,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente € 0,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente € 0,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 15.000,00

COMPARTO 2

UNITA' IMMOBILIARI IN COMUNE DI PAVIA, VIA EDOARDO CAMERA

RELAZIONE DI STIMA

Le unità Immobiliari oggetto della presente Relazione di Stima fanno parte di un complesso residenziale edificato ed ultimato a Pavia, in Via Edoardo Camera nell'anno 2008.

Trattasi di n. 14 box autorimesse e n. 16 locali deposito, e più precisamente identificati al Catasto come dalle seguenti tabelle

Tabella n. 1

Lotto	quota	Particella	Sub .	z-c	Indirizzo cat.	P.	Cat	Cl	Consist. Vani/mq	R. €
9	1/1	1873	85	2	Via E.Camera	S1	C/6	3	Mq.18	103,19
10	1/1	1873	86	2	Via E.Camera	S1	C/6	3	Mq.18	103,19
11	1/1	1873	91	2	Via E.Camera	S1	C/6	3	Mq.18	103,19
12	1/1	1873	93	2	Via E.Camera	S1	C/6	3	Mq.18	103,19
13	1/1	1873	94	2	Via E.Camera	S1	C/6	3	Mq.18	103,19
14	1/1	1873	100	2	Via E.Camera	S1	C/6	3	Mq.18	103,19
15	1/1	1873	101	2	Via E.Camera	S1	C/6	3	Mq.17	97,46
16	1/1	1876	51	2	Via E.Camera	S1	C/6	3	Mq.17	97,46
17	1/1	1876	53	2	Via E.Camera	S1	C/6	3	Mq.17	97,46
18	1/1	1876	56	2	Via E.Camera	S1	C/6	3	Mq.17	97,46
19	1/1	1876	57	2	Via E.Camera	S1	C/6	3	Mq.17	97,46
20	1/1	1876	58	2	Via E.Camera	S1	C/6	3	Mq.17	97,46
21	1/1	1876	60	2	Via E.Camera	S1	C/6	3	Mq.17	97,46
22	1/1	1876	98	2	Via E.Camera	S1	C/6	3	Mq.19	108,92
23	1/1	1876	99	2	Via E.Camera	S1	C/2	2	Mq.33	37,49
24	1/1	1876	102	2	Via E.Camera	S1	C/2	2	Mq.26	29,54

Tabella n. 2

Lotto	quota	Particella	Sub	z-c	Indirizzo cat.	P.	Cat	Cl	Consist. mq	R. €
	277/ 25000	1876	103	2	Via E.Camera	2	C/2	1	Mq.81	75,30
	277/ 25000	1876	106	2	Via E.Camera	2	C/2	1	Mq.57	52,99
	277/ 25000	1876	108	2	Via E.Camera	2	C/2	1	Mq.45	41,83
	277/ 25000	1876	109	2	Via E.Camera	2	C/2	1	Mq.111	103,19
	277/ 25000	1876	110	2	Via E.Camera	2	C/2	1	Mq.48	44,62
	277/ 25000	1876	111	2	Via E.Camera	2	C/2	1	Mq.75	69,72
	277/ 25000	1876	112	2	Via E.Camera	2	C/2	1	Mq.73	67,86

Tabella n. 3

Lotto	quota	Particella	Sub	z-c	Indirizzo cat.	P.	Cat	Cl	Consist. Vani/mq	R. €
	16/125	1873	122	2	Via E.Camera	2	C/2	1	Mq.49	45,55
	16/125	1873	126	2	Via E.Camera	2	C/2	1	Mq.40	37,18
	16/125	1873	127	2	Via E.Camera	2	C/2	1	Mq.67	62,28
	16/125	1873	135	2	Via E.Camera	2	C/2	1	Mq.93	86,45
	16/125	1873	136	2	Via E.Camera	2	C/2	1	Mq.33	30,68
	16/125	1873	138	2	Via E.Camera	2	C/2	1	Mq.33	30,68
	16/125	1873	139	2	Via E.Camera	2	C/2	1	Mq.33	30,68
	16/125	1873	140	2	Via E.Camera	2	C/2	1	Mq.81	75,30
	16/125	1873	141	2	Via E.Camera	2	C/2	1	Mq.93	86,45

La Relazione di Stima prenderà in considerazione unicamente le unità immobiliari elencate nella Tabella 1, mentre le unità immobiliari poste al piano sottotetto indicate nelle tabelle 2 e 3 non saranno prese in considerazione in quanto attualmente non accessibili (non è possibile accedere al piano sottotetto dalle scale condominiali) ed inoltre, trattandosi di piccole quote di proprietà di porzioni di piano sottotetto nemmeno previste nel progetto approvato, ritenute non commerciabili.

**A) CARATTERISTICHE GENERALI DEL COMPLESSO RESIDENZIALE
(Comuni a tutte le unità immobiliari)**

a.1) Ubicazione - caratteristiche di zona-presenza e qualità dei servizi pubblici

Il complesso immobiliare sorge in zona periferica est di Pavia, in un comparto urbanisticamente denominato “Scheda Normativa D – Vallone Pavia Est”.

La zona, compresa tra Via Nenni e Viale Lodi, nei pressi della Tangenziale Est è dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e dei necessari servizi di urbanizzazione secondaria.

Il collegamento con il centro città ed i principali servizi pubblici è assicurato anche da servizio di autobus di linea presente nelle immediate vicinanze.

Il contesto urbanistico/edilizio può definirsi di livello medio.

a.2) Caratteristiche generali dell’edificio (distributive, impiantistiche, tecniche e di finitura)

Il complesso residenziale è stato realizzato secondo uno schema a “ferro di cavallo”, ed è costituito da corpi di fabbrica a due piani fuori terra destinati ad abitazione, un piano sottotetto destinato a deposito, ed un piano interrato destinato ad ospitare i box autorimesse, le cantine e i servizi tecnici del fabbricato. Al piano interrato, unico per tutti i corpi di fabbrica del complesso condominiale, si trovano le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima; ad esso si accede tramite due rampe carraie da Via Edoardo Camera; alle cantine si accede anche mediante i vani scala condominiali.

L’edificio ha struttura in cemento armato tradizionale, con fondazioni, pilastri e travi, rampe scale e balconi confezionati in opera, orizzontamenti costituiti da solai in

latero-cemento ai vari piani fuori terra, e di tipo predalles a copertura del piano interrato; il tetto, a falde inclinate, presenta manto di copertura in tegole di laterizio, lattoneria in rame; le murature di tamponamento sono del tipo a cassa vuota coibentata in laterizio, rivestimento esterno in intonaco tinteggiato; gli infissi esterni, prevalentemente a doppia anta a battente, sono in legno e vetrocamera, e protetti da persiane in legno; il tutto come da documentazione fotografica allegata.

Al piano interrato sono presenti autorimesse e cantine con accesso e distribuzione separata da porte antincendio come da certificato prevenzione incendi, i muri contro terra sono in cemento armato, i plafoni in lastre prefabbricate tipo predalles a vista, le pareti divisorie in blocchetti prefabbricati di calcestruzzo a vista, le pavimentazioni sono del tipo industriale al quarzo, le porte delle autorimesse tipo basculante in acciaio zincato, quelle delle cantine sono a battente e anch'esse in lamiera zincata d'acciaio, gli impianti di illuminazione sono tipo fuori traccia a norma.

Nel complesso le caratteristiche generali e costruttive sono buone, la dotazione impiantistica ed a norma, le finiture di tipo civile medio, discrete le condizioni generali d'uso e manutenzione.

B) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

b.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: nessuno

**b.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della
procedura:**

- **Ipoteca volontaria** iscritta il 27/09/2006 ai nn. 23180/5356 a favore Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco contro “Le Casa Cooperativa Edilizia”.

- **Ipoteca volontaria** iscritta il 08/07/2013 ai nn. 9774/1498 a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco contro “CCL La Casa Cooperativa Edilizia s.c.a.r.l.”.

- **Ipoteca giudiziale** iscritta il 05/01/2016 ai nn. 98/11 a favore del condominio Albrà sud contro “CCL - La Casa cooperativa edilizia s.c.a r.l.”.

C) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale Proprietario:

CCL- La Casa Cooperativa Edilizia a.r.l. in liquidazione con sede a Milano cf. 00748670130. Proprietario dal 29/09/2010 ad oggi.

Per atto di fusione per incorporazione redatto dal Notaio Salvo Filippo di Buccinasco in data 29/09/2010 rep. n. 37190, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Pavia in data 12/10/2010 ai nn 18944/11171: con tale atto la società “Le Ville Cooperativa edilizia a.r.l.” con sede in Lacchiarella c.f. 04932490156 si fuse nella società “ La Casa Cooperativa Edilizia”, la quale con il medesimo atto modificò la denominazione sociale in “CCL – La Casa Società Cooperativa a.r.l.” (trascrizione in data 12/10/2010 ai nn. 18944/11171).

Precedenti Proprietari:

unità immobiliari al foglio B/26 mapp. 1873

I beni in oggetto pervennero alla CCL- La Casa Cooperativa Edilizia a.r.l. sotto la denominazione di “La Casa Cooperativa Edilizia” con sede in Lacchiarella dai signori Landini Santina, nata a Pavia il 22/11/1928 e Zetti Pierina, nata a Pavia il 14/01/1929 per atto di compravendita Notaio Di Giorgi Monica di Pavia del 03/05/2005, rep. n. 11467/6531 trascritto il 20/05/2005 ai nn. 9519/5684 (acquisto del terreno fg. 26, mapp. 1379 originario del mapp. 1873). Le signore Landini Santina e Zetti Pierina avevano acquisito il terreno con atti pre-ventennio.

unità immobiliari al foglio B/26 mapp. 1876

I beni in oggetto pervennero alla CCL- La Casa Cooperativa Edilizia a.r.l. sotto la denominazione di “La Casa Cooperativa Edilizia” con sede in Lacchiarella dai signori Landini Santina, nata a Pavia il 22/11/1928 e Zetti Pierina, nata a Pavia il 14/01/1929 per atto di compravendita Notaio Di Giorgi Monica di Pavia del 03/05/2005, rep. n. 11467/6531 trascritto il 20/05/2005 ai nn. 9519/5684 (acquisto del terreno fg. 26, mapp. 1379 originario del mapp. 1873). Successivamente con atto Notaio Di Giorgi Monica di Pavia del 03/04/2008, rep. n. 14750/8911 trascritto il 14/04/2008 ai nn. 8114/4641 “La Casa Cooperativa Edilizia” cedette alla “Le Ville Cooperativa Edilizia” il terreno al mapp. 1874 (ora 1876) variazione del mapp. 1873.

Le signore Landini Santina e Zetti Pierina avevano acquisito il terreno con atti pre-ventennio.

D) PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

d.1) Pratiche edilizie:

-Permesso di costruire P.g. N. 29634/879/05/66/06 rilasciato in data 17/03/2006 dal Comune di Pavia alla soc. “La casa Cooperativa Edilizia”, avente oggetto: “realizzazione di edifici residenziali in attuazione della Scheda Normativa “D” Vallone Pavia Est in Viale Lodi-Via Nenni”.

-Permesso di costruire P.g. N. 29868/886/05/112/06 rilasciato in data 09/05/2006 dal Comune di Pavia alla soc. “Le Ville Cooperativa Edilizia”, avente oggetto: “realizzazione di edifici residenziali in attuazione della Scheda Normativa “D” Vallone Pavia Est in Viale Lodi-Via Nenni”.

-Permesso di costruire P.g. N. 31748/925/05/111/06 rilasciato in data 09/05/2006 dal Comune di Pavia alla soc. “La Rotonda Cooperativa Edilizia”, avente oggetto: “realizzazione di edifici residenziali in attuazione della Scheda Normativa “D” Vallone Pavia Est in Viale Lodi-Via Nenni”.

-Permesso di costruire P.g. N. 3264/111/68/08 rilasciato in data 17/04/2008 dal Comune di Pavia a “La Casa Cooperativa Edilizia”, avente oggetto: “variante a Permesso di Costruire per la realizzazione di edifici residenziali in attuazione della Scheda Normativa “D” Vallone Pavia Est in Viale Lodi-Via Nenni”.

-Permesso di costruire P.g. N. 9318/322/121/08 rilasciato in data 05/06/2008 dal Comune di Pavia a “Le Ville Cooperativa Edilizia”, avente oggetto: “variante a Permesso di Costruire per la realizzazione di edifici residenziali in attuazione della Scheda Normativa “D” Vallone Pavia Est in Viale Lodi-Via Nenni”.

-Denuncia di Inizio Attività in Variante P.g. N. 19580/872/08 in data 08/08/2008 inoltrata al Comune di Pavia dalla soc. “La Rotonda Cooperativa Edilizia”, avente oggetto: “variante a Permesso di Costruire per la realizzazione di edifici residenziali

in attuazione della Scheda Normativa “D” Vallone Pavia Est in Viale Lodi-Via Nenni”.

Certificato di Agibilità rilasciato per silenzio assenso in data 29 settembre 2010 prot. 26709/09 P.I. N. 62/10

d.2) Situazione Urbanistica

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Pavia è il Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 15/07/2013 efficace dal 04/12/2013

Il complesso residenziale di cui fanno parte le u.i. oggetto della presente perizia si trova in zona Residenziale- Tessuto a media densità- art. 22 N.T.A.

E) CRITERI DI STIMA

La stima dei singoli lotti viene effettuata con criterio sintetico- comparativo basato su valori di mercato desunti da compravendite di beni simili avvenute di recente in loco ed adattati alla situazione specifica. Per le caratteristiche generali si è tenuto conto:

In positivo della buona situazione urbana ed urbanistica, delle caratteristiche generali del complesso residenziale, e più specificamente, della buona accessibilità e fruibilità dei locali ad uso box autorimessa e cantina.

In negativo si è tenuto conto del persistente trend negativo del mercato immobiliare.

La valutazione viene fatta a corpo, tenendo conto delle superfici utili e della capacità di parcheggio per quanto riguarda i box.

F) FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Pavia - Conservatoria dei registri immobiliari di Pavia-Ufficio Edilizia Privata del Comune di Pavia- Agenzie Immobiliari locali- Banca dati delle quotazioni immobiliari ex Agenzia del Territorio-Borsino Immobiliare.it- Immobiliare.it.

G) INFORMAZIONI RELATIVE ALLE SPESE CONDOMINIALI

L'amministrazione condominiale ha fornito un dato complessivo delle spese insolute a carico dell'insieme delle unità immobiliari di proprietà di CCL- La Casa Cooperativa Edilizia a.r.l., e precisamente:

Spese insolute alla data odierna	€ 8.077,01
----------------------------------	------------

LOTTO N. 9

1. Identificazione del bene oggetto di vendita

Box-autorimessa in Comune di Pavia, Via Edoardo Camera, della superficie commerciale di **mq. 20,00** , per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Box-autorimessa di tipo singolo.

L'u.i. oggetto di valutazione è posta al Piano S1, ha un'altezza interna di mt. 2,40 ca.

Identificazione catastale

1.1. Box-autorimessa

Sezione Urbana B, Foglio 26, **particella 1873 sub 85**, z.c 2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 18,00, superficie catastale mq 20, rendita € 103,19 - Indirizzo catastale: Via Edoardo Camera snc - Piano S1, intestato a CCL-La Casa Cooperativa edilizia in liquidazione - dati derivanti da variazione del 09/11/2015-inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario:

terrapieno su due lati, box al sub 86, corsello comune.

2) Stato di Possesso al momento del sopralluogo: Libero

3) Giudizi di conformità:

3.1) Urbanistica: Conforme

3.2) Catastale: Conforme

3.3) Edilizia: Conforme

4) Descrizione particolareggiata

Box-autorimessa di tipo singolo avente caratteristiche di accesso, strutturali, impiantistiche e di finitura come indicate al capitolo A.

5) Altre Informazioni per l'acquirente

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile ca.:	€ 40,00
- Millesimi condominiali	1,14

6) VALUTAZIONE

6.1 Consistenza commerciale

Descrizione	Superficie lorda mq. ca.	Indice	Sup. commerciale Mq.
Box singolo	20,00	100%	20,00

Valore di mercato a corpo del box	quota 1/1	€ 16.000,00
-----------------------------------	-----------	-------------

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Riduzione del valore del 25% per differenza fra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 4.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 12.000,00

LOTTO N. 10

1. Identificazione del bene oggetto di vendita

Box-autorimessa in Comune di Pavia, Via Edoardo Camera, della superficie commerciale di **mq. 19,00**, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Box-autorimessa di tipo singolo.

L'u.i. oggetto di valutazione è posta al Piano S1, ha un'altezza interna di mt. 2,40 ca.

Identificazione catastale

1.1. Box-autorimessa

Sezione Urbana B, Foglio 26, **particella 1873 sub 86**, z.c 2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 18,00, superficie catastale mq 19, rendita € 103,19 - Indirizzo catastale: Via Edoardo Camera snc - Piano S1, intestato a CCL-La Casa Cooperativa edilizia in liquidazione - dati derivanti da variazione del 09/11/2015-inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario:

autorimessa al sub 85, terrapieno, autorimessa al sub 87, corsello comune.

2) Stato di Possesso al momento del sopralluogo: Libero

3) Giudizi di conformità:

3.1) Urbanistica: Conforme

3.2) Catastale: Conforme

3.3) Edilizia: Conforme

4) Descrizione particolareggiata

Box-autorimessa di tipo singolo avente caratteristiche di accesso, strutturali, impiantistiche e di finitura come indicate al capitolo A.

5) Altre Informazioni per l'acquirente

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile ca.:	€ 40,00
- Millesimi condominiali	1,14

6) VALUTAZIONE

6.1 Consistenza commerciale

Descrizione	Superficie lorda mq. ca.	Indice	Sup. commerciale Mq.
Box singolo	19,00	100%	19,00

Valore di mercato a corpo del box	quota 1/1	€ 15.000,00
-----------------------------------	-----------	-------------

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Riduzione del valore del 25% per differenza fra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 3.750,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 11.250,00

LOTTO N. 11

1. Identificazione del bene oggetto di vendita

Box-autorimessa in Comune di Pavia, Via Edoardo Camera, della superficie commerciale di **mq. 19,00** , per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Box-autorimessa di tipo singolo.

L'u.i. oggetto di valutazione è posta al Piano S1, ha un'altezza interna di mt. 2,40 ca.

Identificazione catastale

1.1. Box-autorimessa

Sezione Urbana B, Foglio 26, **particella 1873 sub 91**, z.c 2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 18,00, superficie catastale mq 19, rendita € 103,19 - Indirizzo catastale: Via Edoardo Camera snc - Piano S1, intestato a CCL-La Casa Cooperativa edilizia in liquidazione - dati derivanti da variazione del 09/11/2015-inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario:

autorimessa al sub 90, terrapieno, autorimessa al sub 92, corsello comune.

2) Stato di Possesso al momento del sopralluogo: Libero

3) Giudizi di conformità:

3.1) Urbanistica: Conforme

3.2) Catastale: Conforme

3.3) Edilizia: Conforme

4) Descrizione particolareggiata

Box-autorimessa di tipo singolo avente caratteristiche di accesso, strutturali, impiantistiche e di finitura come indicate al capitolo A.

5) Altre Informazioni per l'acquirente

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile ca.:	€ 40,00
- Millesimi condominiali	1,14

6) VALUTAZIONE

6.1 Consistenza commerciale

Descrizione	Superficie lorda mq. ca.	Indice	Sup. commerciale Mq.
Box singolo	19,00	100%	19,00

Valore di mercato a corpo del box	quota 1/1	€ 15.000,00
-----------------------------------	-----------	-------------

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Riduzione del valore del 25% per differenza fra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 3.750,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 11.250,00

LOTTO N. 12

1. Identificazione del bene oggetto di vendita

Box-autorimessa in Comune di Pavia, Via Edoardo Camera, della superficie commerciale di **mq. 19,00** , per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Box-autorimessa di tipo singolo.

L'u.i. oggetto di valutazione è posta al Piano S1, ha un'altezza interna di mt. 2,40 ca.

Identificazione catastale

1.1. Box-autorimessa

Sezione Urbana B, Foglio 26, **particella 1873 sub 93**, z.c 2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 18,00, superficie catastale mq 19, rendita € 103,19 - Indirizzo catastale: Via Edoardo Camera snc - Piano S1, intestato a CCL-La Casa Cooperativa edilizia in liquidazione - dati derivanti da variazione del 09/11/2015-inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario:

autorimessa al sub 92, terrapieno, autorimessa al sub 94, corsello comune.

2) Stato di Possesso al momento del sopralluogo: Libero

3) Giudizi di conformità:

3.1) Urbanistica: Conforme

3.2) Catastale: Conforme

3.3) Edilizia: Conforme

4) Descrizione particolareggiata

Box-autorimessa di tipo singolo avente caratteristiche di accesso, strutturali, impiantistiche e di finitura come indicate al capitolo A.

5) Altre Informazioni per l'acquirente

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile ca.:	€ 40,00
- Millesimi condominiali	1,14

7) VALUTAZIONE

6.1 Consistenza commerciale

Descrizione	Superficie lorda mq. ca.	Indice	Sup. commerciale Mq.
Box singolo	19,00	100%	19,00

Valore di mercato a corpo del box	quota 1/1	€ 15.000,00
-----------------------------------	-----------	-------------

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Riduzione del valore del 25% per differenza fra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 3.750,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 11.250,00

LOTTO N. 13

1. Identificazione del bene oggetto di vendita

Box-autorimessa in Comune di Pavia, Via Edoardo Camera, della superficie commerciale di **mq. 19,00** , per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Box-autorimessa di tipo singolo.

L'u.i. oggetto di valutazione è posta al Piano S1, ha un'altezza interna di mt. 2,40 ca.

Identificazione catastale

1.1. Box-autorimessa

Sezione Urbana B, Foglio 26, **particella 1873 sub 94**, z.c 2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 18,00, superficie catastale mq 19, rendita € 103,19 - Indirizzo catastale: Via Edoardo Camera snc - Piano S1, intestato a CCL-La Casa Cooperativa edilizia in liquidazione - dati derivanti da variazione del 09/11/2015-inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario:

autorimessa al sub 93, terrapieno, autorimessa al sub 95, corsello comune.

2) Stato di Possesso al momento del sopralluogo: Libero

3) Giudizi di conformità:

3.1) Urbanistica: Conforme

3.2) Catastale: Conforme

3.3) Edilizia: Conforme

4) Descrizione particolareggiata

Box-autorimessa di tipo singolo avente caratteristiche di accesso, strutturali, impiantistiche e di finitura come indicate al capitolo A.

5) Altre Informazioni per l'acquirente

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile ca.:	€ 40,00
- Millesimi condominiali	1,14

6) VALUTAZIONE

6.1 Consistenza commerciale

Descrizione	Superficie lorda mq. ca.	Indice	Sup. commerciale Mq.
Box singolo	19,00	100%	19,00

Valore di mercato a corpo del box	quota 1/1	€ 15.000,00
-----------------------------------	-----------	-------------

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Riduzione del valore del 25% per differenza fra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 3.750,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carichi dell'acquirente	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 11.250,00

LOTTO N. 14

1. Identificazione del bene oggetto di vendita

Box-autorimessa in Comune di Pavia, Via Edoardo Camera, della superficie commerciale di **mq. 20,00** , per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Box-autorimessa di tipo singolo.

L'u.i. oggetto di valutazione è posta al Piano S1, ha un'altezza interna di mt. 2,40 ca.

Identificazione catastale

1.1. Box-autorimessa

Sezione Urbana B, Foglio 26, **particella 1873 sub 100**, z.c 2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 18,00, superficie catastale mq 20, rendita € 103,19 - Indirizzo catastale: Via Edoardo Camera snc - Piano S1, intestato a CCL-La Casa Cooperativa edilizia in liquidazione - dati derivanti da variazione del 09/11/2015-inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario:

autorimessa al sub 99, terrapieno, autorimessa al sub 101, corsello comune.

2) Stato di Possesso al momento del sopralluogo: Libero

3) Giudizi di conformità:

3.1) Urbanistica: Conforme

3.2) Catastale: Conforme

3.3) Edilizia: Conforme

4) Descrizione particolareggiata

Box-autorimessa di tipo singolo avente caratteristiche di accesso, strutturali, impiantistiche e di finitura come indicate al capitolo A.

5) Altre Informazioni per l'acquirente

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile ca.:	€ 40,00
- Millesimi condominiali	1,14

6) VALUTAZIONE

6.1 Consistenza commerciale

Descrizione	Superficie lorda mq. ca.	Indice	Sup. commerciale Mq.
Box singolo	19,00	100%	19,00

Valore di mercato a corpo del box	quota 1/1	€ 16.000,00
-----------------------------------	-----------	-------------

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Riduzione del valore del 25% per differenza fra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 4.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carichi dell'acquirente	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 12.000,00

LOTTO N. 15

1. Identificazione del bene oggetto di vendita

Box-autorimessa in Comune di Pavia, Via Edoardo Camera, della superficie commerciale di **mq. 20,00** , per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Box-autorimessa di tipo singolo.

L'u.i. oggetto di valutazione è posta al Piano S1, ha un'altezza interna di mt. 2,40 ca.

Identificazione catastale

1.1. Box-autorimessa

Sezione Urbana B, Foglio 26, **particella 1873 sub 101**, z.c 2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 17,00, superficie catastale mq 20, rendita € 97,46 - Indirizzo catastale: Via Edoardo Camera snc - Piano S1, intestato a CCL-La Casa Cooperativa edilizia in liquidazione - dati derivanti da variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario:

autorimessa al sub 92, terrapieno, autorimessa al sub 94, corsello comune.

2) Stato di Possesso al momento del sopralluogo: Libero

3) Giudizi di conformità:

3.1) Urbanistica: Conforme

3.2) Catastale: Conforme

3.3) Edilizia: Conforme

4) Descrizione particolareggiata

Box-autorimessa di tipo singolo avente caratteristiche di accesso, strutturali, impiantistiche e di finitura come indicate al capitolo A.

5) Altre Informazioni per l'acquirente

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile ca.:	€ 40,00
- Millesimi condominiali	1,08

6) VALUTAZIONE

6.1 Consistenza commerciale

Descrizione	Superficie lorda mq. ca.	Indice	Sup. commerciale Mq.
Box singolo	20,00	100%	20,00

Valore di mercato a corpo del box	quota 1/1	€ 14.000,00
-----------------------------------	-----------	-------------

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Riduzione del valore del 25% per differenza fra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 3.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carichi dell'acquirente	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 10.500,00

LOTTO N. 16

1. Identificazione del bene oggetto di vendita

Box-autorimessa in Comune di Pavia, Via Edoardo Camera, della superficie commerciale di **mq. 18,00** , per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Box-autorimessa di tipo singolo.

L'u.i. oggetto di valutazione è posta al Piano S1, ha un'altezza interna di mt. 2,40 ca.

Identificazione catastale

1.1. Box-autorimessa

Sezione Urbana B, Foglio 26, **particella 1876 sub 51**, z.c 2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 17,00, superficie catastale mq 18, rendita € 97,46 - Indirizzo catastale:

Via Edoardo Camera snc - Piano S1, intestato a CCL-La Casa Cooperativa edilizia in liquidazione - dati derivanti da variazione del 09/11/2015-inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario:

autorimessa al sub 52, corsello comune, autorimessa al sub 50, terrapieno.

2) Stato di Possesso al momento del sopralluogo: Libero

3) Giudizi di conformità:

3.1) Urbanistica: Conforme

3.2) Catastale: Conforme

3.3) Edilizia: Conforme

4) Descrizione particolareggiata

Box-autorimessa di tipo singolo avente caratteristiche di accesso, strutturali, impiantistiche e di finitura come indicate al capitolo A.

5) Altre Informazioni per l'acquirente

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile ca.:	€ 40,00
- Millesimi condominiali	n.d.

6) VALUTAZIONE

6.1 Consistenza commerciale

Descrizione	Superficie lorda mq. ca.	Indice	Sup. commerciale Mq.
Box singolo	18,00	100%	18,00

Valore di mercato a corpo del box	quota 1/1	€ 15.000,00
-----------------------------------	-----------	-------------

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Riduzione del valore del 25% per differenza fra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 3.750,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 11.250,00

LOTTO N. 17

1. Identificazione del bene oggetto di vendita

Box-autorimessa in Comune di Pavia, Via Edoardo Camera, della superficie commerciale di **mq. 18,00** , per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Box-autorimessa di tipo singolo.

L'u.i. oggetto di valutazione è posta al Piano S1, ha un'altezza interna di mt. 2,40 ca.

Identificazione catastale

1.1. Box-autorimessa

Sezione Urbana B, Foglio 26, **particella 1876 sub 53**, z.c 2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 17,00, superficie catastale mq 18, rendita € 97,46 - Indirizzo catastale:

Via Edoardo Camera snc - Piano S1, intestato a CCL-La Casa Cooperativa edilizia in liquidazione - dati derivanti da variazione del 09/11/2015-inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario:

autorimessa al sub 54, corsello comune, autorimessa al sub 52, terrapieno.

2) Stato di Possesso al momento del sopralluogo: Libero

3) Giudizi di conformità:

3.1) Urbanistica: Conforme

3.2) Catastale: Conforme

3.3) Edilizia: Conforme

4) Descrizione particolareggiata

Box-autorimessa di tipo singolo avente caratteristiche di accesso, strutturali, impiantistiche e di finitura come indicate al capitolo A.

5) Altre Informazioni per l'acquirente

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile ca.:	€ 40,00
- Millesimi condominiali	n.d.

6) VALUTAZIONE

6.1 Consistenza commerciale

Descrizione	Superficie lorda mq. ca.	Indice	Sup. commerciale Mq.
Box singolo	18,00	100%	18,00

Valore di mercato a corpo del box	quota 1/1	€ 15.000,00
-----------------------------------	-----------	-------------

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Riduzione del valore del 25% per differenza fra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 3.750,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 11.250,00

LOTTO N. 18

1. Identificazione del bene oggetto di vendita

Box-autorimessa in Comune di Pavia, Via Edoardo Camera, della superficie commerciale di **mq. 18,00** , per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Box-autorimessa di tipo singolo.

L'u.i. oggetto di valutazione è posta al Piano S1, ha un'altezza interna di mt. 2,40 ca.

Identificazione catastale

1.1. Box-autorimessa

Sezione Urbana B, Foglio 26, **particella 1876 sub 56**, z.c 2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 17,00, superficie catastale mq 18, rendita € 97,46 - Indirizzo catastale:

Via Edoardo Camera snc - Piano S1, intestato a CCL-La Casa Cooperativa edilizia in liquidazione - dati derivanti da variazione del 09/11/2015-inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario:

autorimessa al sub 57, corsello comune, autorimessa al sub 55, terrapieno.

2) Stato di Possesso al momento del sopralluogo: Libero

3) Giudizi di conformità:

3.1) Urbanistica: Conforme

3.2) Catastale: Conforme

3.3) Edilizia: Conforme

4) Descrizione particolareggiata

Box-autorimessa di tipo singolo avente caratteristiche di accesso, strutturali, impiantistiche e di finitura come indicate al capitolo A.

5) Altre Informazioni per l'acquirente

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile ca.:	€ 40,00
- Millesimi condominiali	n.d.

6) VALUTAZIONE

6.1 Consistenza commerciale

Descrizione	Superficie lorda mq. ca.	Indice	Sup. commerciale Mq.
Box singolo	18,00	100%	18,00

Valore di mercato a corpo del box	quota 1/1	€ 15.000,00
-----------------------------------	-----------	-------------

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Riduzione del valore del 25% per differenza fra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 3.750,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 11.250,00

LOTTO N. 19

1. Identificazione del bene oggetto di vendita

Box-autorimessa in Comune di Pavia, Via Edoardo Camera, della superficie commerciale di **mq. 18,00** , per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Box-autorimessa di tipo singolo.

L'u.i. oggetto di valutazione è posta al Piano S1, ha un'altezza interna di mt. 2,40 ca.

Identificazione catastale

1.1. Box-autorimessa

Sezione Urbana B, Foglio 26, **particella 1876 sub 57**, z.c 2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 17,00, superficie catastale mq 18, rendita € 97,46 - Indirizzo catastale:

Via Edoardo Camera snc - Piano S1, intestato a CCL-La Casa Cooperativa edilizia in liquidazione - dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario:

autorimessa al sub 58, corsello comune, autorimessa al sub 56, terrapieno.

2) Stato di Possesso al momento del sopralluogo: Libero

3) Giudizi di conformità:

3.1) Urbanistica: Conforme

3.2) Catastale: Conforme

3.3) Edilizia: Conforme

4) Descrizione particolareggiata

Box-autorimessa di tipo singolo avente caratteristiche di accesso, strutturali, impiantistiche e di finitura come indicate al capitolo A.

5) Altre Informazioni per l'acquirente

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile ca.:	€ 50,00
- Millesimi condominiali	n.d.

6) VALUTAZIONE

6.1 Consistenza commerciale

Descrizione	Superficie lorda mq. ca.	Indice	Sup. commerciale Mq.
Box singolo	18,00	100%	18,00

Valore di mercato a corpo del box	quota 1/1	€ 15.000,00
-----------------------------------	-----------	-------------

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Riduzione del valore del 25% per differenza fra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 3.750,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 11.250,00

LOTTO N. 20

1. Identificazione del bene oggetto di vendita

Box-autorimessa in Comune di Pavia, Via Edoardo Camera, della superficie commerciale di **mq. 18,00** , per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Box-autorimessa di tipo singolo.

L'u.i. oggetto di valutazione è posta al Piano S1, ha un'altezza interna di mt. 2,40 ca.

Identificazione catastale

1.1. Box-autorimessa

Sezione Urbana B, Foglio 26, **particella 1876 sub 58**, z.c 2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 17,00, superficie catastale mq 18, rendita € 97,46 - Indirizzo catastale:

Via Edoardo Camera snc - Piano S1, intestato a CCL-La Casa Cooperativa edilizia in liquidazione - dati derivanti da variazione del 09/11/2015-inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario:

autorimessa al sub 59, corsello comune, autorimessa al sub 57, terrapieno.

2) Stato di Possesso al momento del sopralluogo: Libero

3) Giudizi di conformità:

3.1) Urbanistica: Conforme

3.2) Catastale: Conforme

3.3) Edilizia: Conforme

4) Descrizione particolareggiata

Box-autorimessa di tipo singolo avente caratteristiche di accesso, strutturali, impiantistiche e di finitura come indicate al capitolo A.

5) Altre Informazioni per l'acquirente

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile ca.:	€ 50,00
- Millesimi condominiali	n.d.

6) VALUTAZIONE

6.1 Consistenza commerciale

Descrizione	Superficie lorda mq. ca.	Indice	Sup. commerciale Mq.
Box singolo	18,00	100%	18,00

Valore di mercato a corpo del box	quota 1/1	€ 15.000,00
-----------------------------------	-----------	-------------

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Riduzione del valore del 25% per differenza fra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 3.750,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 11.250,00

LOTTO N. 21

1. Identificazione del bene oggetto di vendita

Box-autorimessa in Comune di Pavia, Via Edoardo Camera, della superficie commerciale di **mq. 18,00** , per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Box-autorimessa di tipo singolo.

L'u.i. oggetto di valutazione è posta al Piano S1, ha un'altezza interna di mt. 2,40 ca.

Identificazione catastale

1.1. Box-autorimessa

Sezione Urbana B, Foglio 26, **particella 1876 sub 60**, z.c 2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 17,00, superficie catastale mq 18, rendita € 97,46 - Indirizzo catastale:

Via Edoardo Camera snc - Piano S1, intestato a CCL-La Casa Cooperativa edilizia in liquidazione - dati derivanti da variazione del 09/11/2015-inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario:

autorimessa al sub 61, corsello comune, autorimessa al sub 59, terrapieno.

2) Stato di Possesso al momento del sopralluogo: Libero

3) Giudizi di conformità:

3.1) Urbanistica: Conforme

3.2) Catastale: Conforme

3.3) Edilizia: Conforme

4) Descrizione particolareggiata

Box-autorimessa di tipo singolo avente caratteristiche di accesso, strutturali, impiantistiche e di finitura come indicate al capitolo A.

5) Altre Informazioni per l'acquirente

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile ca.:	€ 50,00
- Millesimi condominiali	n.d.

6) VALUTAZIONE

6.1 Consistenza commerciale

Descrizione	Superficie lorda mq. ca.	Indice	Sup. commerciale Mq.
Box singolo	18,00	100%	18,00

Valore di mercato a corpo del box	quota 1/1	€ 15.000,00
-----------------------------------	-----------	-------------

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Riduzione del valore del 25% per differenza fra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 3.750,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 11.250,00

LOTTO N. 22

1. Identificazione del bene oggetto di vendita

Box-autorimessa in Comune di Pavia, Via Edoardo Camera, della superficie commerciale di **mq. 22,00** , per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Box-autorimessa di tipo singolo.

L'u.i. oggetto di valutazione è posta al Piano S1, ha un'altezza interna di mt. 2,40 ca.

Identificazione catastale

1.1. Box-autorimessa

Sezione Urbana B, Foglio 26, **particella 1876 sub 98**, z.c 2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 19,00, superficie catastale mq 22, rendita € 108,93 - Indirizzo catastale: Via Edoardo Camera snc - Piano S1, intestato a CCL-La Casa Cooperativa edilizia in liquidazione - dati derivanti da variazione del 09/11/2015-inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario:

autorimessa al sub 97, cantina al sub 102, terrapieno, corsello comune.

2) Stato di Possesso al momento del sopralluogo: Libero

3) Giudizi di conformità:

3.1) Urbanistica: Conforme

3.2) Catastale: Conforme

3.3) Edilizia: Conforme

4) Descrizione particolareggiata

Box-autorimessa di tipo singolo avente caratteristiche di accesso, strutturali, impiantistiche e di finitura come indicate al capitolo A.

5) Altre Informazioni per l'acquirente

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile ca.: € 50,00
- Millesimi condominiali n.d.

6) VALUTAZIONE

6.1 Consistenza commerciale

Descrizione	Superficie lorda mq. ca.	Indice	Sup. commerciale Mq.
Box singolo	22,00	100%	22,00

Valore di mercato a corpo del box	quota 1/1	€ 17.000,00
-----------------------------------	-----------	-------------

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Riduzione del valore del 25% per differenza fra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 4.250,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 12.750,00

LOTTO N. 23

1. Identificazione del bene oggetto di vendita

Cantina in Comune di Pavia, Via Edoardo Camera, della superficie commerciale di **mq. 9,50** , per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'u.i. oggetto di valutazione è posta al Piano S1, ha un'altezza interna di mt. 2,40 ca.

Identificazione catastale

1.1. Cantina

Sezione Urbana B, Foglio 26, **particella 1876 sub 99**, z.c 2, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 33,00, superficie catastale mq 38, rendita € 37,49 - Indirizzo catastale: Via Edoardo Camera snc - Piano S1, intestato a CCL-La Casa Cooperativa edilizia in liquidazione - dati derivanti da variazione del 09/11/2015-inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario:

terrapieno su due lati, corridoio comune, cantina al sub 21, terrapieno.

2) Stato di Possesso al momento del sopralluogo: Libero

3) Giudizi di conformità:

3.1) Urbanistica: Conforme

3.2) Catastale: Conforme

3.3) Edilizia: Conforme

4) Descrizione particolareggiata

Cantina sottostante alla parte abitativa dell'edificio condominiale con accesso da vano scala, corridoio e corsello comuni, e avente caratteristiche di accesso, strutturali, impiantistiche e di finitura come indicate al capitolo A.

5) Altre Informazioni per l'acquirente

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile ca.:	€ 25,00
- Millesimi condominiali	n.d.

6) VALUTAZIONE

6.1 Consistenza commerciale e valutazione

Descrizione	Superficie lorda mq. ca.	Indice	Sup. commerciale mq.	Prezzo al mq.	Valore €
Cantina	38,00	25%	9,50	€ 1.400,00	13.300,00

Valore di mercato della cantina	quota 1/1	€ 13.300,00
---------------------------------	-----------	-------------

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Riduzione del valore del 25% per differenza fra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 3.325,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carichi dell'acquirente	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 9.975,00

LOTTO N. 24

1. Identificazione del bene oggetto di vendita

Cantina in Comune di Pavia, Via Edoardo Camera, della superficie commerciale di **mq. 7,75** , per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'u.i. oggetto di valutazione è posta al Piano S1, ha un'altezza interna di mt. 2,40 ca.

Identificazione catastale

1.1. Cantina

Sezione Urbana B, Foglio 26, **particella 1876 sub 102**, z.c 2, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 26,00, superficie catastale mq 31, rendita € 29,54 - Indirizzo catastale: Via Edoardo Camera snc - Piano S1, intestato a CCL-La Casa Cooperativa edilizia in liquidazione - dati derivanti da variazione del 09/11/2015-inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario:

cantina al sub 48, corridoio comune, cantina al sub 45, terrapieno su due lati, autorimessa al sub 98.

2) Stato di Possesso al momento del sopralluogo: Libero

3) Giudizi di conformità:

3.1) Urbanistica: Conforme

3.2) Catastale: Conforme

3.3) Edilizia: Conforme

4) Descrizione particolareggiata

Cantina sottostante alla parte abitativa dell'edificio condominiale con accesso da vano scala, corridoio e corsello comuni, e avente caratteristiche di accesso, strutturali, impiantistiche e di finitura come indicate al capitolo A.

5) Altre Informazioni per l'acquirente

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile ca.: € 25,00
- Millesimi condominiali n.d.

6) VALUTAZIONE

6.1 Consistenza commerciale e valutazione

Descrizione	Superficie lorda mq. ca.	Indice	Sup. commerciale mq.	Prezzo al mq.	Valore €
Cantina	31,00	25%	7,75	€ 1.400,00	10.850,00

Valore di mercato della cantina	quota 1/1	€ 10.850,00
---------------------------------	-----------	-------------

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Riduzione del valore del 25% per differenza fra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 2.712,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carichi dell'acquirente	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 8.137,50

TABELLA RIASSUNTIVA DEI LOTTI E RELATIVI VALORI

COMPARTO 1 – Pavia, Via Aldo Rossi n. 12 - 50

Lotto	Immobile	Valore di mercato €	Valore di Vendita Giudiziaria €
1	Appartamento P.T-S1 con giardino e cantina	102.025,00	76.518,75
2	Appartamento P.T-S1 con giardino e cantina	114.222,50	85.666,87
3	Appartamento P.1-S1 con cantina	114.222,50	85.666,87
4	Appartamento P.2-S1 con cantina e box-aut.	107.062,50	80.296,88
5	Appartamento P.3-S1 con cantina	151.655,00	113.741,25
6	Box-autorimessa P.S1	13.000,00	9.750,00
7	Box-autorimessa P.S1	13.000,00	9.750,00
8	Area a parcheggio quota indivisa 1/4	20.000,00	15.000,00
Tot.		685.552,50	514.164,38

COMPARTO 2 – Pavia, Via Edoardo Camera

Lotto	Immobile	Valore di mercato €	Valore di Vendita Giudiziaria €
9	Box- autorimessa P.s1	16.000,00	12.000,00
10	Box- autorimessa P.s1	15.000,00	11.250,00
11	Box- autorimessa P.s1	15.000,00	11.250,00
12	Box- autorimessa P.s1	15.000,00	11.250,00
13	Box- autorimessa P.s1	15.000,00	11.250,00
14	Box- autorimessa P.s1	16.000,00	12.000,00
15	Box- autorimessa P.s1	14.000,00	10.500,00
16	Box- autorimessa P.s1	15.000,00	11.250,00
17	Box- autorimessa P.s1	15.000,00	11.250,00
18	Box- autorimessa P.s1	15.000,00	11.250,00
19	Box- autorimessa P.s1	15.000,00	11.250,00
20	Box- autorimessa P.s1	15.000,00	11.250,00
21	Box- autorimessa P.s1	15.000,00	11.250,00
22	Box- autorimessa P.s1	17.000,00	12.750,00
23	Cantina P.S1	13.300,00	9.975,00
24	Cantina P.S1	10.850,00	8.137,50
Tot.		237.150,00	177.862,50

Totale comparto 1 + comparto 2	€ 922.702,50	€ 692.026,88
---------------------------------------	-------------------------------	-------------------------------

Monza, 30 giugno 2017

Il Perito

Allegati :

Comparto 1

- **Estratto di mappa ed elaborati planimetrici per l'individuazione dei subalterni**
- **Visura e scheda catastale locale portineria**
- **Permesso di costruire e certificato di agibilità**
- **Estratti urbanistici**
- **Visura e scheda catastale dei Lotti da 1 a 8**

Comparto 2

- **Estratto di mappa, elaborati planimetrici per l'individuazione dei subalterni e schede catastali dei Lotti da 9 a 24**
- **Permesso di costruire e certificati di agibilità**
- **Estratti urbanistici**

- **Documentazione fotografica Comparti 1 e 2**