



M.I.S.E

Ministero per lo Sviluppo Economico e Produttivo

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

n° 620/2015

DEBITORE:

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

Commissario Liquidatore:

DOTT.SSA CHIARA ROSSINI

CRESPIATICA VIA MANZONI 29

integrazioni e adeguamento valore di stima

**2a INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI
CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
STIMA LOTTI 7 - 16
CORREZIONE E AGGIORNAMENTI**

del 01/07/2023

TECNICO INCARICATO:

Arch. Fabio Butera

MONZA (MB) Vicolo Borghetto 11

info@fabiobutera.com

In merito all'incarico di esperto, ricevuto dal Commissario Liquidatore Dott.ssa Chiara Rossini, per la stima dei beni immobili di proprietà della CCL - LA CASA Cooperativa Edilizia in liquidazione con sede a Milano, richiamata la relazione di stima del 28/06/2017 **giurata in data 29/06/2017** con verbale di asseverazione sottoscritto presso il Notaio Bellucci Giuseppe in Monza con il numero di repertorio 268618 e la successiva integrazione asseverata presso il Tribunale di Monza in data 19/03/2018, essendo trascorsi 6 anni dalla data di redazione della stima ed essendo nella disponibilità di vendita anche i beni di cui al lotto 7 (box) e al lotto 16 (appartamento) in precedenza sospesi, espletati i nuovi accertamenti con verifica dello stato di particolare degrado della costruzione nel suo complesso, le analisi e le raccolte documentali, il sottoscritto Arch. Fabio Butera rimette la seguente relazione per l'**adeguamento del valore di mercato** e del valore giudiziario dei beni immobili oggetto di procedura rimasti invenduti, corredata dai relativi allegati, come da seguente tabelle riepilogativa e da relazione che segue. Con la presente **si corregge anche un refuso riguardo al lotto 22**, erroneamente indicato in descrizione al piano rialzato mentre è situato al piano secondo come da indicazioni catastali poi riportate.

	Immobile	VALORE	OMV	FJV
LOTTO 1	Deposito rifiuti	4.550,00 €	600,00 €	364,50 €
LOTTO 2	Locale contatori	2.100,00 €	700,00 €	425,25 €
LOTTO 3	Box (sub 7)	8.640,00 €	6.200,00 €	3.766,50 €
LOTTO 4	Box (sub 9)	6.240,00 €	4.500,00 €	2.733,75 €
LOTTO 5	Box (sub 10)	6.240,00 €	4.500,00 €	2.733,75 €
LOTTO 6	Box (sub 11)	6.240,00 €	4.500,00 €	2.733,75 €
LOTTO 7	Box (sub 12)	6.240,00 €	4.500,00 €	2.733,75 €

LOTTO 8	Box (sub 20)	9.120,00 €	6.500,00 €	3.948,75 €
LOTTO 9	Box (sub 26)	8.160,00 €	5.900,00 €	3.584,25 €
LOTTO 10	Box (sub 28)	9.120,00 €	6.500,00 €	3.948,75 €
LOTTO 11	Box (sub 31)	6.240,00 €	4.500,00 €	2.733,75 €
LOTTO 12	Box (sub 32)	6.240,00 €	4.500,00 €	2.733,75 €
LOTTO 13	Appartamento (sub 34)	91.390,00 €	63.900,00 €	38.819,25 €
LOTTO 14	Appartamento (sub 36)	98.182,50 €	68.700,00 €	41.735,25 €
LOTTO 15	Appartamento (sub 37)	84.255,50 €	58.900,00 €	35.781,75 €
LOTTO 16	Appartamento (sub 40)	85.500,00 €	51.300,00 €	31.164,75 €
LOTTO 17	Appartamento (sub 44)	91.356,75 €	63.900,00 €	38.819,25 €
LOTTO 18	Appartamento (sub 47)	82.141,75 €	57.500,00 €	34.931,25 €
LOTTO 19	Appartamento (sub 50)	87.238,50 €	61.000,00 €	37.057,50 €
LOTTO 20	Appartamento (sub 54)	89.000,75 €	62.300,00 €	37.847,25 €
LOTTO 21	Appartamento (sub 57)	81.947,00 €	57.300,00 €	34.809,75 €
LOTTO 22	Appartamento (sub 58)	64.642,75 €	45.200,00 €	27.459,00 €
LOTTO 23	Appartamento (sub 60)	87.115,00 €	60.900,00 €	36.996,75 €
Totale		1.021.900,50 €	704.300,00 €	427.862,25 €

Monza, valutazione al 28/06/2017, 1° aggiornamento il 13/03/2018

II° aggiornamento, Monza, 01/07/2023



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

FABIO
BUTERA
ARCHITETTO
670

A - Premessa

Dalla valutazione eseguita nell'anno 2017 ad oggi gli immobili, oggetto di stima, sono rimasti invenduti; lo stato generale della costruzione ed in particolare delle unità immobiliari descritte, alla data dei nuovi sopralluoghi, si è rilevato in condizione di forte degrado e con precoce obsolescenza delle componenti edilizie ed impiantistiche; in diversi appartamenti la caldaia esterna è risultata rimossa o danneggiata e diverse cantine e diversi balconi sono risultati soggetti a copiose infiltrazioni d'acqua che interessano anche le parti comuni. Per tali motivi, richiamati i contenuti della convenzione, che prevede deprezzamenti in base all'età del fabbricato, **si ritiene necessario adeguare il valore di stima degli immobili con ulteriore deprezzamento del 10% , rispetto alla stima originale, e adeguando la stima con ulteriore deprezzamento dovuto al numero di tentativi di vendita, mediante asta pubblica, andati deserti.**

MISE - LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA 620/2015

CRESPIATICA (LO) VIA MANZONI 29

1. DESCRIZIONE GENERALE:

Crespiatica è un comune italiano di 2.181 abitanti (al 2021 fonte ISTAT) della provincia di Lodi in Lombardia che, nel 2014, è entrato a far parte, assieme ai comuni di Abbadia Cerreto, Corte Palasio e Boffalora d'Adda, dell'Unione di Comuni Lombarda Oltre Adda Lodigiano, dalla quale fino al 31/12/2022 dipendevano numerosi servizi e gestioni degli uffici comunali.

I Comuni confinanti: Abbadia Cerreto (LO), Corte Palasio (LO), Dovera (CR), Monte Cremasco (CR), Vaiano Cremasco (CR), Bagnolo Cremasco (CR), Chieve (CR). Il territorio, lambito dal fiume Tormo, è caratterizzato da un profilo

geometrico regolare e non presenta variazioni altimetriche di rilievo. Il centro abitato è contraddistinto da un andamento piano-altimetrico pianeggiante.

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

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

SERVIZI

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

COLLEGAMENTI

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

L'intero fabbricato sviluppa 4 piani, di cui 3 piani fuori terra e un piano interrato. L'immobile è stato edificato nel 2007 con diverse criticità costruttive.

I locali box, posti al piano seminterrato del fabbricato, con accesso da cortile a cielo aperto, hanno caratteristiche costruttive di tipo economico e assenza di particolari dotazioni tecnologiche: l'ingresso avviene da cancello carraio scorrevole, in acciaio verniciato, ad azionamento elettrico e rampa carraia in

calcestruzzo a lisca di pesce. La basculante box è in lamiera di acciaio zincata, con serratura standard, pavimento in battuto di cemento con finitura antispolvero, pareti in blocchi di cls a vista e pilastri e travi in cemento armato gettato in opera; solaio in elementi prefabbricati tipo predalles e travi di completamento in cemento armato gettate in opera. Impianto elettrico di base, di tipo esterno in tubazioni di pvc, collegato alla luce condominiale.

L'intero edificio è stato realizzato in una zona con falda idrica molto emergente in particolari periodi dell'anno, con un livello di acqua di falda fino a -80 cm dal piano di campagna nel periodo estivo (massima irrigazione dei campi) e con quota normale intorno -160 cm; per tale motivo la costruzione è stata dotata di vasche in cls con funzione di stazioni di sollevamento separate delle acque chiare e nere, a mezzo di idonee pompe elettriche e risulta autorizzato lo scarico delle sole acque di falda presso la roggia (tombinata) attraverso il complesso impianto di sollevamento delle acque, a mezzo pompe collegate a gruppo elettrogeno con potenza superiore a 100 kw, funzionante a gasolio, con test periodici automatici per la verifica dell'efficienza.

I predetti impianti sono soggetti ad una costante manutenzione programmata e regolazione dei parametri d'intervento, a cura e spese del condominio.

L'appartamento e l'intero edificio hanno caratteristiche e finitura di edilizia economica, ma sono mancati nella sua realizzazione, accorgimenti progettuali / costruttivi, tecniche, idonei materiali ed esecuzione secondo la regola d'arte, con la conseguenza che sono presenti numerosi vizi e difetti costruttivi con precoce deterioramento delle componenti edilizie.

Gli intonaci di facciata sono molto deteriorati e in parte in fase di distacco; i sistemi di scarico dei balconi e diverse impermeabilizzazioni (anche del piano

giardino) sono state mal realizzate e vi sono numerose infiltrazioni d'acqua sia ai piani sottostanti i balconi sia al piano cantina; in diversi appartamenti si è riscontrata la formazione di muffe da condensa, per eccessiva umidità presente all'interno dei locali ma, evidentemente, anche per la scarsa coibentazione delle pareti esterne con la presenza di ponti termici; i serramenti, sono del tipo a monoblocco in legno con ante a battente, con doppi vetri e tapparelle oscuranti in pvc; il portoncino d'ingresso è di sicurezza con grado anti-effrazione classe 2; i pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica; le porte interne sono in legno tamburato a battente e presentano danni in più punti; l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo, con caldaia esterna sul balcone che, nel sopralluogo del 26/01/2023, in diversi lotti ed in particolare nel lotto 16, è risultata rimossa insieme al termostato ambiente; la distribuzione dell'impianto per il riscaldamento è in tubi di rame con radiatori in alluminio; l'impianto idrico sanitario è sottotraccia con tubazioni in polietilene; i sanitari sono di tipo economico, con vasca-doccia, lavabo del tipo a semincasso su mobile in laminato bianco con specchio; la rubinetteria è del tipo a miscelatore monocomando; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, idoneo a livello normativo ma da verificarsi per tutte le parti non a vista, poiché alcune componenti sono risultate manomesse, danneggiate e/o smontate; data l'assenza di tensione dal contatore non si è potuto verificare il corretto funzionamento nel suo complesso; l'insieme dei predetti impianti potrebbe presentare vizi e/o difetti costruttivi non verificabili dal semplice esame a vista e occorrerà un'attenta verifica prima della loro rimessa in esercizio con fornitura e posa in opera di idonea caldaia a gas e del relativo termostato.

All'interno delle unità immobiliare sono ancora presenti arredi, attrezzature e rifiuti non classificati e non differenziati.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

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

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 330 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, totale superficie catastale 13 mq, rendita 31,61 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni snc, piano: S1, intestato a CCL - La casa Cooperativa Edilizia in liquidazione, derivante da Costituzione del 05/07/2007. Data di restituzione del bene 26/01/2023 a causa di vertenza legale per precedente compromesso di compravendita.

LOTTO 16 - Appartamento a CRESPIATICA Via Manzoni 29, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO). Appartamento trilocale, con esposizione principale a nord e secondaria a sud, con sopralluogo effettuato in data 26/01/2023; posto al piano rialzato in stato di manutenzione 'pessimo' con manifesta formazione di muffe sulle componenti edilizie e necessità di numerosi interventi di ripristino e di manutenzione straordinaria, tra cui la fornitura e posa in opera di caldaia a gas e di termostato ambiente; composto da soggiorno con angolo cottura e con

accesso a balcone, disimpegno zona notte, una camera matrimoniale, ripostiglio, una camera singola e un locale bagno; pavimenti e rivestimenti in ceramica; cantina pertinenziale, posta al piano seminterrato, in normale stato manutentivo.

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

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 330 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale Totale 88 mq, totale escluse aree scoperte 86 mq, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni snc, piano: T - S1, intestato a CCL - La casa Cooperativa Edilizia in liquidazione, derivante da Costituzione del 05/07/2007

3. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità box:	13,00
Consistenza commerciale complessiva unità abitazione:	90,00
Valore di Mercato dell'immobile (box) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	4.500,00 €
Valore di Mercato dell'immobile (abitazione) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	51.300,00 €
Valore di vendita giudiziaria box	2.733,75 €
Valore di vendita giudiziaria abitazione	31.164,75 €

Data della valutazione: **01/07/2023**

4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, 26/01/2023, gli immobili sono risultati liberi da

occupanti ma con deposito all'interno di arredi, attrezzature e rifiuti non differenziati.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Come risulta dall'art. 18 della convenzione citata:

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

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

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

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

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

Nessuna.

*5.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **si veda sotto***

5.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

Convenzione Edilizia, stipulata il 22/11/2004 a firma di Dott. Mattea Piercarlo Notaio in Lodi ai nn. 160857 di repertorio, registrata il 06/12/2004 a Lodi ai nn. 100094, trascritta il 26/11/2004 a Lodi ai nn. 23881/13287, a favore di Comune di Crespiatica, contro Cooperativa Le Ville società cooperativa edilizia a responsabilità limitata, derivante da atto tra vivi convenzione edilizia.

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

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

**termini di legge ed al prezzo base di cessione alloggi determinato in
Convenzione**

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

5.2.1. Iscrizioni:

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

Importo ipoteca: 3.150.000,00 €. Importo capitale: 2.100.000,00 €.

Durata ipoteca: 17 anni.

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

5.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento

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

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

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

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

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

- Ordinanza per problemi di carattere igienico - sanitario presso il condominio di Via Manzoni 29 in Crespiatica di cui l'Rif. prot. 33/2016 registro Ordinanze del comune di Crespiatica del 04/10/2016 - Rif. prot. 6560/2016 Prot. partenza dell'Unione dei Comuni Oltre Adda Lodigiano del 04/10/2010; Riguarda principalmente il problema di allagamento del piano seminterrato a seguito dell'innalzamento del livello della acqua di falda e il mancato funzionamento delle pompe di sollevamento per mancata manutenzione o mancato funzionamento dei gruppi elettrogeni.

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

Atto non trascritto in Conservatoria.

7.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

CCL - la Casa Società cooperativa a responsabilità limitata con sede in

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

8. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

8.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 0504** e successive varianti, intestata a Le Ville Cooperativa Edilizia , per lavori di Nuova costruzione di fabbricato ad uso residenziale, rilasciata il 24/03/2005 con il n. 5296 di protocollo.

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

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

8.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Il comune di Crespiatica è dotato dei seguenti piani urbanistici:

Tipo di piano	Descrizione	Procedimenti	Fase	Stato PGT	N. atto approvazione	Data approvazione	Data BURL approvazione
Variante al PGT (art. 13, comma 13, l.r. 12/2005)	VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	PR	Approvazione	Vigente	6	27/01/2023	29/03/2023
Variante al PGT (art. 13, comma 13, l.r. 12/2005)	Prima variante al PGT del COMUNE DI CRESPIATICA	DP PS PR	Approvazione	Vigente	9	16/04/2018	08/08/2018
Nuovo Documento di piano Nuovo PGT (art. 13, l.r. 12/2005)	Piano di Governo del Territorio - COMUNE DI CRESPIATICA	DP PS PR CG	Approvazione	Vigente	20	07/08/2013	19/02/2014

Nel PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n° 20 del 07/08/2013, l'immobile ricade in zona B2 - Ambito Consolidato.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 20 delle NTA del Piano delle Regole
Sono le zone residenziali esistenti di vecchio e nuovo impianto, definite per edilizia convenzionata dal PRG vigente, con alcuni lotti liberi di completamento. Sono ammessi interventi di ristrutturazione, le nuove costruzioni, oltre ad ampliamenti nel rispetto degli indici contenuti nelle norme.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA del Lotto 7 e del Lotto 16:**

CRITICITÀ: NORMALE

Non sono state rilevate difformità rispetto all'ultimo stato assentito.

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE del Lotto 7 e del Lotto 16:**CRITICITÀ: NORMALE**

Non sono state rilevate difformità tra la scheda catastale e lo stato di fatto.

L'immobile risulta **conforme**.

LOTTO 7 - BOX sub 12

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

CONSISTENZA:

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

Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
deprezzamento per stato di vetustà calcolato secondo quanto stabilito da Convenzione Edilizia - da 11 a 20 anni	-1.248,00
decurtazione per sussistenza vincoli da convenzione edilizia	-500,00
adeguamento valore a corpo	8,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore decurtato (1000/1000 di piena proprietà) € **4.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al

netto degli aggiustamenti): € **4.500,00**

DEPREZZAMENTO PER VENDITA GIUDIZIARIA -25% -1.125,00

Valore deprezzato per vendita giudiziaria 3.375,00

Deprezzamento per n° 3 tentativi di asta andati deserti -641,25

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV): € **2.733,75**

LOTTO 16 - APPARTAMENTO sub 40

appartamento nel Comune di CRESPIATICA Via Manzoni 29, della superficie commerciale di **90,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA - IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO).

Appartamento trilocale, con esposizione principale a nord e secondaria a sud, in pessimo stato di manutenzione, privo della caldaia a gas per l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, e del termostato ambiente; alcune delle componenti dell'impianto elettrico risultano danneggiate, ma per

l'impianto idrico ed elettrico non sono state effettuate prova di funzionamento e di tenuta; nei locali si è riscontrata formazione di muffe sulle componenti edilizie ed infiltrazioni d'acqua vicino al vano vano ascensore, pertanto l'immobile richiede interventi di manutenzione straordinaria e messa a norma; l'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura e con accesso al balcone, disimpegno zona notte, una camera matrimoniale, ripostiglio, una camera singola e un locale bagno; pavimenti e rivestimenti in ceramica; cantina pertinenziale, posta al piano seminterrato, in stato manutentivo scarso, come tutte le parti comuni.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 998,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate

ma non ancora scadute (acconto 1a rata): €. 228,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 3.223,00

Millesimi condominiali: 30,90

livello di piano: scarso

esposizione: mediocre

luminosità: scarso

panoramicità: normale

impianti tecnici: pessimo

stato di manutenzione generale: pessimo

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



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

IMMOBILE RILASCIATO PRIVO DELLA CALDAIA E
DEL TERMOSTATO AMBIENTE

CONSISTENZA:

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

Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Appartamento trilocale piano rialzato (sub 40)	84,00	x 100 %	= 84,00
Balcone	5,20	x 30 %	= 1,56
Cantina pertinenziale piano S1	4,20	x 25 %	= 1,05
Pertinenze parti comuni in percentuale del 4% sul totale UI arrotondamento misura a corpo	3,46	x 100 %	= 3,46
			= -0,07
Totale:	96,86		90,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 90,00 x 950,00 = **85.500,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

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

decurtazione per stato manutentivo 'scarso-pessimo' eccedente la normale vetustà e per l'assenza della caldaia e danni agli impianti	-8.550,00
deprezzamento per stato di vetustà calcolato secondo quanto stabilito da Convenzione Edilizia pari al 20%	-17.100,00
decurtazione per sussistenza vincoli da convenzione edilizia	-8.550,00
adeguamento valore a corpo	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) € **51.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **51.300,00**

DEPREZZAMENTO PER VENDITA GIUDIZIARIA -25% -12.825,00

Valore deprezzato per vendita giudiziaria 38.475,00

Deprezzamento per n° 3 tentativi di asta andati deserti -7.310,25

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV): € 31.164,75

AGGIORNAMENTO DEI VALORI DI PERIZIA DEL 28/06/2017

LOTTO 1 - DEPOSITO RIFIUTI

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

Interventi di manutenzione straordinaria stimati al 01/07/2023 = -3.040,00

Deprezzamento per vetustà 20% = -910,00

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):	=	600,00
Valore deprezzato per vendita giudiziaria -25%	=	450,00
Deprezzamento per n° 3 tentativi di asta andati deserti	=	-85,50
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	€	364,50

LOTTO 2 - LOCALE CONTATORI

Valore superficie principale:	6,00 x 350,00	=	2.100,00
Interventi di manutenzione straordinaria stimati		=	-980,00
Deprezzamento per vetustà	20%	=	-420,00
Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):			700,00
Valore deprezzato per vendita giudiziaria -25%		=	525,00
Deprezzamento per n° 3 tentativi di asta andati deserti		=	-99,75
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	€		425,25

LOTTO 3 - BOX sub 7

Valore superficie principale:	18,00 x 480,00	=	8.640,00
decurtazione per sussistenza vincoli da convenzione edilizia		=	-691,20
deprezzamento per vetustà	20%	=	-1.728,00
adeguamento stima a corpo		=	-20,80
Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):			6.200,00
Valore deprezzato per vendita giudiziaria -25%		=	4.650,00

Deprezzamento per n° 3 tentativi di asta andati deserti = -883,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV): € 3.766,50

LOTTO 4 BOX sub 9, LOTTO 5 BOX sub 10, LOTTO 6 sub 11, LOTTO 11 sub 31,
LOTTO 12 sub 32

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

decurtazione per sussistenza vincoli da

convenzione edilizia = -499,20

deprezzamento per vetustà 20% = -1.248,00

adeguamento stima a corpo = 7,20

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà): 4.500,00

Valore deprezzato per vendita giudiziaria -25% = 3.375,00

Deprezzamento per n° 3 tentativi di asta andati deserti = -641,25

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV): € 2.733,75

LOTTO 8 BOX sub 20, LOTTO 10 sub 28

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

decurtazione per sussistenza vincoli da

convenzione edilizia = -729,60

deprezzamento per vetustà 20% = -1.824,00

adeguamento stima a corpo = -66,40

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà): 6.500,00

Valore deprezzato per vendita giudiziaria -25% = 4.875,00

Deprezzamento per n° 3 tentativi di asta andati deserti = -926,25

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV): € 3.948,75

LOTTO 9 - BOX sub. 26

Valore superficie principale:	17,00 x 480,00	=	8.160,00
decurtazione per sussistenza vincoli da convenzione edilizia		=	-652,80
deprezzamento per vetustà	20%	=	-1.632,00
adeguamento stima a corpo		=	24,80
Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):			5.900,00
Valore deprezzato per vendita giudiziaria -25%		=	4.425,00
Deprezzamento per n° 3 tentativi di asta andati deserti		=	-840,75
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):			€ 3.584,25

LOTTO 13 - APPARTAMENTO sub 34

Valore superficie principale:	96,20 x 950,00	=	91.390,00
decurtazione per sussistenza vincoli da convenzione edilizia		=	-9.139,00
deprezzamento per vetustà	20%	=	-18.278,00
adeguamento stima a corpo		=	-73,00
Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):			63.900,00
Valore deprezzato per vendita giudiziaria -25%		=	47.925,00
Deprezzamento per n° 3 tentativi di asta andati deserti		=	-9.105,75
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):			€ 38.819,25

LOTTO 14 - APPARTAMENTO sub 36

Valore superficie principale:	103,35 x 950,00	=	98.182,50
decurtazione per sussistenza vincoli da convenzione edilizia		=	-9.818,25
deprezzamento per vetustà	20%	=	-19.636,50

adeguamento stima a corpo	=	-27,75
Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):		68.700,00
Valore deprezzato per vendita giudiziaria -25%	=	51.525,00
Deprezzamento per n° 3 tentativi di asta andati deserti	=	-9.789,75
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):		€ 41.735,25

LOTTO 15 - APPARTAMENTO sub 37

Valore superficie principale:	88,69 x 950,00	=	84.255,50
decurtazione per sussistenza vincoli da convenzione edilizia		=	-8.425,55
deprezzamento per vetustà	20%	=	-16.851,10
adeguamento stima a corpo		=	-78,85
Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):			58.900,00
Valore deprezzato per vendita giudiziaria -25%		=	44.175,00
Deprezzamento per n° 3 tentativi di asta andati deserti		=	-8.393,25
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):			€ 35.781,75

LOTTO 17 - APPARTAMENTO sub 44

Valore superficie principale:	96,17 x 950,00	=	91.356,75
decurtazione per sussistenza vincoli da convenzione edilizia		=	-9.135,68
deprezzamento per vetustà	20%	=	-18.271,35
adeguamento stima a corpo		=	-49,73
Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):			63.900,00
Valore deprezzato per vendita giudiziaria -25%		=	47.925,00
Deprezzamento per n° 3 tentativi di asta andati deserti		=	-9.105,75

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV): € 38.819,25

LOTTO 18 - APPARTAMENTO sub 47

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

decurtazione per sussistenza vincoli da
convenzione edilizia = -8.214,18

deprezzamento per vetustà 20% = -16.428,35

adeguamento stima a corpo = 0,77

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà): 57.500,00

Valore deprezzato per vendita giudiziaria -25% = 43.125,00

Deprezzamento per n° 3 tentativi di asta andati deserti = -8.193,75

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV): € 34.931,25

LOTTO 19 - APPARTAMENTO sub 50

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

decurtazione per sussistenza vincoli da
convenzione edilizia = -8.723,85

deprezzamento per vetustà 20% = -17.447,70

adeguamento stima a corpo = -66,95

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà): 61.000,00

Valore deprezzato per vendita giudiziaria -25% = 45.750,00

Deprezzamento per n° 3 tentativi di asta andati deserti = -8.692,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV): € 37.057,50

LOTTO 20 - APPARTAMENTO sub 54

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

decurtazione per sussistenza vincoli da		
convenzione edilizia		= -8.900,08
deprezzamento per vetustà	20%	= -17.800,15
adeguamento stima a corpo		= -0,53
Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):		62.300,00
Valore deprezzato per vendita giudiziaria -25%		= 46.725,00
Deprezzamento per n° 3 tentativi di asta andati deserti		= -8.877,75
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):		€ 37.847,25

LOTTO 21 - APPARTAMENTO sub 57

Valore superficie principale:	86,26 x 950,00	= 81.947,00
decurtazione per sussistenza vincoli da		
convenzione edilizia		= -8.194,70
deprezzamento per vetustà	20%	= -16.389,40
adeguamento stima a corpo		= -62,90
Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):		57.300,00
Valore deprezzato per vendita giudiziaria -25%		= 42.975,00
Deprezzamento per n° 3 tentativi di asta andati deserti		= -8.165,25
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):		€ 34.809,75

LOTTO 22 - APPARTAMENTO sub 58

Valore superficie principale:	68,05 x 950,00	= 64.642,75
decurtazione per sussistenza vincoli da		
convenzione edilizia		= -6.464,28
deprezzamento per vetustà	20%	= -12.928,55
adeguamento stima a corpo		= -49,93
Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):		45.200,00

Valore deprezzato per vendita giudiziaria -25%	=	33.900,00
Deprezzamento per n° 3 tentativi di asta andati deserti	=	-6.441,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):		€ 27.459,00

LOTTO 23 - APPARTAMENTO sub 60

Valore superficie principale:	91,70 x 950,00	=	87.115,00
decurtazione per sussistenza vincoli da convenzione edilizia		=	-8.711,50
deprezzamento per vetustà	20%	=	-17.423,00
adeguamento stima a corpo		=	-80,50
Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):			60.900,00
Valore deprezzato per vendita giudiziaria -25%		=	45.675,00
Deprezzamento per n° 3 tentativi di asta andati deserti		=	-8.678,25
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):			€ 36.996,75

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore degli immobili, in edilizia convenzionata, si è considerato il prezzo determinato in prima assegnazione, adeguato all'indice ISTAT, deprezzato, come da convenzione, in relazione all'età dell'edificio, secondo i dati seguenti:

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

Al valore determinato si è applicato un ulteriore deprezzamento per vetusta,

particolarmente evidente negli immobili in oggetto, anche a causa delle problematiche relative all'infiltrazione d'acqua derivanti dall'innalzamento del livello della falda freatica.

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

Il costo di realizzazione al metro quadro è definito mediante i seguenti costi convenzionali di realizzazione distinti per classe energetica:

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

Ai fini della presente convenzione, per la determinazione del valore convenzionale, la superficie dell'alloggio è la superficie commerciale così come di seguito definita: la superficie intera dell'alloggio - compresi i muri divisorii interni ed i muri perimetrali calcolati al 50% se confinanti con altro alloggio e/o con parti comuni e al 100% in ogni altro caso - maggiorata del 50% della superficie di balconi e terrazze e del 25% della superficie della cantina; la proprietà delle parti comuni (androni, scale, cortili, ecc.) viene valutata con una maggiorazione della totale superficie commerciale pari al 4%.

Si è inoltre verificato, dalle normali fonti informative, il valore di mercato degli immobili di tipo economico, nel libero mercato e nel Comune di Crespiatica, potendo considerare un costo per l'eliminazione dei vincoli da convenzioni pari a € 1.500,00 per gli appartamenti piccoli e 1.800,00 per quelli più grandi, cui

vanno aggiunti le spese notarili e le imposte ai sensi di legge.

Il valore determinato in prima assegnazione dell'alloggio è risultato pari a €/mq 1.105 che rivalutato, con indice di adeguamento ISTAT è (da convenzione 20% fisso e 80% adeguabile) pari a €/mq 1.385,23. Il deprezzamento in relazione all'età previsto in convenzione (pari ad anni 19), viene assunto al 20% dato che gli immobili saranno ceduti non nell'immediato e dato lo stato particolarmente fatiscente delle componenti edilizie nel loro complesso, per un valore così determinato di €/mq 1.108, al quale devono essere ancora applicate le decurtazioni per lo stato di manutenzione delle singole unità; nel libero mercato, in un momento di particolare blocco delle vendite nel comune di Crespiatica, per immobili di tipo economico e stato conservativo normale, si sono individuati valori compresi tra i 690 e i 920 €/mq, con immobili all'asta (Tribunale di Lodi) posti con valori intorno ai 770 €/mq. E' da considerare che la quota non assegnata (invenduta), all'interno del complesso in edilizia convenzionata, è pari a circa il 37% (11 appartamenti su 30) e che i noti vizi e difetti costruttivi rendono poco interessante i beni oggetto di stima, che risultano in Classe Energetica G, ad eccezione del lotto in esame che comunque è risultato privo della caldaia e la certificazione è prossima alla scadenza, che si ritiene comunque non veritiera.

Osservazioni e precisazioni:

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

- degli eventuali vizi o difetti occulti;
- della eventuale non conformità degli impianti, i cui costi di adeguamento si devono comunque intendere compresi nella detrazione del 25% operata in sede di stima quale FJV, come da indicazioni per le procedure nelle vendite

giudiziarie;

- di eventuali non conformità urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune attraverso una procedura ad hoc; le indagini sulla regolarità edilizia sono state svolte sulla base dei documenti messi a disposizione dall'UT comunale.

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

Non sono comunque emersi elementi o fatti che possano, a giudizio del sottoscritto, limitare la commerciabilità del bene de quibus, fatto salvo i citati articoli della Convenzione Comunale che limitano la vendita a soggetti con particolari requisiti.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle

- condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
 - il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
 - il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
 - il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO DELLA VALUTAZIONE DI MERCATO DEI LOTTI:

Valore complessivo determinato in perizia	1.021.900,50 €
Valore complessivo al netto dei deprezzamenti	704.300,00 €

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-176.075,00 €
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	0,00 €
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	0,00 €

Deprezzamento per n° 3 tentativi di vendita all'asta andati

tutti deserti

-100.362,75 €

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle

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

427.862,25 €

Monza, 01/07/2023

Il Tecnico incaricato

Allegati:

- documentazione fotografica
- documentazione catastale

Arch. Fabio Butera
ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DELLA PROVINCIA
DI MONZA E DELLA BRIANZA



FABIO
BUTERA
ARCHITETTO
670