

Tribunale di Milano
SEZIONE II FALLIMENTARE

FALLIMENTO RTR & PARTNERS SRL

N° Gen. Rep. **660/2014**

Giudice Delegato: **Dott. GUIDO MACRIPO'**

Curatore Fallimentare: **Dott. ANDREA GIONGO**

TERZO AGGIORNAMENTO VALUTAZIONE DI STIMA
COMPLESSO IMMOBILIARE IN NERVIANO - COSTITUITO DA 20 LOTTI

- n. 15 A/3 (abitazioni economiche con box)
- n. 1 A/10 (ufficio con box)
- n. 1 C/2 (magazzino con box) sottotetto oggetto di DIA per recupero abitativo
- n. 3 C/6 (box) di libera vendita

Esperto alla stima: Arch. Paolo Delfino
Codice fiscale: DLFPLA65R11F205Y
Studio in: Corso Sempione n.51 - 20145 Milano
Telefono: 0245409282
Fax: 0287152061
Email: delfino@architettodelfino.it
Pec: delfino.7495@oamilano.it

INDICE SINTETICO**Bene: Nerviano (MI) – Piazza Olona n. 5**

Lotto: Complesso costituito da n.20 lotti

1 Dati Catastali

DATI CATASTALI							
FG	MAPP.	SUB.	categoria	classe	consistenza	rendita	piano
14	118	708	A/3	4	6 vani	340,86	T-1-2
14	118	709	A/3	4	6,5 vani	369,27	T-1-2
14	118	710	A/3	4	5 vani	284,05	T-1-2
14	118	711	A/3	4	5 vani	284,05	T-1-2
14	113	715	A/3	4	5 vani	284,05	T-1-2
14	113	716	A/3	4	6,5 vani	369,27	T-1-2
14	113	717	A/3	4	4,5 vani	255,65	T
14	113	718	A/3	4	7,5 vani	426,08	T
14	113	719	A/3	4	5,5 vani	312,46	1
14	113	720	A/3	4	3 vani	170,43	1
14	113	721	A/3	4	3 vani	170,43	1
14	113	722	A/3	4	5,5 vani	312,46	T-1-2
14	113	723	A/3	4	5,5 vani	312,46	T-1-2
14	113	725	A/3	4	3,5 vani	198,84	1-2
14	113	727	C/2	2	120 m ²	105,36	2
14	113	729	A/10	2	2 vani	583,6	T
14	113	730	A/3	4	8,5 vani	482,89	T-1-2
14	715	701	C/6	3	14 m ²	26,03	S1
14	715	702	C/6	3	14 m ²	26,03	S1
14	715	703	C/6	3	15 m ²	27,89	S1
14	715	704	C/6	3	15 m ²	27,89	S1
14	715	705	C/6	3	15 m ²	27,89	S1
14	715	706	C/6	3	15 m ²	27,89	S1
14	715	707	C/6	3	15 m ²	27,89	S1
14	715	708	C/6	4	37 m ²	82,17	S1
14	715	709	C/6	3	14 m ²	26,03	S1
14	715	710	C/6	3	14 m ²	26,03	S1
14	715	712	C/6	3	19 m ²	35,33	S1
14	715	713	C/6	3	15 m ²	27,89	S1
14	715	714	C/6	3	15 m ²	27,89	S1
14	715	715	C/6	3	15 m ²	27,89	S1
14	715	716	C/6	3	15 m ²	27,89	S1
14	715	717	C/6	3	15 m ²	27,89	S1
14	715	718	C/6	4	31 m ²	68,84	S1
14	715	719	C/6	3	14 m ²	26,03	S1
14	715	720	C/6	3	14 m ²	26,03	S1
14	715	721	C/6	3	14 m ²	26,03	S1
14	715	722	C/6	3	17 m ²	31,61	S1

2. Possesso**Alcuni lotti sono occupati in forza di contratto preliminare di vendita non registrato.****3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

I singoli lotti non dispongono degli elementi necessari al superamento delle barriere architettoniche. Al fine dell'eliminazione delle barriere architettoniche sarebbero necessari interventi edilizi.

4. Creditori Iscritti

MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO RTR & PARTNERS S.R.L.

5. Comproprietari: nessuno**6. Misure Penali: nessuno**

7. Continuità delle trascrizioni: si

8. Prezzo

. **PREZZO BASE D'ASTA DA LIBERI CON FORMAZIONE DI SINGOLI LOTTI:**

<i>Destinazione</i>	<i>Valore</i>
LOTTO N. 2: Appartamento con box	€ 135.000,00
LOTTO N. 3: Appartamento con box	€ 149.000,00
LOTTO N. 4: Appartamento con box	€ 81.000,00
LOTTO N. 5: Appartamento con box	€ 75.000,00
LOTTO N. 6: Appartamento con box	€ 130.000,00
LOTTO N. 7: Appartamento con box	€ 117.000,00
LOTTO N. 8: Appartamento con box	€ 59.000,00
LOTTO N. 9: Appartamento con box	€ 155.000,00
LOTTO N. 10: Appartamento con box	€ 76.000,00
LOTTO N. 11: Appartamento con box	€ 64.000,00
LOTTO N. 12: Appartamento con box	€ 48.000,00
LOTTO N. 13: Appartamento con box	€ 99.000,00
LOTTO N. 14: Appartamento con box	€ 88.000,00
LOTTO N. 15: Appartamento con box	€ 63.000,00
LOTTO N. 16: Magazzino (in sottotetto) con box	€ 112.000,00
LOTTO N. 17: Ufficio con box	€ 28.000,00
LOTTO N. 18: Appartamento con n.2 box	€ 207.000,00
LOTTO N. 19: Box	€ 9.000,00
LOTTO N. 20: Box	€ 10.000,00
LOTTO N. 21: Box	€ 9.000,00

Di seguito viene indicato anche il prezzo di vendita, a base d'asta, **dell'intero compendio, in un UNICO LOTTO, ove il Curatore Fallimentare ed il Giudice della procedura** dovessero ritenere, anche per economia processuale, la vendita dei singoli immobili difficoltosa.

PREZZO BASE D'ASTA DA LIBERO CON FORMAZIONE DI UNICO LOTTO: € 1.542.000,00

Beni in **Nerviano (MI) – Piazza Olona n. 5****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Quota e tipologia del diritto**

- **Piena proprietà quota di 100/100** di R.T.R. & PARTNERS SRL.
con sede in MILANO 03612790968
Cod. Fiscale: 03612790968

Identificato al catasto Fabbricati:

DATI CATASTALI							
FG	MAPP.	SUB.	categoria	classe	consistenza	rendita	piano
14	118	708	A/3	4	6 vani	340,86	T-1-2
14	118	709	A/3	4	6,5 vani	369,27	T-1-2
14	118	710	A/3	4	5 vani	284,05	T-1-2
14	118	711	A/3	4	5 vani	284,05	T-1-2
14	113	715	A/3	4	5 vani	284,05	T-1-2
14	113	716	A/3	4	6,5 vani	369,27	T-1-2
14	113	717	A/3	4	4,5 vani	255,65	T
14	113	718	A/3	4	7,5 vani	426,08	T
14	113	719	A/3	4	5,5 vani	312,46	1
14	113	720	A/3	4	3 vani	170,43	1
14	113	721	A/3	4	3 vani	170,43	1
14	113	722	A/3	4	5,5 vani	312,46	T-1-2
14	113	723	A/3	4	5,5 vani	312,46	T-1-2
14	113	725	A/3	4	3,5 vani	198,84	1-2
14	113	727	C/2	2	120 m ²	105,36	2
14	113	729	A/10	2	2 vani	583,6	T
14	113	730	A/3	4	8,5 vani	482,89	T-1-2
14	715	701	C/6	3	14 m ²	26,03	S1
14	715	702	C/6	3	14 m ²	26,03	S1
14	715	703	C/6	3	15 m ²	27,89	S1
14	715	704	C/6	3	15 m ²	27,89	S1
14	715	705	C/6	3	15 m ²	27,89	S1
14	715	706	C/6	3	15 m ²	27,89	S1
14	715	707	C/6	3	15 m ²	27,89	S1
14	715	708	C/6	4	37 m ²	82,17	S1
14	715	709	C/6	3	14 m ²	26,03	S1
14	715	710	C/6	3	14 m ²	26,03	S1
14	715	712	C/6	3	19 m ²	35,33	S1
14	715	713	C/6	3	15 m ²	27,89	S1
14	715	714	C/6	3	15 m ²	27,89	S1
14	715	715	C/6	3	15 m ²	27,89	S1
14	715	716	C/6	3	15 m ²	27,89	S1
14	715	717	C/6	3	15 m ²	27,89	S1
14	715	718	C/6	4	31 m ²	68,84	S1
14	715	719	C/6	3	14 m ²	26,03	S1
14	715	720	C/6	3	14 m ²	26,03	S1
14	715	721	C/6	3	14 m ²	26,03	S1
14	715	722	C/6	3	17 m ²	31,61	S1

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Olona

Attrazioni storiche:

Principali collegamenti pubblici: accesso al sistema autostradale a circa 2,5 Km, svincolo Lainate dell'autostrada Milano – Laghi

Servizi offerti dalla zona: plurimi esercizi commerciali nelle vicinanze (buono)

3. DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERO COMPLESSO

Trattasi di un complesso di edilizia civile, a due piani fuori terra, oltre sottotetti e piano interrato a box, tutto derivante da recupero di vecchia cascina lombarda con corte interna.

L'immobile è situato nel centro storico del Comune di Nerviano (MI).

L'intervento edilizio prevedeva la realizzazione in classe energetica "A+".

- Struttura: prevalentemente in muratura portante, alcune parti in cemento armato, orditura dei tetti in legno.
- Facciate: intonaco tinteggiato.
- Accesso: pedonale e carraio dalla Piazza Olona tramite portone di legno. Superato il portone vi è una prima corte interna condominiale dalla quale tramite rampa inclinata, si accede al piano interrato destinato ad autorimessa. Dalla prima corte interna, mediante successivo varco si accede alla seconda ampia corte interna sulla quale prospettano le altre unità immobiliari.
- Cortile: pavimento in autobloccanti di cls e corsie carraie in pietra.
- Scale: con gradini in granito di serizzo levigato.
- Citofono: presente.
- Ascensore: non presente.
- Portineria: non presente.

Condizioni generali: modeste per quanto concerne l'edificio. Si segnala che la mancata manutenzione sta progressivamente deteriorando il complesso. Molte delle unità immobiliari non sono state completate, si presentano al rustico.

La corte presenta difetti di impermeabilizzazione che comportano infiltrazioni d'acqua meteorica nel sottostante piano box.

Si segnala inoltre che il cappotto realizzato sulle facciate esterne dell'intero compendio immobiliare è in buona parte in fase di parziale distacco.

Impianti: l'impianto di riscaldamento centralizzato non è in grado di assolvere al suo compito (impianto ad aria). Alcuni occupanti hanno predisposto un impianto per la produzione di acqua calda sanitaria tramite pannelli fotovoltaici a tetto. Si segnala altresì che all'interno di alcune unità (quelle oggetto di preliminari) è presente impianto di riscaldamento alternativo (stufe a pellet), realizzato dagli occupanti, per permette il riscaldamento degli ambienti per il benessere di chi vi abita.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Domanda Giudiziale – esecuzione in forma specifica**
a favore di Antonietta OLGATI nata a Parabiago (C.F. LGT NNT 30T70 G324Z)
contro RTR & PARTNERS S.R.L. sede Milano (MI) (C.F. 03612790968)
Atto giudiziale del Tribunale di Milano in data 29/06/2011 ai nn. di rep. 52770, trascritto a Milano 2 il 05/07/2011 ai nn. 75496/43619
Nota: immobile trascritto nel quadro "B" identificato al foglio 14 – mappale 113 – sub. 716. Nel quadro "D" viene anche citato il box al foglio 14 – mappale 115 – subalterno 717
- **Domanda Giudiziale – esecuzione in forma specifica**
a favore di Gioacchino TRIOLO (C.F. TRL GCH 52B16 H269T) e Rossana RUGGERO (C.F. RGG RNN 54L67 Z326Q)
contro RTR & PARTNERS S.R.L. sede Milano (MI) (C.F. 03612790968)
Atto giudiziale del Tribunale di Milano in data 18/06/2014 ai nn. di rep. 9531/1, trascritto a Milano 2 il 25/06/2014 ai nn. 56693/39594
Nota: immobile trascritto nel quadro "B" così identificati:
 - ✓ foglio 14 – mappale 113 – sub. 730
 - ✓ foglio 14 – mappale 115 – sub. 718
 - ✓ foglio 14 – mappale 115 – sub. 717

- **Domanda Giudiziale – esecuzione in forma specifica**
a favore di Andrea Stefano COZZI (C.F. CZZ NRS 71B17 H264Z)
contro RTR & PARTNERS S.R.L. sede Milano (MI) (C.F. 03612790968)
Atto giudiziale del Tribunale di Milano in data 18/06/2014 ai nn. di rep. 9532/2, trascritto a Milano 2 il 25/06/2014 ai nn. 56694/39595
Nota: immobile trascritto nel quadro “B” così identificati:
 - ✓ foglio 14 – mappale 113 – sub. 727
 - ✓ foglio 14 – mappale 115 – sub. 708

- **Domanda Giudiziale – esecuzione in forma specifica**
a favore di Alessandro BERTOLINI (C.F. BRT LSN 77L31 D198Z) e Francesca D’ANGELO (C.F. DNG FNC 81D48 B300R)
contro RTR & PARTNERS S.R.L. sede Milano (MI) (C.F. 03612790968)
Atto giudiziale del Tribunale di Milano in data 18/06/2014 ai nn. di rep. 9533/3, trascritto a Milano 2 il 25/06/2014 ai nn. 56695/39596
Nota: immobile trascritto nel quadro “B” così identificati:
 - ✓ foglio 14 – mappale 113 – sub. 718
 - ✓ foglio 14 – mappale 115 – sub. 702

- **Domanda Giudiziale – esecuzione in forma specifica**
a favore di Egidia FERRARI (C.F. FRR GDE 33R62 H264H)
contro RTR & PARTNERS S.R.L. sede Milano (MI) (C.F. 03612790968)
Atto giudiziale del Tribunale di Milano in data 18/06/2014 ai nn. di rep. 9534/4, trascritto a Milano 2 il 25/06/2014 ai nn. 56696/39597
Nota: immobile trascritto nel quadro “B” così identificati:
 - ✓ foglio 14 – mappale 113 – sub. 720
 - ✓ foglio 14 – mappale 115 – sub. 721

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d’assegnazione casa coniugale*: Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico*:

- **Atto unilaterale d’obbligo**
A favore di Comune di Nerviano
contro RTR & PARTNERS Srl
A rogito del Dott. Solaro Artidoro in data 22/07/2008 ai nn. 138173/20965
Iscritto a Milano 2 in data 29/07/2008 ai nn. 100751/56832
Note: Dall’atto di compravendita (all. 6 della perizia Cuppini) al punto “A” della voce “Patti Speciali” si evince quanto segue:
 - a) *La Società acquirente ha dichiarato di essere a conoscenza che, in occasione del rilascio del permesso in sanatoria n. 171 del 2 agosto 2006 la parte venditrice ha sottoscritto l’atto di impegnativa unilaterale in data 27 febbraio 2006 registrato a Legnano il 6 marzo 2006 n. 975 seri 3, con il quale rinunciava, nei confronti del comune di Nerviano e di tutta la pubblica amministrazione al risarcimento in caso di danno derivante da allagamento dell’immobile in contratto per esondazione del fiume Olona, liberando l’Amministrazione Comunale da ogni responsabilità per eventuali futuri danni a cose o persone e obbligandosi a trasferire la rinuncia ai terzi estranei e propri aventi causa a titolo particolare, ed a inserire un esauriente riferimento agli stessi atti in ogni successivo atto tra vivi di trasferimento totale o parziale dell’immobile. La Società acquirente ha dichiarato inoltre di essere a conoscenza che analogo impegno è stato assunto dalla Parte Venditrice nei confronti del Comune di Nerviano in relazione alla presentazione della denuncia di inizio attività edilizia n. 69/2008. Con atto di impegnativa unilaterale in data 9 maggio 2008 registrato all’Agenzia delle Entrate di Legnano il 15 maggio 2008 n. 2228 serie 3, e pertanto si è obbligata a su-*

bentrare integralmente alla venditrice nei predetti vincoli verso il Comune, obbligandosi inoltre a trasferirli ai propri aventi causa in occasione di ogni atto di trasferimento totale o parziale dell'immobile a terzi.

b) La società' acquirente ha dichiarato ulteriormente di essere a conoscenza della sussistenza di una servitù di passaggio carraio a favore dell'immobile confinante di proprietà di terzi, che ha accesso dal cortile distinto nella vigente mappa a parte del mappale 113 del foglio 14, gravante - detta servitù - sulla porzione dell'immobile in oggetto compresa tra l'ingresso carraio comune del fabbricato e l'accesso carraio dell'immobile confinante.

Dalla visura ipotecaria ventennale in atti, risulta ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO sopra indicato. L'atto registrato determina e specifica la pertinenzialità dei 25 boxes in costruzione alle 19 unità immobiliari anch'esse in costruzione.

Si segnala che il presente atto ha subito modifiche in funzione di quanto effettivamente realizzato in merito al numero di unità immobiliari (18) e box (22).

L'atto di modifica, redatta a cura del Dott. Andrea Gregori Notaio in Nerviano, doveva essere registrato a cura e spese della RTR & Parteners srl ma, allo stato attuale, non risulta tale trascrizione.

La modifica dell'atto di asservimento è stata comunque registrata dal Comune di Nerviano in data 17/05/2011 al n. prot. 0014608 titolo 6 fascicolo 3.

Modifica Atto di Asservimento a rogito del Dott. Anna Napoli in Milano, in data 16/02/2017 ai nn. di repertorio 17603 e di raccolta 7017; registrato a Milano 1 in data 01/03/2017 al n.6758 serie 1T

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

➤ **Ipoteca volontaria attiva**

a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A. sede Torino (TO) (C.F. 00799960158)
contro RTR & PARTNERS S.R.L. sede Milano (MI) (C.F. 03612790968)

- Importo ipotecale di € 7.500.000,00
- Importo capitale € 3.750.000,00

A rogito del dott. Solaro Artidoro in data 22/07/2008 ai nn. di rep. 138170/20962, trascritto a Milano 2 il 29/07/2008 ai nn. 100750/25269

Nota: l'ipoteca riporta i riferimenti catastali ante ristrutturazione e nuovo accatastamento.

Annotazioni successive: Conferma di quietanza annotata in data 18/09/2008 reg. particolare 21674 – reg. generale 131701

➤ **Ipoteca volontaria**

a favore di LA PIRAMIDE SRL sede Palosco (BG) (C.F. 02586730166)
contro RTR & PARTNERS S.R.L. sede Milano (MI) (C.F. 03612790968)

- Importo ipotecale di € 42.500,00
- Importo capitale € 42.500,00

Derivante da concessione a garanzia di cambiali con scrittura privata a rogito del dott. Vittorio Quagliata in data 05/03/2012 ai nn. di rep. 112718/22286, trascritto a Milano 2 il 03/04/2012 ai nn. 34089/5534

Nota: immobile trascritto identificato al foglio 14 – mappale 118 – sub. 708

➤ **Ipoteca Giudiziale**

a favore di CENTRO FINITURE MARSANO SRL sede Palosco (BG) (C.F. 02586730166)
contro RTR & PARTNERS S.R.L. sede Milano (MI) (C.F. 03612790968)

- Importo ipotecale di € 20.099,90
- Importo capitale € 35.000,00

Derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano in data 07/08/2012 al n. di rep. 55780, trascritto a Milano 2 il 05/11/2012 ai nn. 108774/18504

4.2.2 Pignoramenti:

➤ **Pignoramento**

a favore di TRAPANI CALOGERA nata in Belgio (EE) 11/08/1966 (C.F. TRPCGR66M51Z103O) – titolare della ditta individuale ART di TRAPANI CALOGERA contro RTR & PARTNERS S.R.L. sede Milano (MI) (C.F. 03612790968) derivante da verbale di pignoramento del Tribunale di Milano in data 11/06/2012 n. rep. 10138/2012
trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 10/07/2012 nn. 70141/47583
per un credito di € 5.339,36 oltre interessi moratori commerciali e successive spese. Grava sull'intero diritto di piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente valutazione.

4.2.3 Altre trascrizioni:

➤ **Compravendita**

a favore di SGRÒ' ROSALIA (C.F. SGRRSL75D55F205G) contro RTR & PARTNERS S.R.L. sede Milano (MI) (C.F. 03612790968) atto di compravendita a rogito del dott. Solaro Artidoro Notaio in Nerviano in data 02/04/2009 ai nn. di rep. 138993/21404
trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data in data 10/04/2009 ai nn. 44974/27860
Grava sull'intero diritto di piena proprietà dei beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Nerviano come segue:

- ✓ fg. 14 part. 113 Natura: fabbricato in corso di costruzione; consistenza 20 are 60 centiare
- ✓ fg. 14 part. 117 Natura: fabbricato in corso di costruzione; consistenza 6 are 50 centiare
- ✓ fg. 14 part. 118 Natura: fabbricato in corso di costruzione; consistenza 4 are 50 centiare

NOTE: Nell'atto di compravendita vengono individuati i beni finali (appartamento e box) oggetto della compravendita.

Durante la realizzazione dei lavori ed il successivo accatastamento i beni individuati come sopra sono diventati:

- ✓ Appartamento: distinto NCEU di Nerviano al fg. 14 pat. 118 sub. 707
- ✓ Box: distinto NCEU di Nerviano al fg. 14 pat. 715 sub. 711

Attualmente tali immobili risultano ancora intestati alla società RTR & Partners in quanto non è stato predisposto aggiornamento sia catastale che presso la conservatoria.

➤ **Sentenza di fallimento**

a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO RTR & PARTNERS S.R.L. contro RTR & PARTNERS S.R.L. sede Milano (MI) (C.F. 03612790968) derivante da sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Milano in data 10/07/2014 n. rep. 916
trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 06/08/2014 ai nn. 75986/52953

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Attualmente l'immobile è privo di amministratore di condominio. La gestione condominiale delle parti comuni viene eseguita direttamente dai pochi occupanti degli immobili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: si segnala servitù di passaggio a favore della proprietà confinante. Tale diritto di passaggio grava sul cortile identificato al foglio 14 mappale 113.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario dal 14/11/1959 al 22/07/2008:

- **OLGIATI Antonietta** nata a Parabiago (MI) il 30/12/1930 (C.F. TRLMMD68C05Z336D)

In forza di atti di compravendita a rogito del dott. Andrea Fugazzola in data 14/11/1956:

- n. rep. 25155, registrato all'ufficio del Registro di legnano in data 04/12/1959 ai n. 623 vol 45 e trascritto a Milano il 28/12/1959 ai nn. 56323/45626
- n. rep. 25156 registrato all'ufficio del Registro di legnano in data 04/12/1959 ai n. 624 vol 45 e trascritto a Milano il 06/01/1960 ai nn. 1141/877

Proprietario dal 22/07/2008 ad oggi (attuale proprietaria):

- **RTR & PARTNERS S.R.L.** sede Milano (MI) (C.F. 03612790968)

In forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito del dott. Solaro Artidoro in data 22/04/2008 ai nn. di rep. 138169/20961, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 29/07/2008 ai nn. 100749/56831

Si allega copia dell'atto d'acquisto sotto "ALLEGATO C"

7. PRATICHE EDILIZIE:

Relativamente alla ristrutturazione dell'intero complesso edilizio sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- **PERMESSO IN SANATORIA** n. 171 del 02/08/2006 inerente il mapp. 118 subb. 702-703-704 ed il map. 113 sub. 703 de fg 14
- **D.I.A. del 29/03/2008 prot. 0011052** titolo 6 fascicolo 3 e integrazione a detta D.I.A. del 23/07/2008 prot. 0022823 titolo 6 fascicolo 3
- **D.I.A. del 18/09/2009 prot. 0026598** titolo 6 fascicolo 3
- **RICHIESTA DI GIUDIZIO PREVENTIVO D'IMPATTO PAESISTICO del 25/06/2010 prot. 0020131** titolo 6 fascicolo 3
- **D.I.A. del 10/02/2011 prot. 0004086** titolo 6 fascicolo 3
- **AGIBILITA' per silenzio assenso** come certificato dal Comune di Nerviano con lettera del 27/07/2012 prot. 23396

Si allega in calce alla presente copia della documentazione edilizia sopra indicata.

7.1 Conformità edilizia:

Relativamente a quanto riscontrato in loco durante i sopralluoghi si segnalano solo piccole difformità relativamente alla disposizione interna di alcune unità abitative ed esterne facilmente sanabili.

Si segnala però che in data 27/07/2012 prot. 23396 è stata presentata richiesta di Agibilità per silenzio assenso. Tale richiesta risulta mendacia in quanto ad oggi non sono stati terminati i lavori in tutte le unità abitative.

Regolarizzazione:

Al fine della regolarizzazione sarà necessario presentare nuova pratica edilizia relativamente alle opere

da completare indicando le piccole varianti riscontrate. Successivamente, a lavori terminati, sarà necessario presentare nuova richiesta di Agibilità per l'intero complesso.

8. VALUTAZIONE DEI LOTTI:

8.1 Criterio di stima:

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2016, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.F., considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che potrebbero godere di **MODESTA appetibilità** per il contesto in cui sono inserite, alcune delle quali in **MODESTO stato di conservazione O DA COMPLETARE**, dotate comunque dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi destinati a residenza. La valutazione della stessa è quindi in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- che lo scrivente esperto, procederà alla valutazione delle singole unità immobiliari per la quota descritta, considerata **LIBERA PER LA PROCEDURA** e quindi disponibile immediatamente, nel caso di vendita o assegnazione a terzi;
- che il perdurare della crisi economica-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, nonostante la minor difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative.
- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2,
- Ufficio Tecnico del Comune di Nerviano (MI),
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2016 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2016
 - Immobiliare web e casa.it

A seguito di sopralluogo, seguendo le indicazioni presenti nei preliminari di compravendita, il sottoscritto ritiene di formare i seguenti lotti:

LOTTO N. 2
Appartamento con box

Identificato al catasto Fabbricati:

- **Appartamento:** Nerviano p.zza Olona n. 5, **foglio 14 - particella 118 - subalterno 708** – cat. **A/3** - cl. 4 - consistenza vani 6 - piano T-1-2 - rendita € 340,86.
- **Box:** Nerviano p.zza Olona n. 5, **foglio 14 - particella 715 - subalterno 713** – cat. **C/6** - cl. 3 - consistenza mq. 15 - piano S1 - rendita € 27,89.

Confini:

In contorno in senso orario a partire da nord, salvo errori e come meglio in fatto:

- **Appartamento:**
 - ✓ PT cortile comune, giardino di terzi, altra unità, altra unità;
 - ✓ P1° affaccio su cortile di proprietà, altra proprietà sui restanti lati;
 - ✓ P2° affaccio su cortile di proprietà, altra proprietà sui restanti lati;
- **Box:** corsello, altro box, terrapieno, altro proprietà;

Stato di possesso: Al momento del sopralluogo i beni erano occupati dalla famiglia Cozzi/Prederi.

Regolarità edilizia/urbanistica/catastale: SI, si rimanda al punto 7 della presente perizia.

Attestato di Certificazione Energetica: censito al catasto energetico al n. 15154-00100 registrato il 04/04/2011 valevole fino al 04/04/2021

- **Indice di prestazione energetica:** **A+** con EP gl, nren **8,13 EP kWh/n2 anno**

Descrizione:

- **Appartamento:** L'appartamento, disposto su 2 livelli più sottotetto è composto da: al PT soggiorno, cucina, disimpegno, wc; al P1° due camere, un bagno, due ripostiglio; P2° solaio con vano tecnico ove è alloggiato l'impianto di condizionamento caldo/freddo; completa la proprietà un'area esterna pavimentata come il cortile ed attualmente non confinata dallo stesso. Caratteristiche.
 - esposizione: singola
 - pareti: perimetrali coibentate e contro placcate in cartongesso; tramezze in cartongesso; finitura a tinteggiatura o in ceramica nei bagni fino a circa h porta
 - pavimenti: in parquet nelle camere, in ceramica nei restanti locali
 - porta d'accesso: portoncino in PVC con tripli vetri
 - serramenti: in PVC con tripli vetri
 - porte interne: di diverse tipologie (in legno chiaro scorrevole in cristallo)
 - imp. citofonico: presente e allacciato
 - imp. elettrico: sottotraccia presente e allacciato
 - quadro elettrico: presente
 - imp. idrico: sottotraccia
 - imp. termico caldo/freddo: presente ma non funzionante
 - acqua calda sanitaria: fornita da impianto centralizzato a pannelli solari e caldaietta
 - bagni: dotati di lavabo, bidè, wc e vasca
 - altezza dei locali: h mt.2,70 circaL'appartamento si presenta finito (valutazione S.A.L. 100%)

- Box: sito al piano interrato, ha porta basculante in lamiera zincata e predisposizione di tubi esterni per alloggiamento impianto luce, attualmente non funzionante in quanto non cablato. (valutazione S.A.L. 85%)

Ulteriori trascrizioni:

- Trascrizioni
 - ✓ **Atto di ripetizione di contratto preliminare di vendita** del 21/02/2013 n. rep. 18483/10746 della Dott.ssa Simona Guerra Notaio in Cinisello Balsamo, trascritto a Milano 2 il 26/02/2013 ai nn. 18684/12959. Atto a favore di Cozzi Chiara Carla (C.F. CZZCRC80P52E514U) e Prederi Paolo Giovanni (C.F. PRDPGV79L19F205X) e RTR & Partners. Gravante sul 100% del diritto di proprietà dell'appartamento e del box.
- Iscrizioni:
 - ✓ **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di cambiali per l'importo di € 42.500. **Atto del 05/03/2012** rep. 112718/22286 a rogito Dott. Vittorio Quagliata Notaio in Sesto San Giovanni, trascritto a Milano 2 il 03/04/2012 ai nn. 34089/5534. A favore di La Piramide S.r.l. sede Palosco (BG) (C.F. 02586730166) e contro RTR & Partners. Gravante sul 100% del diritto di proprietà del solo appartamento. Si allega nota di trascrizione.

Consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente, anche mediante rilievo e corrispondente allo stato di fatto. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa 122,69 mq, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2, sottotetto 1/2)

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento				
Piano terra	sup lorda di pavimento	55,30 mq	1,00	55,30 mq
Piano primo	sup lorda di pavimento	55,30 mq	1,00	55,30 mq
Sottotetto	sup lorda di pavimento	16,85 mq	0,50	8,43 mq
Cortile	sup lorda di pavimento	36,60 mq	0,10	3,66 mq
Tot.				122,69 mq
Box	sup lorda di pavimento	17,40 mq	1,00	17,40 mq

Valutazione corpi:**Appartamento con box**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Comparato	Valore Complessivo
Appartamento con cortile	122,69 mq	€ 1.200,00	€ 1.200,00 (100%)	€ 147.228,00
Box	17,40 mq	€ 800,00	€ 680,00 (85%)	€ 11.832,00

Valore corpo appartamento con box**€ 159.060,00****Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni della sezione fallimentare)

€ 23.859,00

- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 135.201,00
Per arrotondamento € **135.000,00**

LOTTO N. 3
Appartamento con box

Identificato al catasto Fabbricati:

- **Appartamento:** Nerviano p.zza Olona n. 5, **foglio 14 - particella 118 - subalterno 709** – cat. **A/3** - cl. 4 - consistenza vani 6,5 - piano T-1-2 - rendita € 369,27
- **Box:** Nerviano p.zza Olona n. 5, **foglio 14 - particella 715 - subalterno 706** – cat. **C/6** - cl. 3 - consistenza mq. 15 - piano S1 - rendita € 27,89.

Confini:

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto.

- **Appartamento:**
 - ✓ PT cortile comune, giardino di terzi, altra u.i., proprietà di terzi, altra u.i.;
 - ✓ P1 affaccio su giardino di proprietà, altra u.i. proprietà di terzi, altra u.i.;
 - ✓ P2° affaccio su giardino di proprietà, altra u.i. proprietà di terzi, altra u.i.
- **Box:** terrapieno, altro box, corsello, altro box.

Stato di possesso: Libero al momento del sopralluogo

Regolarità edilizia/urbanistica/catastale: Sì, si rimanda al punto 7 della presente perizia.

Attestato di Certificazione Energetica: censito al catasto energetico al n. 15154-000314/11 registrato il 16/11/2011 valevole fino al 16/11/2021

- **Indice di prestazione energetica:** **A+** con **EP gl, nren 9,53 EP kWh/n2 anno**

Descrizione:

- **Appartamento:** L'appartamento su 2 livelli + sottotetto, è composto da: al PT soggiorno, cucina, disimpegno, wc, ripostiglio; al P1° due camere, un bagno tre ripostigli; P2 solaio con vano tecnico ove è alloggiato l'impianto di condizionamento caldo/freddo, completa la proprietà un'area esterna pavimentata come il cortile ed attualmente non confinata dallo stesso.

Caratteristiche.

- esposizione: singola
- pareti: perimetrali coibentate e contro placcate in cartongesso; tramezze in cartongesso; finitura a tinteggiatura o in ceramica nei bagni fino a circa h porta
- pavimenti: in ceramica
- porta d'accesso: portoncino in PVC con tripli vetri
- serramenti: in PVC con tripli vetri
- porte interne: di diverse tipologie
- imp. citofonico: presente
- imp. elettrico: sottotraccia presente e allacciato
- quadro elettrico: presente
- imp. idrico: sottotraccia
- imp. termico: l'appartamento dotato di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia murale a gas installata in solaio.
- acqua calda sanitaria: fornita da impianto centralizzato a pannelli solari e caldaia
- bagni: dotati di lavabo, bidè, wc, vasca o doccia
- altezza dei locali: h mt. 2,70 circa

L'appartamento si presenta finito valutazione S.A.L. 100%

- **Box:** sito al piano interrato, ha porta basculante in lamiera zincata e predisposizione di tubi esterni per alloggiamento impianto luce, attualmente non funzionante in quanto non cablato. valutazione S.A.L. 85%

Ulteriori trascrizioni:

- Trascrizioni
 - ✓ **Atto di ripetizione di contratto preliminare di vendita** del 14/03/2012 rep. 112789/22327 Dott. Vittorio Quagliata Notaio in Sesto San Giovanni trascritto a Milano 2 il 05/04/2012 ai nn. 35872/24307.
Atto a favore di Ferrari Danilo (C.F. FRRDNL73H22F205J) e contro RTR & Partners.
Grava sul 100% del diritto di proprietà dell'appartamento e due box.
Si allega nota di trascrizione e copia dell'atto

Consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e corrispondente allo stato di fatto riscontrato. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa 136,73 mq, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2, sottotetto 1/2)

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento				
Piano terra	sup lorda di pavimento	60,70 mq	1,00	60,70 mq
Piano primo	sup lorda di pavimento	59,70 mq	1,00	59,70 mq
Sottotetto	sup lorda di pavimento	21,70 mq	0,50	10,89 mq
Cortile	sup lorda di pavimento	54,40 mq	0,10	5,44 mq
Tot.				136,73 mq
Box	sup lorda di pavimento	16,75 mq	1,00	16,75 mq

Valutazione corpi: Appartamento con box

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Comparato	Valore Complessivo
Appartamento con cortile	136,73 mq	€ 1.200,00	€ 1.200,00 (100%)	€ 164.076,00
Box	16,75 mq	€ 800,00	€ 680,00 (85%)	€ 11.390,00

Valore corpo appartamento con box**€ 175.466,00****Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni della sezione fallimentare) **€ 26.319,90**
- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: **€ 0,00**

- | | |
|---|--------|
| ➤ Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 0,00 |
| ➤ Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |
| ➤ Costi di cancellazione oneri e formalità: | € 0,00 |

Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- | | |
|--|---------------------|
| ➤ Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 149.146,10 |
| Per arrotondamento | € 149.000,00 |

LOTTO N. 4
Appartamento con box

Identificato al catasto Fabbricati:

- **Appartamento:** Nerviano p.zza Olona n. 5, **foglio 14 - particella 118 - subalterno 710** – cat. **A/3** - cl. 4 - consistenza vani 5 - piano T-1-2 - rendita € 284,05.
- **Box:** Nerviano p.zza Olona n. 5, **foglio 14 - particella 715 - subalterno 709** – cat. **C/6** - cl. 3 - consistenza mq. 14 - piano S1 - rendita € 26,03.

Confini:

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto.

- **Appartamento:**
 - ✓ PT cortile comune, giardino di terzi, enti comuni e altra u.i., proprietà di terzi, altra u.i.;
 - ✓ P1° affaccio su cortile di proprietà, altra u.i. su i restanti 3 lati;
 - ✓ P2 affaccio su cortile di proprietà, altra u.i. su i restanti 3 lati
- **Box:** terrapieno, altro box, terrapieno, altro box.

Stato di possesso: Al momento del sopralluogo i beni erano liberi.

Regolarità edilizia/urbanistica/catastale: Sì, si rimanda al punto 7 della presente perizia.

Attestato di Certificazione Energetica: censito al catasto energetico al n. 15154-000312/11 registrato il 16/11/2011 valevole fino al 16/11/2021

- **Indice di prestazione energetica: A+** con EP gl, nren **9,48 EP kWh/n2 anno**

Descrizione:

- **Appartamento:** L'appartamento su 2 livelli + sottotetto è composto da: al PT soggiorno, cucina; al P1 una camera, un bagno, un ripostigli; P2 solaio con vano tecnico ove è alloggiato l'impianto di condizionamento caldo/freddo, completa la proprietà un'area esterna pavimentata come il cortile ed attualmente non confinata dallo stesso.

Caratteristiche.

- esposizione: singola
- pareti: perimetrali coibentate e contro placcate in cartongesso; tramezze in cartongesso; finitura al grezzo
- pavimenti: al massetto di posa e in ceramica nel bagno
- porta d'accesso: portoncino in PVC con tripli vetri
- serramenti: in PVC con tripli vetri
- porte interne: non montate
- imp. elettrico: sottotraccia con fili parzialmente infilati
- quadro elettrico: non presente
- imp. idrico: incompleto
- acqua calda sanitaria: impianto incompleto
- bagni: non dotati di apparecchi sanitari
- controsoffitto non finito
- altezza dei locali: h mt. 2,70 circa

L'appartamento si presenta non finito valutazione S.A.L. 71%

- **Il box,** sito al piano interrato, ha porta basculante in lamiera zincata e predisposizione di tubi esterni per alloggiamento impianto luce, attualmente non funzionante in quanto non cablato. valutazione S.A.L. 85%

Ulteriori trascrizioni: nessuna**Consistenza:**

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e corrispondente allo stato di fatto riscontrato ed al rilievo eseguito durante il sopralluogo dal sottoscritto. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa 101,38 mq, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2 , sottotetto 1/2)

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento				
Piano terra	sup lorda di pavimento	48,20 mq	1,00	48,20 mq
Piano primo	sup lorda di pavimento	37,00 mq	1,00	37,00 mq
Vano tecnico	sup lorda di pavimento	18,20 mq	0,20	3,64 mq
Sottotetto	sup lorda di pavimento	16,00 mq	0,50	8,00 mq
Cortile	sup lorda di pavimento	31,40 mq	0,10	3,14 mq
Tot.				99,98 mq
Box	sup lorda di pavimento	15,20 mq	1,00	15,20 mq

Valutazione corpi:**Appartamento con box**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Comparato	Valore Complessivo
Appartamento	99,98 mq	€ 1.200,00	€ 840,00 (71%)	€ 85.159,20
Box	15,20 mq	€ 800,00	€ 680,00 (85%)	€ 10.336,00

Valore corpo appartamento + box**€ 95.495,20****Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni della sezione fallimentare **€ 14.324,28**
- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

➤ Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 81.170,92
Per arrotondamento	€ 81.000,00

LOTTO N. 5

Appartamento con box

Identificato al catasto Fabbricati:

- **Appartamento:** Nerviano p.zza Olona n. 5, **foglio 14 - particella 118 - subalterno 711** – cat. **A/3** - cl. 4 - consistenza vani 5 - piano T-1-2 - rendita € 284,05.
- **Box:** Nerviano p.zza Olona n. 5, **foglio 14 - particella 715 - subalterno 710** – cat. **C/6** - cl. 3 - consistenza mq. 14 - piano S1 - rendita € 26,03.

Confini:

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto.

- **Appartamento:**
 - ✓ PT cortile comune, giardino di terzi altra u.i., proprietà di terzi, altra u.i.;
 - ✓ P1 affaccio su giardino di proprietà, altra u.i. proprietà di terzi, altra u.i.;
 - ✓ P2 affaccio su giardino di proprietà, altra u.i., proprietà di terzi, altra u.i.;
- **Box:** altro box, terrapieno, altro box, corsello.

Stato di possesso: Al momento del sopralluogo i beni erano liberi.

Regolarità edilizia/urbanistica/catastale: Sì, si rimanda al punto 7 della presente perizia.

Attestato di Certificazione Energetica: censito al catasto energetico al n. 15154-000311/11 registrato il 16/11/2011 valevole fino al 16/11/2021

- **Indice di prestazione energetica:** **A+** con **EP gl, nren 5,91 EP kWh/n2 anno**

Descrizione:

- **Appartamento:** L'appartamento disposto su 2 livelli è composto da: al PT soggiorno con angolo cottura, un bagno; al P1° due camere, un bagno; P2° solaio con vano tecnico ove è alloggiato l'impianto di condizionamento caldo/freddo, completa la proprietà un'area esterna pavimentata come il cortile ed attualmente non confinata dallo stesso,
Caratteristiche.

- esposizione: singola
- pareti: perimetrali coibentate e contro placcate in cartongesso; tramezze in cartongesso; finitura al grezzo
- pavimenti: al massetto di posa e in ceramica nel bagno
- porta d'accesso: portoncino in PVC con tripli vetri
- serramenti: in PVC con tripli vetri
- porte interne: non montate
- imp. elettrico: sottotraccia con fili parzialmente infilati
- quadro elettrico: non presente
- imp. idrico: incompleto
- acqua calda sanitaria: impianto incompleto
- bagni: non dotati di apparecchi sanitari
- controsoffitto non finito
- altezza dei locali: h mt. 2,70 circa

L'appartamento si presenta non finito valutazione S.A.L. 70%

- **Il box**, sito al piano interrato, ha porta basculante in lamiera zincata e predisposizione di tubi esterni per alloggiamento impianto luce, attualmente non funzionante in quanto non cablato. valutazione S.A.L. 85%

Ulteriori trascrizioni:

- trascrizioni:

- ✓ Atto di ripetizione di contratto preliminare del 09/01/2012 n. rep. 112407/22115 Dott. Vittorio Quagliata Notaio in Sesto San Giovanni, trascritto a Milano 2 il 19/01/2012 ai nn. 6504/4410

Atto a favore di Vallucci Roberto C.F. VLLRRT79P21B832Y e contro RTR & Partners.

Grava sul 100% del diritto di proprietà dell'appartamento e del box.

Si allega nota di trascrizione e copia dell'atto

Consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e corrispondente allo stato di fatto riscontrato ed al rilievo eseguito durante il sopralluogo dal sottoscritto. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa 92,90 mq, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2, sottotetto 1/2)

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento				
Piano terra	sup lorda di pavimento	43,50 mq	1,00	43,50 mq
Piano primo	sup lorda di pavimento	43,90 mq	1,00	43,90 mq
Sottotetto	sup lorda di pavimento	7,80 mq	0,50	3,90 mq
Giardino/cortile	sup lorda di pavimento	16,00 mq	0,10	1,60 mq
Tot.				92,90 mq
Box	sup lorda di pavimento	15,40 mq	1,00	15,40 mq

Valutazione corpi:

Appartamento con box

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Comparato	Valore Complessivo
Appartamento con giardino	92,90 mq	€ 1.200,00	€ 840,00 (70%)	€ 78.036,00
Box	15,40 mq	€ 800,00	€ 680,00 (85%)	€ 10.472,00

Valore corpo appartamento + box

€ 88.508,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni della sezione fallimentare. **€ 13.276,20**
- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

➤ Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 75.231,80
Per arrotondamento	€ 75.000,00

LOTTO N. 6

Appartamento con box

Identificato al catasto Fabbricati:

- **Appartamento:** Nerviano p.zza Olona n. 5, **foglio 14 - particella 113 - subalterno 715** – cat. **A/3** - cl. 4 - consistenza vani 5 - piano T-1-2 - rendita € 284,05.
- **Box:** Nerviano p.zza Olona n. 5, **foglio 14 - particella 715 - subalterno 714** – cat. **C/6** - cl. 3 - consistenza mq. 15 - piano S1 - rendita € 27,89.

Confini:

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto.

- **Appartamento:**
 - ✓ PT cortile comune ed enti comuni, altra u.i., altra proprietà, altra u.i.;
 - ✓ P1 affaccio su cortile comune, altra u.i., affaccio su giardino di proprietà, altra u.i.;
 - ✓ P2 affaccio su cortile comune, altra u.i., giardino di proprietà, altra u.i.;
- **Box:** corsello, altro box, terrapieno, altro box.

Stato di possesso: Al momento del sopralluogo i beni non erano occupati dal Sig. Massimo Sala.

Regolarità edilizia/urbanistica/catastale: SI, si rimanda al punto 7 della presente perizia.

Attestato di Certificazione Energetica: censito al catasto energetico al n. 15154-000101/11 registrato il 04/04/2011 valevole fino al 04/04/2021

- **Indice di prestazione energetica:** **A+** con **EP gl, nren 9,75 EP kWh/n2 anno**

Descrizione:

- **Appartamento:** L'appartamento disposto su 2 livelli è composto da: al PT soggiorno, cucina, disimpegno, wc, camera; al P1° una camera, un bagno; P2 solaio con vano tecnico ove è alloggiato l'impianto di condizionamento caldo/freddo, completa la proprietà un'area esterna riservata sul retro dell'edificio.

Caratteristiche.

- esposizione: doppia
- pareti: perimetrali coibentate e contro placcate in cartongesso; tramezze in cartongesso; finitura a tinteggiatura o in ceramica nei bagni fino a circa h porta
- pavimenti: in parquet in soggiorno e nelle camere, in ceramica nei restanti locali
- porta d'accesso: portoncino in PVC con tripli vetri
- serramenti: in PVC con tripli vetri
- porte interne: in legno laccato bianco
- imp. elettrico: sottotraccia presente e allacciato
- quadro elettrico: presente
- imp. idrico: sottotraccia
- acqua calda sanitaria: fornita da impianto centralizzato a pannelli solari e caldaietta
- bagni: dotati di lavabo, bidè, wc, doccia
- altezza dei locali: h mt.2,70 circa

L'appartamento si presenta finito valutazione S.A.L. 100%

- **Il box,** sito al piano interrato, ha porta basculante in lamiera zincata e predisposizione di tubi esterni per alloggiamento impianto luce, attualmente non funzionante in quanto non cablato. valutazione S.A.L. 85%

Ulteriori trascrizioni:

- trascrizioni:

- ✓ Atto di ripetizione di contratto preliminare del 02/03/2012 n. rep. 112709/22280 Dott. Vittorio Quagliata Notaio in Sesto San Giovanni, trascritto a Milano 2 il 12/03/2012 ai nn. 25682/17268

Atto a favore di Sala Massimo (C.F. SLAMSM80C19H264D) e contro RTR & Partners.

Grava sul 100% del diritto di proprietà dell'appartamento e del box.

Si allega nota di trascrizione e copia dell'atto

Consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e corrispondente allo stato di fatto riscontrato ed al rilievo eseguito durante il sopralluogo dal sottoscritto. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa 118,55 mq, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2, sottotetto 1/2)

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento				
Piano terra	sup lorda di pavimento	77,50 mq	1,00	77,50 mq
Piano primo	sup lorda di pavimento	33,20 mq	1,00	33,20 mq
Sottotetto	sup lorda di pavimento	11,10 mq	0,50	5,55 mq
Giardino/cortile	sup lorda di pavimento	23,00 mq	0,10	2,30 mq
Tot.				118,55 mq
Box	sup lorda di pavimento	17,23 mq	1,00	17,23 mq

Valutazione corpi:

Appartamento con box

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Comparato	Valore Complessivo
Appartamento con giardino	118,55 mq	€ 1.200,00	€ 1.200,00(100%)	€ 142.260,00
Box	17,23 mq	€ 800,00	€ 680,00 (85%)	€ 11.716,40

Valore corpo Appartamento con box

€ 153.976,40

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni della sezione fallimentare. **€ 23.096,46**
- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

➤ Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 130.879,94
Per arrotondamento	€ 130.000,00

LOTTO N. 7

Appartamento con box

Identificato al catasto Fabbricati:

- **Appartamento:** Nerviano p.zza Olona n. 5, **foglio 14 - particella 113 - subalterno 716** – cat. **A/3** - cl. 4 - consistenza vani 6,5 - piano T-1°-2 - rendita € 369,27.
- **Box:** Nerviano p.zza Olona n. 5, **foglio 14 - particella 715 - subalterno 712** – cat. **C/6** - cl. 3 - consistenza mq. 19 - piano S1 - rendita € 35,33.

Confini:

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto.

- **Appartamento:**
 - ✓ PT cortile comune, altra u.i., altra u.i. su due lati;
 - ✓ P1° altra u.i., affaccio su cortile comune, altra u.i., proprietà di terzi, altra u.i. affaccio su cortile comune;
 - ✓ P2 altra u.i., affaccio su cortile comune, altra u.i., proprietà di terzi, altra u.i., affaccio su cortile comune.
- **Box:** corsello e altro box, terrapieno, terrapieno, altro box.

Stato di possesso: Libero

Regolarità edilizia/urbanistica/catastale: Sì, si rimanda al punto 7 della presente perizia.

Attestato di Certificazione Energetica: censito al catasto energetico al n. 15154-000102/11 registrato il 04/04/2011 valevole fino al 04/04/2021

- **Indice di prestazione energetica:** A+ con EP gl, nren 7,08 EP kWh/n2 anno

Descrizione:

- **Appartamento:** L'appartamento è composto da: accesso al piano terreno mediante scala che porta al piano 1°; P1° composto da soggiorno, cucina, disimpegno, wc, bagno e camera e balcone; P2° sottotetto con vano tecnico ove è alloggiato l'impianto di condizionamento caldo/freddo;

Caratteristiche.

- esposizione: doppia
- pareti: perimetrali coibentate e contro placcate in cartongesso; tramezze in cartongesso; finitura a tinteggiatura o in ceramica nei bagni fino a circa h porta
- pavimenti: in parquet in soggiorno e nelle camere, in ceramica nei restanti locali
- porta d'accesso: portoncino in PVC con tripli vetri
- serramenti: in PVC con tripli vetri
- porte interne: in legno laccato bianco
- imp. elettrico: sottotraccia presente e allacciato
- quadro elettrico: presente
- imp. idrico: sottotraccia
- acqua calda sanitaria: fornita da impianto centralizzato a pannelli solari e caldaietta
- bagni: dotati di lavabo, bidè, wc, doccia
- altezza dei locali: h mt.2,70 circa

L'appartamento si presenta finito valutazione S.A.L. 100%

- **Il box**, sito al piano interrato, ha porta basculante in lamiera zincata e predisposizione di tubi esterni per alloggiamento impianto luce, attualmente non funzionante in quanto non cablato. valutazione S.A.L. 85%

Ulteriori trascrizioni:

- trascrizioni:
 - ✓ Domanda Giudiziale per esecuzione in forma specifica, atto Giudiziario del 29/06/2011 Tribunale di Milano rg. 52770, trascritto a Milano 2 il 05/07/2011 ai nn. 75496/43619 Atto a favore di Olgiati Antonietta (C.F. LGTNNT30T70G324Z) e contro RTR & Partners. Grava sul 100% del diritto di proprietà dell'appartamento e del box. Si allega nota di trascrizione, contratto preliminare di compravendita immobili e copia dell'atto di citazione

Consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e corrispondente allo stato di fatto riscontrato ed al rilievo eseguito durante il sopralluogo dal sottoscritto. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa 102,10 mq, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2 , sottotetto 1/2)

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento				
Piano terra	sup lorda di pavimento	9,90 mq	1,00	9,90 mq
Piano primo	sup lorda di pavimento	76,00 mq	1,00	76,00 mq
Balcone	sup lorda di pavimento	9,20 mq	0,25	2,30 mq
Sottotetto	sup lorda di pavimento	27,20 mq	0,50	13,60 mq
Tot.				102,10 mq
Box	sup lorda di pavimento	23,10 mq	1,00	23,10 mq

Valutazione corpi:**Appartamento con box**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Comparato	Valore Complessivo
Appartamento con giardino	102,10 mq	€ 1.200,00	€ 1.200,00(100%)	€ 122.520,00
Box	23,10 mq	€ 800,00	€ 680,00 (85%)	€ 15.708,00

Valore corpo Appartamento con box**€ 138.228,00****Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni della sezione fallimentare. **€ 20.734,20**
- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **117.493,80**
- Per arrotondamento € **117.000,00**



LOTTO N. 8

Appartamento con box

Identificato al catasto Fabbricati:

- **Appartamento:** Nerviano p.zza Olona n. 5, **foglio 14 - particella 118 - subalterno 717** – cat. **A/3** - cl. 4 - consistenza vani 4,5 - piano T - rendita € 255,65.
- **Box:** Nerviano p.zza Olona n. 5, **foglio 14 - particella 715 - subalterno 719** – cat. **C/6** - cl. 3 - consistenza mq. 14 - piano S1 - rendita € 26,03.

Confini:

In contorno in senso orario a partire da nord, salvo errori e come meglio in fatto.

- **Appartamento:** proprietà di terzi, giardino di proprietà, enti comuni e cortile comune, altra u.i., enti comuni, altra u.i.;
- **Box:** altro box, corsello, rampa, terrapieno.

Stato di possesso: Al momento del sopralluogo i beni non erano occupati.

Regolarità edilizia/urbanistica/catastale: Sì, si rimanda al punto 7 della presente perizia.

Attestato di Certificazione Energetica: non presente

Descrizione:

- **Appartamento:** L'appartamento, situato al piano terra è composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, wc, 2 camere;

Caratteristiche.

- esposizione: doppia
- pareti: perimetrali coibentate e contro placcate in cartongesso; tramezze in cartongesso; finitura a tinteggiatura o in ceramica nei bagni fino a circa h porta
- pavimenti: in parquet in soggiorno e nelle camere, in ceramica nei restanti locali
- porta d'accesso: portoncino in PVC con tripli vetri
- serramenti: in PVC con tripli vetri
- porte interne: in legno laccato bianco
- imp. elettrico: sottotraccia presente e allacciato
- quadro elettrico: presente
- imp. idrico: sottotraccia
- acqua calda sanitaria: fornita da impianto centralizzato a pannelli solari e caldaietta
- bagni: dotati di lavabo, bidè, wc, doccia
- altezza dei locali: h mt.2,70 circa

L'appartamento si presenta in stato di cantiere, valutazione S.A.L. 60%

- **Il box**, sito al piano interrato, ha porta basculante in lamiera zincata e predisposizione di tubi esterni per alloggiamento impianto luce, attualmente non funzionante in quanto non cablato. valutazione S.A.L. 85%

Ulteriori trascrizioni: nessuna

Consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e corrispondente allo stato di fatto riscontrato ed al rilievo eseguito durante il sopralluogo dal sottoscritto. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata

e pertanto da considerarsi indicativa è di circa 81,40 mq, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2 , sottotetto 1/2)

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento				
Piano terra	sup lorda di pavimento	81,40 mq	1,00	81,40 mq
Tot.				81,40 mq
Box	sup lorda di pavimento	17,16 mq	1,00	17,16 mq

Valutazione corpi:

Appartamento con box

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Comparato	Valore Complessivo
Appartamento con giardino	81,40 mq	€ 1.200,00	€ 720,00 (60%)	€ 58.608,00
Box	17,16 mq	€ 800,00	€ 680,00 (85%)	€ 11.668,80

Valore corpo Appartamento con box

€ 70.276,80

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni della sezione fallimentare. **€ 10.541,52**
- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 59.735,28**
 - **€ 59.000,00**
- Per arrotondamento



LOTTO N. 9

Appartamento con box

Identificato al catasto Fabbricati:

- **Appartamento:** Nerviano p.zza Olona n. 5, **foglio 14 - particella 113 - subalterno 718** – cat. **A/3** - cl. 4 - consistenza vani 7,5 - piano T - rendita € 426,08.
- **Box:** Nerviano p.zza Olona n. 5, **foglio 14 - particella 715 - subalterno 702** – cat. **C/6** - cl. 3 - consistenza mq. 14 - piano S1 - rendita € 26,03.

Confini:

In contorno in senso orario a partire da nord, salvo errori e come meglio in fatto.

- Appartamento: proprietà di terzi, altra u.i., enti comuni e cortile comune, passaggio carraio.
- Box: terrapieno, altro box, corsello, altro box.

Stato di possesso: Al momento del sopralluogo i beni non erano occupati dalla famiglia Bertolini/D'Angelo.

Regolarità edilizia/urbanistica/catastale: Sì, si rimanda al punto 7 della presente perizia.

Attestato di Certificazione Energetica: censito al catasto energetico al n. 15154-000103/11 registrato il 04/04/2011 valevole fino al 04/04/2021

- **Indice di prestazione energetica: A+ con EP gl, nren 7,48 EP kWh/n2 anno**

Descrizione:

- **Appartamento:** L'appartamento, situato al piano terra è composto da: ingresso direttamente nell'ampio soggiorno con cucina a vista, disimpegno, 2 bagni, 2 camere con ripostigli, uno studio.

Caratteristiche.

- esposizione: doppia
- pareti: perimetrali coibentate e contro placcate in cartongesso; tramezze in cartongesso; finitura a tinteggiatura o in ceramica nei bagni fino a circa h porta
- pavimenti: in parquet in soggiorno e nelle camere, in ceramica nei restanti locali
- porta d'accesso: portoncino in PVC con tripli vetri
- serramenti: in PVC con tripli vetri
- porte interne: in legno laccato bianco
- imp. elettrico: sottotraccia presente e allacciato
- quadro elettrico: presente
- imp. idrico: sottotraccia
- acqua calda sanitaria: fornita da impianto centralizzato a pannelli solari e caldaietta
- bagni: dotati di lavabo, bidè, wc, doccia
- altezza dei locali: h mt.2,70 circa

L'appartamento si presenta finito valutazione S.A.L. 100%

- **Il box**, sito al piano interrato, ha porta basculante in lamiera zincata e predisposizione di tubi esterni per alloggiamento impianto luce, attualmente non funzionante in quanto non cablato. valutazione S.A.L. 85%

Ulteriori trascrizioni:

- trascrizioni:
 - ✓ Atto di ripetizione di contratto preliminare del 08/02/2012 n. rep. 1125579/22212 Dott. Vittorio Quagliata Notaio in Sesto San Giovanni, trascritto a Milano il 17/02/2012 ai nn. 17420/11660
 - Atto a favore di Bertolini Alessandro (C.F. BRTLSN77L31D198Z) e d'Angelo Francesca (C.F. DNGFNC81D48B300R) e contro RTR & Partners.

Grava sul 100% del diritto di proprietà dell'appartamento e del box.
Si allega nota di trascrizione e copia dell'atto

Consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e corrispondente allo stato di fatto riscontrato ed al rilievo eseguito durante il sopralluogo dal sottoscritto. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa 143,00 mq, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2)

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento				
Piano terra	sup lorda di pavimento	143,00 mq	1,00	143,00 mq
Tot.				143,00 mq
Box	sup lorda di pavimento	16,50 mq	1,00	16,50 mq

Valutazione corpi:**Appartamento con box**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Comparato	Valore Complessivo
Appartamento con giardino	143,00 mq	€ 1.200,00	€ 1.200,00 (100%)	€ 171.600,00
Box	16,50 mq	€ 800,00	€ 680,00 (85%)	€ 11.220,00

Valore corpo appartamento con box

€ 182.820,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni della sezione fallimentare. **€ 27.423,00**
- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 155.397,00**
Per arrotondamento **€ 155.000,00**

LOTTO N. 10
Appartamento con box

Identificato al catasto Fabbricati:

- **Appartamento:** Nerviano p.zza Olona n. 5, **foglio 14 - particella 113 - subalterno 719** – cat. **A/3** - cl. 4 - consistenza vani 5,5 - piano 1° - rendita € 312,46.
- **Box:** Nerviano p.zza Olona n. 5, **foglio 14 - particella 715 - subalterno 720** – cat. **C/6** - cl. 3 - consistenza mq. 14 - piano S1 - rendita € 26,03.

Confini:

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto.

- **Appartamento:** proprietà di terzi, cortile comune, altre u.i. per due lati
- **Box:** altro box, corsello, altro box, terrapieno

Stato di possesso: Al momento del sopralluogo i beni non erano occupati.

Regolarità edilizia/urbanistica/catastale: Sì, si rimanda al punto 7 della presente perizia.

Attestato di Certificazione Energetica: censito al catasto energetico al n. 15154-000317/11 registrato il 16/11/2011 valevole fino al 16/11/2021

- **Indice di prestazione energetica: A+** con **EP gl, nren 7,03 EP kWh/n2 anno**

Descrizione:

- **Appartamento:** L'appartamento, al piano 1 è composto da soggiorno/cucina, camera con disimpegno e ripostiglio, bagno, camera con ripostiglio

Caratteristiche.

- esposizione: doppia
- pareti: quelle perimetrali sono contro placcate in cartongesso con coibentazione interna;
- pavimenti: in ceramica
- porta d'accesso: portoncino in PVC con tripli vetri
- serramenti: in PVC con tripli vetri.
- porte interne: non presenti
- imp. elettrico: sottotraccia con cavi parzialmente infilati
- quadro elettrico: non presente
- imp. idrico: sottotraccia ma incompleto
- acqua calda sanitaria: impianto incompleto
- bagni: parzialmente dotati di apparecchi sanitari
- controsoffitto: parzialmente non finito
- altezza dei locali: h mt. 2,80 circa

L'appartamento si presenta parzialmente finito valutazione S.A.L. 70%

- **Il box,** sito al piano interrato, ha porta basculante in lamiera zincata e predisposizione di tubi esterni per alloggiamento impianto luce, attualmente non funzionante in quanto non cablato. valutazione S.A.L. 85%

Ulteriori trascrizioni: nessuna

Consistenza:

Appartamento con box

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e corrispondente allo stato di fatto riscontrato ed al rilievo eseguito durante il sopralluogo dal sottoscritto. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa 93,00 mq, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2)

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento				
Piano terra	sup lorda di pavimento	93,00 mq	1,00	93,00 mq
Tot.				93,00 mq
Box	sup lorda di pavimento	16,90 mq	1,00	16,90 mq

Valutazione corpi:**Appartamento con box**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Comparato	Valore Complessivo
Appartamento	93,00 mq	€ 1.200,00	€ 840,00 (70%)	€ 78.120,00
Box	16,90 mq	€ 800,00	€ 680,00 (85%)	€ 11.492,00

Valore corpo appartamento con box**€ 89.612,00****Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni della sezione fallimentare. **€ 13.441,80**
- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 76.170,20**
- Per arrotondamento **€ 76.000,00**

LOTTO N. 11
Appartamento con box

Identificato al catasto Fabbricati:

- **Appartamento:** Nerviano p.zza Olona n. 5, **foglio 14 - particella 113 - subalterno 720** – cat. **A/3** - cl. 4 - consistenza vani 5,5 - piano 1° - rendita € 170,43.
- **Box:** Nerviano p.zza Olona n. 5, **foglio 14 - particella 715 - subalterno 721** – cat. **C/6** - cl. 3 - consistenza mq. 14 - piano S1 - rendita € 26,03.

Confini:

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto.

- **Appartamento:** altra u.i. e enti comuni; altra u.i., cortile comune e altra u.i.
- **Box:** enti comuni, corsello, altro box, terrapieno.

Stato di possesso: Al momento del sopralluogo i beni non erano occupati.

Regolarità edilizia/urbanistica/catastale: Sì, si rimanda al punto 7 della presente perizia.

Attestato di Certificazione Energetica: censito al catasto energetico al n. 15154-000104/11 registrato il 05/04/2011 valevole fino al 05/04/2021

- **Indice di prestazione energetica: A+ con EP gl, nren 4,25 EP kWh/n2 anno**

Descrizione:

Appartamento: situato al piano 1° è composto da: soggiorno/cucina, camera con ripostiglio annesso (cabina armadio), bagno e disimpegno.

Caratteristiche.

- esposizione: singola
- pareti: perimetrali coibentate e contro placcate in cartongesso; tramezze in cartongesso; finitura a tinteggiatura o in ceramica nel bagno fino a circa h porta
- pavimenti: normalmente in parquet, in ceramica nel bagno e nella zona cottura.
- porta d'accesso: portoncino in PVC con tripli vetri
- serramenti: in PVC con tripli vetri
- porte interne: a battente in legno laccato bianco
- imp. citofonico: presente e allacciato
- imp. elettrico: sottotraccia presente e allacciato
- quadro elettrico: presente
- imp. idrico: sottotraccia
- acqua calda sanitaria: fornita da impianto centralizzato a pannelli solari e caldaietta
- bagno: dotato di lavabo, bidè, wc e doccia
- altezza dei locali: h mt. 2,80 circa

L'appartamento si presenta finito valutazione S.A.L. 100%

- **Il box**, sito al piano interrato, ha porta basculante in lamiera zincata e predisposizione di tubi esterni per alloggiamento impianto luce, attualmente non funzionante in quanto non cablato. valutazione S.A.L. 85%

Ulteriori trascrizioni:

- trascrizioni:
 - ✓ Atto di ripetizione di contratto preliminare del 09/01/2012 n. rep. 6503/4409 Dott. Vittorio Quagliata Notaio in Sesto San Giovanni, trascritto a Milano il 19/01/2012 ai nn. 6503/4409 Atto a favore di favore di Ferrari Egidia (C.F. FRRGDE33R62H264H) e contro RTR & Partners. Grava sul 100% del diritto di proprietà dell'appartamento e del box. Si allega nota di trascrizione e copia dell'atto

Consistenza:

Appartamento con box

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e corrispondente allo stato di fatto riscontrato ed al rilievo eseguito durante il sopralluogo dal sottoscritto. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa 53,80 mq, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2)

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento				
Piano 1°	sup lorda di pavimento	53,80 mq	1,00	53,80 mq
Tot.				53,80 mq
Box	sup lorda di pavimento	17,18 mq	1,00	17,18 mq

Valutazione corpi:**Appartamento con box**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Comparato	Valore Complessivo
Appartamento	53,80 mq	€ 1.200,00	€ 1.200,00 (100%)	€ 64.560,00
Box	17,18 mq	€ 800,00	€ 680,00 (85%)	€ 11.682,40

Valore corpo appartamento con box**€ 76.242,40****Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni della sezione fallimentare. **€ 11.436,36**
- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 64.806,04**
- Per arrotondamento **€ 64.000,00**

LOTTO N. 12
Appartamento con box

Identificati al catasto Fabbricati:

- **Appartamento:** Nerviano p.zza Olona n. 5, **foglio 14 - particella 113 - subalterno 721** – cat. **A/3** - cl. 4 - consistenza vani 3 - piano 1° - rendita € 170,43.
- **Box:** Nerviano p.zza Olona n. 5, **foglio 14 - particella 715 - subalterno 715** – cat. **C/6** - cl. 3 - consistenza mq. 15 - piano S1 - rendita € 27,89.

Confini:

In contorno in senso orario a partire da nord, salvo errori e come meglio in fatto.

- **Appartamento:** proprietà di terzi, altra unità, cortile comune, altra proprietà;
- **Box:** corsello, altro box, terrapieno, altro box

Stato di possesso: Al momento del sopralluogo i beni non erano occupati.

Regolarità edilizia/urbanistica/catastale: SI, si rimanda al punto 7 della presente perizia.

Attestato di Certificazione Energetica: censito al catasto energetico al n.15154-000318/11 registrato il 16/11/2011 valevole fino al 16/11/2021

- **Indice di prestazione energetica: A+ con EP gl, nren 1,91 EP kWh/n2 anno**

Descrizione:

- **Appartamento:** L'appartamento, situato al piano 1° è composto da: soggiorno/cucina, disimpegno, bagno e camera con ripostiglio.
Caratteristiche.
- esposizione: doppia
- pareti: perimetrali coibentate e contro placcate in cartongesso; tramezze in cartongesso; finitura a tinteggiatura o in ceramica nei bagni fino a circa h porta
- pavimenti: in parquet in soggiorno e nelle camere, in ceramica nei restanti locali
- porta d'accesso: portoncino in PVC con tripli vetri
- serramenti: in PVC con tripli vetri
- porte interne: in legno laccato bianco
- imp. elettrico: sottotraccia presente e allacciato
- quadro elettrico: presente
- imp. idrico: sottotraccia
- acqua calda sanitaria: fornita da impianto centralizzato a pannelli solari e caldaietta
- bagni: dotati di lavabo, bidè, wc, doccia
- altezza dei locali: h mt.2,80 circa

L'appartamento si presenta parzialmente finito valutazione S.A.L. 70%

- **Il box,** sito al piano interrato, ha porta basculante in lamiera zincata e predisposizione di tubi esterni per alloggiamento impianto luce, attualmente non funzionante in quanto non cablato. valutazione S.A.L. 80%

Ulteriori trascrizioni: nessuno

Consistenza:

Appartamento con box

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e corrispondente allo stato di fatto riscontrato ed al rilievo eseguito durante il sopralluogo dal sottoscritto. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa 53,80 mq, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2)

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento				
Piano 1°	sup lorda di pavimento	53,80 mq	1,00	53,80 mq
Tot.				53,80 mq
Box	sup lorda di pavimento	18,00 mq	1,00	18,00 mq

Valutazione corpi:**Appartamento con box**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Comparato</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	53,80 mq	€ 1.200,00	€ 840,00 (70%)	€ 45.192,00
Box	18,00 mq	€ 800,00	€ 640,00 (80%)	€ 11.520,00

Valore corpo appartamento con box**€ 56.712,00****Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni della sezione fallimentare. **€ 8.506,80**
- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 48.205,20**
- **Per arrotondamento € 48.000,00**

LOTTO N. 13

Appartamento con box

Identificato al catasto Fabbricati:

- **Appartamento:** Nerviano p.zza Olona n. 5, **foglio 14 - particella 113 - subalterno 722** – cat. A/3 - cl. 4 - consistenza vani 5,5 - piano T-1-2 - rendita € 312,46.
- **Box:** Nerviano p.zza Olona n. 5, foglio 14 - **particella 715 - subalterno 704** – cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 15 - piano S1 - rendita € 27,89.

Confini:

In contorno in senso orario a partire da nord, salvo errori e come meglio in fatto.

- Appartamento:
 - ✓ PT enti comuni e altra u.i., giardino di proprietà, altra u.i., giardino di proprietà;
 - ✓ P1° altra u.i., affaccio su giardino di proprietà, altra u.i., affaccio su giardino di proprietà;
 - ✓ P2° altra u.i., giardino di proprietà, altra u.i., giardino di proprietà;
- Box: terrapieno, altro box, corsello, altro box.

Stato di possesso: Al momento del sopralluogo i beni non erano occupati.

Regolarità edilizia/urbanistica/catastale: SI, si rimanda al punto 7 della presente perizia.

Attestato di Certificazione Energetica: censito al catasto energetico al n.15154-000313/11 registrato il 16/11/2011 valevole fino al 16/11/2021

- **Indice di prestazione energetica: A+ con EP gl, nren 11,47 EP kWh/n2 anno**

Descrizione:

- **Appartamento:** disposto su 2 livelli con sottotetto è composto da: al PT soggiorno/cucina, scala e due aree esterne; al P1° due camere, un guardaroba, un bagno, un disimpegno; P2 so-laio con vano tecnico ove è alloggiato l'impianto di condizionamento caldo/freddo. Caratteristiche.

- esposizione: doppia
- pareti: perimetrali coibentate e contro placcate in cartongesso; tramezze in cartongesso; finitura al grezzo.
- pavimenti: al massetto di posa
- porta d'accesso: portoncino in PVC con tripli vetri
- serramenti: in PVC con tripli vetri.
- porte interne: non presenti
- imp. elettrico: incompleto
- quadro elettrico: non presente
- imp. idrico: incompleto
- acqua calda sanitaria: impianto incompleto
- bagno: non dotato di apparecchi sanitari
- controsoffitto: parzialmente non finito
- altezza dei locali: h mt. 3,20 circa

L'appartamento si presenta non finito valutazione S.A.L. 70%

- **Il box**, sito al piano interrato, ha porta basculante in lamiera zincata e predisposizione di tubi esterni per alloggiamento impianto luce, attualmente non funzionante in quanto non cablato. Valutazione S.A.L. 85%

Ulteriori trascrizioni: nessuno

Consistenza:

Appartamento con box

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e corrispondente allo stato di fatto riscontrato ed al rilievo eseguito durante il sopralluogo dal sottoscritto. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa 125,40 mq, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2)

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento				
Piano terra	sup lorda di pavimento	53,20 mq	1,00	53,20 mq
Piano primo	sup lorda di pavimento	54,60 mq	1,00	54,60 mq
Sottotetto	sup lorda di pavimento	24,75 mq	0,50	12,40 mq
Giardini	sup lorda di pavimento	52,00 mq	0,10	5,20 mq
Tot.				125,40 mq
Box	sup lorda di pavimento	16,50 mq	1,00	16,50 mq

Valutazione corpi:**Appartamento con box**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Comparato	Valore Complessivo
Appartamento	125,40 mq	€ 1.200,00	€ 840,00 (70%)	€ 105.336,00
Box	16,50 mq	€ 800,00	€ 680,00 (85%)	€ 11.220,00

Valore corpo appartamento con box**€ 116.556,00****Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni della sezione fallimentare. **€ 17.483,40**
- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 99.072,60**
Per arrotondamento **€ 99.000,00**

LOTTO N. 14

Appartamento con box

Identificato al catasto Fabbricati:

- **Appartamento:** Nerviano p.zza Olona n. 5, **foglio 14 - particella 113 - subalterno 723** – cat. **A/3** - cl. 4 - consistenza vani 5,5 - piano T-1-2 - rendita € 312,46.
- **Box:** Nerviano p.zza Olona n. 5, **foglio 14 - particella 715 - subalterno 703** – cat. **C/6** - cl. 3 - consistenza mq. 15 - piano S1 - rendita € 27,89.

Confini:

In contorno in senso orario a partire da nord, salvo errori e come meglio in fatto.

- **Appartamento:**
 - ✓ PT altra unità, giardino comune su 3 lati;
 - ✓ P1° altra u.i., affaccio su giardino di proprietà, altra unità, affaccio su giardino di proprietà;
 - ✓ P2° altra u.i., giardino di proprietà, altra u.i., giardino di proprietà;
- **Box:** terrapieno, altro box, corsello, altro box.

Stato di possesso: Al momento del sopralluogo i beni erano liberi.

Regolarità edilizia/urbanistica/catastale: Sì, si rimanda al punto 7 della presente perizia.

Attestato di Certificazione Energetica: censito al catasto energetico al n.15154-000315/11 registrato il 16/11/2011 valevole fino al 16/11/2021

- **Indice di prestazione energetica: A+** con **EP gl, nren 12,55 EP kWh/n2 anno**

Descrizione:

- **Appartamento:** disposto su 2 livello + sottotetto è composto da: al PT soggiorno/cucina, scala e due aree esterne a giardino; al P1° due camere, un bagno un disimpegno; P2 solaio con vano tecnico ove è alloggiato l'impianto di condizionamento caldo/freddo
Caratteristiche.
 - esposizione: doppia
 - pareti: perimetrali coibentate e contro placcate in cartongesso; tramezze in cartongesso; finitura al grezzo.
 - pavimenti: al massetto di posa
 - porta d'accesso: portoncino in PVC con tripli vetri
 - serramenti: in PVC con tripli vetri.
 - porte interne: non presenti
 - imp. elettrico: sottotraccia con cavi non infilati
 - quadro elettrico: non presente
 - imp. idrico: sottotraccia ma incompleto
 - acqua calda sanitaria: impianto incompleto
 - bagno: non dotato di apparecchi sanitari
 - controsoffitto: parzialmente non finito
 - aree esterne pavimentate come il cortile e delimitate da fioriere
 - altezza dei locali: h mt. 3,20 circaL'appartamento si presenta parzialmente finito valutazione S.A.L. 70%
- **Il box,** sito al piano interrato, ha porta basculante in lamiera zincata e predisposizione di tubi esterni per alloggiamento impianto luce, attualmente non funzionante in quanto non cablato. valutazione S.A.L. 85%

Ulteriori trascrizioni: nessuno

Consistenza:**Appartamento con box**

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e corrispondente allo stato di fatto riscontrato ed al rilievo eseguito durante il sopralluogo dal sottoscritto. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa 109,60 mq, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2)

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento				
Piano terra	sup lorda di pavimento	50,64 mq	1,00	50,65 mq
Piano primo	sup lorda di pavimento	45,00 mq	1,00	45,00 mq
Sottotetto	sup lorda di pavimento	19,50 mq	0,50	9,75 mq
Giardino	sup lorda di pavimento	42,10 mq	0,10	4,20 mq
Tot.				109,60 mq
Box	sup lorda di pavimento	16,70 mq	1,00	16,70 mq

Valutazione corpi:**Appartamento con box**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Comparato</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	109,60 mq	€ 1.200,00	€ 840,00 (70%)	€ 92.064,00
Box	16,70 mq	€ 800,00	€ 680,00 (85%)	€ 11.356,00

Valore corpo

€ 103.420,00**Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni della sezione fallimentare. **€ 15.513,00**
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 87.907,00**
- Per arrotondamento **€ 88.000,00**

LOTTO N. 15
Appartamento con box

Identificato al catasto Fabbricati:

- **Appartamento:** Nerviano p.zza Olona n. 5, **foglio 14 - particella 113 - subalterno 725** – cat. **A/3** - cl. 4 - consistenza vani 3,5 - piano 1-2 - rendita € 198,84.
- **Box:** Nerviano p.zza Olona n. 5, **foglio 14 - particella 715 - subalterno 705** – cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 15 - piano S1 - rendita € 27,89.

Confini:

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto.

- **Appartamento:**
 - ✓ P1 cortile comune, altra u.i., affaccio su giardino altra u.i., altra u.i.;
 - ✓ P2 cortile comune, altra u.i., affaccio su giardino altra u.i., altra u.i.;
- **Box:** terrapieno, altro box, corsello, altro box.

Stato di possesso: Al momento del sopralluogo i beni non erano occupati.

Regolarità edilizia/urbanistica/catastale: Sì, si rimanda al punto 7 della presente perizia.

Attestato di Certificazione Energetica: censito al catasto energetico al n.15154-000310/11 registrato il 16/11/2011 valevole fino al 16/11/2021

- **Indice di prestazione energetica: A+ con EP gl, nren 10,55 EP kWh/n2 anno**

Descrizione:

- **Appartamento:** disposto su 2 livelli è composto da: al P1° soggiorno, cucina, una camera, un bagno, un ripostiglio; P2° solaio con vano tecnico ove è alloggiato l'impianto di condizionamento caldo/freddo

Caratteristiche.

- esposizione: doppia
- pareti: perimetrali coibentate e contro placcate in cartongesso; tramezze in cartongesso; finitura al grezzo.
- pavimenti: al massetto di posa
- porta d'accesso: portoncino in PVC con tripli vetri
- serramenti: in PVC con tripli vetri.
- porte interne: non presenti
- imp. elettrico: sottotraccia con cavi non infilati
- quadro elettrico: non presente
- imp. idrico: incompleto
- acqua calda sanitaria: impianto incompleto
- bagno: non dotato di apparecchi sanitari
- controsoffitto: parzialmente non finito
- altezza dei locali: h mt. 2,70 circa

L'appartamento si presenta parzialmente finito valutazione S.A.L. 70%

- **Il box**, sito al piano interrato, ha porta basculante in lamiera zincata e predisposizione di tubi esterni per alloggiamento impianto luce, attualmente non funzionante in quanto non cablato. Valutazione S.A.L. 85%

Ulteriori trascrizioni: nessuno**Consistenza:****Appartamento con box**

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e corrispondente allo stato di fatto riscontrato ed al rilievo eseguito durante il sopralluogo dal sottoscritto. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa 75,60 mq, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2)

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento				
Piano primo	sup lorda di pavimento	63,60 mq	1,00	63,60 mq
Sottotetto	sup lorda di pavimento	24,00 mq	0,50	12,00 mq
Tot.				75,60 mq
Box	sup lorda di pavimento	16,50 mq	1,00	16,50 mq

Valutazione corpi:**Appartamento con box**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Comparato	Valore Complessivo
Appartamento	75,60 mq	€ 1.200,00	€ 840,00 (70%)	€ 63.504,00
Box	16,50 mq	€ 800,00	€ 680,00 (85%)	€ 11.220,00

Valore corpo appartamento con box**€ 74.724,00****Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni della sezione fallimentare. **€ 11.208,60**
- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 63.515,40**

Per arrotondamento

€ 63.000,00

LOTTO N. 16
Magazzino (ex sottotetto) con box

Identificato al catasto Fabbricati:

- **Magazzino:** Nerviano p.zza Olona n. 5, **foglio 14 - particella 113 - subalterno 727** – cat. **C/2** - cl. 2 - consistenza MQ. 120 - piano 2 - rendita € 105,36.
- **Box:** Nerviano p.zza Olona n. 5, **foglio 14 - particella 715 - subalterno 708** – cat. C/6 - cl. 4 - consistenza mq. 37 - piano S1 - rendita € 82,17.

Confini:

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto.

- **Magazzino:** P2 altra proprietà, cortile comune, altra u.i. cortile comune, altra unità.
- **Box:** terrapieno per due lati, altro box, corsello, altro box.

Stato di possesso: Al momento del sopralluogo i beni erano liberi.

Regolarità edilizia/urbanistica/catastale: Sì, si rimanda al punto 7 della presente perizia. Il magazzino è oggetto di DIA n. 39/2001 del 24/05/2011.

Attestato di Certificazione Energetica: non presente

Descrizione:

- **Magazzino** è un sottotetto interessato da lavori edili per recupero ai fini abitativi. La DIA presentata prevede: grande soggiorno, cucina, una camera, un bagno un terrazzo. Caratteristiche.

- esposizione: singola
- pareti: perimetrali coibentate e contro placcate in cartongesso; tramezze in cartongesso;
- finitura non presente
- pavimenti: al massetto di posa.
- serramenti: vasistas di legno a tetto
- porte interne: non presenti
- imp. elettrico: parziale posa di soli tubi
- quadro elettrico: non presente
- imp. idrico: incompleto
- acqua calda sanitaria: impianto incompleto
- bagno: sanitari non presenti
- altezza dei locali: doppia falda da h 2,70 mt. circa a h 1,40 mt. circa

Il magazzino si presenta a stato cantiere valutazione S.A.L. 70%

- **Il box**, sito al piano interrato, ha porta basculante in lamiera zincata e predisposizione di tubi esterni per alloggiamento impianto luce, attualmente non funzionante in quanto non cablato. valutazione S.A.L. 85%

Ulteriori trascrizioni:

- trascrizioni:
 - ✓ Atto di ripetizione di contratto preliminare del 09/01/2012 n. rep. 6502/4408 Dott. Vittorio Quagliata Notaio in Sesto San Giovanni, trascritto a Milano il 19/01/2012 ai nn. 6502/4408 Atto a favore di Cozzi Andrea Stefano (C.F. CZZNRS71B17H264Z) e contro RTR & Partners.

Grava sul 100% del diritto di proprietà del magazzino e del box.
Si allega nota di trascrizione e copia dell'atto

Consistenza:**Magazzino (EX SOTTOTETTO) con box**

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e corrispondente allo stato di fatto riscontrato ed al rilievo eseguito durante il sopralluogo dal sottoscritto. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa 127,33 mq, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2)

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino				
Piano sottotetto	sup lorda di pavimento	124,75 mq	1,00	124,75 mq
Balconi in falda	sup lorda di pavimento	12,90 mq	0,20	2,58 mq
Tot.				127,33 mq
Box	sup lorda di pavimento	43,00 mq	1,00	43,00 mq

Valutazione corpi:**Appartamento (EX SOTTOTETTO) con box**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Comparato	Valore Complessivo
Magazzino	127,33 mq	€ 1.200,00	€ 840,00 (70%)	€ 106.957,20
Box	43,00 mq	€ 800,00	€ 680,00 (85%)	€ 29.240,00

Valore corpo magazzino (EX SOTTOTETTO) con box**€ 136.197,20****Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni della sezione fallimentare. **€ 20.429,58**
- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 3.000,00**
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 112.767,62**
- Per arrotondamento **€ 112.000,00**

LOTTO N. 17
Ufficio con box

Identificato al catasto Fabbricati:

- **Ufficio:** Nerviano p.zza Olona n. 5, **foglio 14 - particella 113 - subalterno 729** – cat. **A/10** - cl. 2 - consistenza vani 2 - piano T - rendita € 583,6.
- **Box:** Nerviano p.zza Olona n. 5, **foglio 14 - particella 715 - subalterno 707** – cat. **C/6** - cl. 3 - consistenza mq. 15 - piano S1 - rendita € 27,89.

Confini:

In contorno in senso orario a partire da nord, salvo errori e come meglio in fatto.

- **Ufficio:** PT cortile comune, altra u.i., giardino di proprietà, enti comuni
- **Box:** terrapieno, altro box, corsello, altro box.

Stato di possesso: Al momento del sopralluogo i beni non erano occupati.

Regolarità edilizia/urbanistica/catastale: La scheda catastale non risulta conforme per diversa distribuzione degli spazi interni.

Sarà necessario presentare al Comune SCIA per opere interne e aggiornare la scheda catastale a mezzo presentazione modello DOCFA. In alternativa i luoghi dovranno essere ripristinati come da progetto e da scheda catastale.

Attestato di Certificazione Energetica: censito al catasto energetico al n.15154-000309/11 registrato il 16/11/2011 valevole fino al 16/11/2021

- **Indice di prestazione energetica: A+** con EP gl, nren **2,74 EP kWh/n2 anno**

Descrizione:

- L'ufficio è composto da: un locale, disimpegno, wc. Una piccola area esterna completa il lotto. Caratteristiche.
 - esposizione: doppia
 - pareti: perimetrali coibentate e contro placcate in cartongesso; tramezze in cartongesso;
 - finitura al grezzo.
 - pavimenti: al massetto di posa
 - porta d'accesso: portoncino in PVC
 - serramenti: in PVC con tripli vetri.
 - porte interne: non presenti
 - imp. elettrico: solo tubazioni, cavi non infilati
 - quadro elettrico: non presente
 - imp. idrico: incompleto
 - acqua calda sanitaria: impianto incompleto
 - bagno: non dotato di apparecchi sanitari
 - altezza dei locali: h mt. 3,20 circa

L'ufficio si presenta non finito - valutazione S.A.L. 70%

- **Il box**, sito al piano interrato, ha porta basculante in lamiera zincata e predisposizione di tubi esterni per alloggiamento impianto luce, attualmente non funzionante in quanto non cablato. valutazione S.A.L. 85%

Ulteriori trascrizioni: nessuna**Consistenza:****Ufficio con box**

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e corrispondente allo stato di fatto riscontrato ed al rilievo eseguito durante il sopralluogo dal sottoscritto. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa 26,30 mq, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2)

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio				
Piano terra	sup lorda di pavimento	25,30 mq	1,00	25,30 mq
Giardino	sup lorda di pavimento	10,00 mq	0,10	1,00 mq
Tot.				26,30 mq
Box	sup lorda di pavimento	16,80 mq	1,00	16,80 mq

Valutazione corpi:**Ufficio con box**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Comparato	Valore Complessivo
Ufficio	26,30 mq	€ 1.200,00	€ 840,00 (70%)	€ 22.092,00
Box	16,80 mq	€ 800,00	€ 680,00 (85%)	€ 11.424,00

Valore corpo ufficio con box**€ 33.516,00****Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni della sezione fallimentare. **€ 5.027,40**
- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 28.488,60**
- Per arrotondamento **€ 28.000,00**

LOTTO N. 18
Appartamento con n.2 box

Identificato al catasto Fabbricati:

- **Appartamento:** Nerviano p.zza Olona n. 5, **foglio 14 - particella 113 - subalterno 730** – cat. **A/3** - cl. 4 - consistenza vani 8,5 - piano T-1-2 - rendita € 482,89.
- **Box:** Nerviano p.zza Olona n. 5, **foglio 14 - particella 715 - subalterno 717** – cat. **C/6** - cl. 4 - consistenza mq. 15 - piano S1 - rendita € 27,89.
- **Box:** Nerviano p.zza Olona n. 5, **foglio 14 - particella 715 - subalterno 718** – cat. **C/6** - cl. 4 - consistenza mq. 31 - piano S1 - rendita € 68,84.

Confini:

In contorno, in senso orario a partire da nord, salvo errori e come meglio in fatto.

- **Appartamento:**
 - ✓ PT altra proprietà e cortile comune, enti comuni, giardino di proprietà, fiume Olona;
 - ✓ P1 affaccio su cortile comune, altra proprietà, affaccio su cortile privato, fiume Olona;
 - ✓ P2 affaccio su cortile comune, altra proprietà, affaccio su cortile privato, fiume Olona;
- **Box sub. 717:** terrapieno, altro box, corsello, altro box.
- **Box sub. 718:** corsello, altro box, terrapieno, altro box;

Stato di possesso: Al momento del sopralluogo i beni erano occupati dai Sigg.ri Triolo/Ruggero.

Regolarità edilizia/urbanistica/catastale: Edificato con regolari licenze e dotato di agibilità. Scheda catastale conforme.

Attestato di Certificazione Energetica: censito al catasto energetico al n. 15154-000101/11 registrato il 04/04/2011 valevole fino al 04/04/2021

- **Indice di prestazione energetica: A+ con EP gl, nren 9,75 EP kWh/n2 anno**

Descrizione:

- L'appartamento, disposto su 2 livelli + sottotetto è composto da: al PT soggiorno, cucina, disimpegno, wc, studio, ripostiglio; al P1° due camere, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio; P2° sottotetto con vano tecnico ove è alloggiato l'impianto di condizionamento caldo/freddo, completa la proprietà un'area esterna esclusiva sul retro dell'edificio.

Caratteristiche.

- esposizione: tripla
- pareti: perimetrali coibentate e contro placcate in cartongesso; tramezze in cartongesso; finitura a tinteggiatura o in ceramica nei bagni fino a circa h porta
- pavimenti: in ceramica nella zona giorno e nei bagni, in parquet nella zona notte
- porta d'accesso: portoncino in PVC con tripli vetri
- serramenti: in PVC con tripli vetri
- porte interne: in legno laccato bianco
- imp. citofonico: presente e allacciato
- imp. elettrico: sottotraccia presente e allacciato
- quadro elettrico: presente
- imp. idrico: sottotraccia
- acqua calda sanitaria: fornita da impianto centralizzato
- bagni: dotati di lavabo, bidè, wc, doccia
- altezza dei locali: h mt.2,70 circa

L'appartamento si presenta finito valutazione S.A.L. 100%

- **I box**, siti al piano interrato, hanno porta basculante in lamiera zincata e predisposizione di tubi esterni per alloggiamento impianto luce, attualmente non funzionante in quanto non cablato. valutazione S.A.L. 85%

Ulteriori trascrizioni:

- Trascrizioni:
 - ✓ Atto di ripetizione di contratto preliminare del 02/03/2012 n. rep. 112709/22280 Dott. Vittorio Quagliata Notaio in Sesto San Giovanni, trascritto a Milano il 12/03/2012 ai nn. 25682/17268 Atto a favore di Sala Massimo (C.F. SLAMSM80C19H264D) e contro RTR & Partners. Grava sul 100% del diritto di proprietà del magazzino e del box. Si allega nota di trascrizione e copia dell'atto

Consistenza

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e corrispondente allo stato di fatto riscontrato ed al rilievo eseguito durante il sopralluogo dal sottoscritto. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa 173,71 mq, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2)

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento				
Piano terra	sup lorda di pavimento	94,40 mq	1,00	94,40 mq
Piano primo	sup lorda di pavimento	68,20 mq	1,00	68,20 mq
Piano sottotetto	sup lorda di pavimento	14,70 mq	0,50	7,35 mq
Giardino	sup lorda di pavimento	37,60 mq	0,10	3,76 mq
Tot.				173,71 mq
Box	sup lorda di pavimento	34,85 mq	1,00	34,85 mq
Box	sup lorda di pavimento	17,65 mq	1,00	17,65 mq
Tot. Box				52,50 mq

Valutazione corpi:

Appartamento con n° 2 box

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Comparato	Valore Complessivo
Appartamento	173,71 mq	€ 1.200,00	€ 1.200,00 (100%)	€ 208.452,00
2 Box	52,50 mq	€ 800,00	€ 680,00 (85%)	€ 35.700,00

€ 244.152,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni della sezione fallimentare.

€ 36.622,80

- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "**libero**": € 207.529,20
Per arrotondamento **€ 207.000,00**

LOTTO N. 19 – BOX**Identificato al catasto Fabbricati:**

- **Box:** Nerviano p.zza Olona n. 5, **foglio 14 - particella 715 - subalterno 701** – cat. **C/6** - cl. 3 - consistenza mq. 14 - piano S1 - rendita € 26,03.

Confini:

- **Box:** terrapieno, altro box, corsello, enti comuni.

Stato di possesso: Al momento del sopralluogo libero

Regolarità edilizia/urbanistica/catastale: Edificato con regolari licenze e dotato di agibilità. Scheda catastale conforme

Attestato di Certificazione Energetica: non necessaria

Descrizione:

- **box:** sito al piano interrato, ha porta basculante in lamiera zincata e predisposizione di tubi esterni per alloggiamento impianto luce, attualmente non funzionante in quanto non cablato.
valutazione S.A.L. 85%

Ulteriori trascrizioni: nessuna

Consistenza

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e corrispondente allo stato di fatto riscontrato ed al rilievo eseguito durante il sopralluogo dal sottoscritto. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa 17,10 mq, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2)

Valutazione corpi:**box**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Comparato</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	17,10 mq	€ 800,00	€ 640,00 (85%)	€ 10.944,00

Valore corpo box

€ 10.944,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni della sezione fallimentare. **€ 1.641,60**
- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 9.304,40
 Per arrotondamento € **9.000,00**

LOTTO N. 20 - Box**Identificato al catasto Fabbricati:**

- **Box:** Nerviano p.zza Olona n. 5, **foglio 14 - particella 715 - subalterno 716** – cat. **C/6** - cl. 3 - consistenza mq. 15 - piano S1 - rendita € 27,89.

Confini:

- **Box:** corsello, altro box, terrapieno, altro box

Stato di possesso: Al momento del sopralluogo libero

Regolarità edilizia/urbanistica/catastale: Edificato con regolari licenze e dotato di agibilità. Scheda catastale conforme

Attestato di Certificazione Energetica: non necessaria

Descrizione:

- **Box:** sito al piano interrato, ha porta basculante in lamiera zincata e predisposizione di tubi esterni per alloggiamento impianto luce, attualmente non funzionante in quanto non cablato.

Valutazione S.A.L. 85%

Ulteriori trascrizioni: nessuna

Consistenza

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e corrispondente allo stato di fatto riscontrato ed al rilievo eseguito durante il sopralluogo dal sottoscritto. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa 17,35 mq, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2)

Valutazione corpi:**Box**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Comparato</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	17,35 mq	€ 800,00	€ 680,00 (85%)	€ 11.798,00

€ 11.798,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

- | | |
|---|-------------------|
| ➤ Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni della sezione fallimentare. | € 1.769,70 |
| ➤ Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: | € 0,00 |
| ➤ Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 0,00 |
| ➤ Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |
| ➤ Costi di cancellazione oneri e formalità: | € 0,00 |

Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- | | |
|--|--------------------|
| ➤ Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 10.028,30 |
| Per arrotondamento | € 10.000,00 |

LOTTO N. 21 - Box

Identificato al catasto Fabbricati:

- **Box:** Nerviano p.zza Olona n. 5, **foglio 14 - particella 715 - subalterno 722** – cat. **C/6** - cl. 3
- consistenza mq. 15 - piano S1 - rendita € 27,89.

Confini:

- **Box:** corsello, enti comuni, corsello, corsello;

Stato di possesso: Al momento del sopralluogo libero

Regolarità edilizia/urbanistica/catastale: Edificato con regolari licenze e dotato di agibilità. Scheda catastale conforme

Attestato di Certificazione Energetica: non necessaria

Descrizione:

- **Box:** sito al piano interrato, ha porta basculante in lamiera zincata e predisposizione di tubi esterni per alloggiamento impianto luce, attualmente non funzionante in quanto non cablato.

Valutazione S.A.L. 80%

Ulteriori trascrizioni: nessuna

Consistenza

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e corrispondente allo stato di fatto riscontrato ed al rilievo eseguito durante il sopralluogo dal sottoscritto. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa 17,10 mq, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2)

Valutazione corpi:

Box (di fatto ricovero per moto)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Comparato</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	18,00 mq	€ 800,00	€ 640,00 (80%)	€ 11.520,00

Valore corpo box (di fatto ricovero per moto)**€ 11.520,00****Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni della sezione fallimentare. **€ 1.728,00**
- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 9.792,00**
Per arrotondamento **€ 9.000,00**

<i>Destinazione</i>	<i>Valore</i>
LOTTO N. 2: Appartamento con box	€ 135.000,00
LOTTO N. 3: Appartamento con box	€ 149.000,00
LOTTO N. 4: Appartamento con box	€ 81.000,00
LOTTO N. 5: Appartamento con box	€ 75.000,00
LOTTO N. 6: Appartamento con box	€ 130.000,00
LOTTO N. 7: Appartamento con box	€ 117.000,00
LOTTO N. 8: Appartamento con box	€ 59.000,00
LOTTO N. 9: Appartamento con box	€ 155.000,00
LOTTO N. 10: Appartamento con box	€ 76.000,00
LOTTO N. 11: Appartamento con box	€ 64.000,00
LOTTO N. 12: Appartamento con box	€ 48.000,00
LOTTO N. 13: Appartamento con box	€ 99.000,00
LOTTO N. 14: Appartamento con box	€ 88.000,00
LOTTO N. 15: Appartamento con box	€ 63.000,00
LOTTO N. 16: Magazzino (in sottotetto) con box	€ 112.000,00
LOTTO N. 17: Ufficio con box	€ 28.000,00
LOTTO N. 18: Appartamento con n.2 box	€ 207.000,00
LOTTO N. 19: Box	€ 9.000,00
LOTTO N. 20: Box	€ 10.000,00
LOTTO N. 21: Box, di fatto utilizzabile solo per moto	€ 9.000,00

Di seguito viene anche indicato il prezzo di vendita, a base d'asta, dell'intero compendio, in un UNICO LOTTO, ove il Curatore Fallimentare ed il Giudice della procedura dovessero ritenere, anche per economia processuale, la vendita dei singoli immobili difficoltosa.

PREZZO DA LIBERO CON FORMAZIONE DI LOTTO UNICO: € 1.714.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

EVENTUALE ULTERIORE riduzione del valore **del 10%**, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria **dell'intero complesso** € 171.400,00

Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO € 1.542.600,00

Per arrotondamento € 1.542.000,00

Allegati

- A - Apertura operazioni peritali
- B - Atto di provenienza, atto di asservimento, atto di compravendita
- C - Visure ipocatastali
- D - Rilievo fotografico
- E - Pratiche Edilizie

Allegati ai lotti

- Documentazione catastale
- Documentazione Edilizia
- Preliminari trascritti

Milano - 05/09/2017

L'Esperto alla stima
Arch. Paolo Delfino