

Geom. Marco Pettorali
CTU - Tribunale di Milano - n. 11614
via Francesco Caracciolo, 77
20155 Milano
tel. 02/3311963-3311615-3313953 fax
e-mail pettoralimarco@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA STRAGIUDIZIALE
dei beni immobili in Casatenovo di proprietà della
COOPERATIVA DI CONSUMO LAVORATORI DELLA
BRIANZA DI CASATENOVO
in Liquidazione Coatta Amministrativa

**** *

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE DEI
BENI IN CASTATENOVO

Il sottoscritto consulente tecnico, Geometra Marco Pettorali, con studio in Milano - Via Francesco Caracciolo 77 - veniva incaricato dall'Avvocato Marco Greco, nella sua qualità di Commissario Liquidatore della COOPERATIVA DI CONSUMO LAVORATORI DELLA BRIANZA DI CASATENOVO, con sede in Casatenovo (LC) - di procedere alla stima dei beni immobili di proprietà della Cooperativa in oggetto. In ottemperanza all'incarico ricevuto, a norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi e le necessarie operazioni estimative, il sottoscritto è ora in grado di redigere, come redige la seguente:

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSO

• Che, il sottoscritto Geometra Marco Pettorali, con studio in Milano - Via Francesco Caracciolo



ASTE
GIUDIZIARIE®

77 - veniva incaricato in data 04 ottobre 2019 dall'Avvocato Marco Greco, nella sua qualità di Commissario Liquidatore della COOPERATIVA DI CONSUMO LAVORATORI DELLA BRIANZA DI CASATENOVO in L.c.a., con sede in Casatenovo (LC) - Codice Fiscale 00356660134, per procedere alla stima asseverata dei beni immobili di proprietà della Cooperativa in oggetto;

- Che, i beni oggetto della presente sono ubicati in Comune di Casatenovo (LC) - Via Giuseppe Verdi 15 e si compongono di n. 7 appartamenti per civile abitazione, n. 1 deposito e un'area con sovrastante un fabbricato composto di due unità commerciali servite da un parcheggio;
- Che, i 7 appartamenti e il deposito sono liberi da persone e cose, il fabbricato commerciale è in parte locato a terzi;
- Che, la porzione di fabbricato commerciale locata a terzi, attualmente destinata a supermercato con insegna CONAD, utilizza l'area circostante e il parcheggio;
- Che, i beni sotto elencati sono di proprietà della COOPERATIVA DI CONSUMO LAVORATORI DELLA BRIANZA DI CASATENOVO A RESPONSABILITA' LIMITATA in L.c.a.;

- Che, l'accesso presso gli immobili di Casatenovo - Via Verdi 15 è stato effettuato con la presenza del Commissario Liquidatore con più accessi a partire dal 04/10/2019.

**** *

Tutto quanto sopra premesso il sottoscritto
relaziona quanto segue:

RELAZIONE DI STIMA

DATI RELATIVI A TUTTI GLI IMMOBILI

Attuale proprietà

COOPERATIVA DI CONSUMO LAVORATORI DELLA BRIANZA DI CASATENOVO A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede in Casatenovo (LC) - Codice Fiscale 00356660134, giusto atto di compravendita del 25/05/1992 a rogito Not. Maria Alessandra Panebianco, registrato a Vimercate l'11/06/1992 al n. 237 serie 2V, trascritto a Lecco in data 17/06/1992 ai nn. 6635/4933.

Precedente proprietario

in forza di atto di fusione per incorporazione della in data 31/10/1990 a rogito Not. Franco Liguori, nn. 69171/6085 di rep., registrato a Milano il 16/11/1990 al n. 20765 Serie 1/B e trascritto a

Lecco in data 14/03/1991 ai nn. 3204/2495.

STIMA DEI SINGOLI LOTTI

LOTTO 1) – Appartamento Mapp. 233 Sub. 701

Identificativo catastale

Sezione Urbana: CAS

Foglio: 5

Mappale: 233

Subalterno: 701

Ubicazione: Via Giuseppe Verdi

Piano: S1-T

Categoria: A/3

Classe; 3

Consistenza: 2,5 vani

Superficie Catastale totale: 57 mq

Superficie Catastale escluso aree scoperte: 57 mq

Rendita Catastale: € 174,30

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Giudizio di conformità catastale:

Rilevate difformità rispetto alla planimetria catastale la quale riporta un'altezza di metri 3,45 anziché di metri 2,70 rilevata in loco.

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile attraverso la presentazione di nuovo DOCEFA.

Costo regolarizzazione: € 500,00 circa.

Pratiche edilizie

I lavori di edificazione del fabbricato cui è parte l'unità in oggetto sono iniziati in data antecedente il 1967.

Successivamente sono state emesse le seguenti autorizzazioni e concessioni edilizie:

- Autorizzazione Edilizia - Pratica Edilizia n. 68/97 del 14/3/1997 per lavori di manutenzione straordinaria per nuova distribuzione interna, adeguamento igienico-sanitario funzionale e modifica dell'aspetto esteriore dell'edificio ad uso residenziale.

- Concessione Edilizia - Pratica Edilizia n. 29/97 del 14/3/1997 per ristrutturazione edificio residenziale.

- Concessione Edilizia - Pratica Edilizia n. 110/2000 del 21/12/2000 per variante alla C.E. 29/97 per ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, per nuova distribuzione interna e modifiche esterne.

- Agibilità rilasciata in data 25/01/2011 agli edifici di cui ai mappali 233 e 235 del foglio 5 su tutte le unità residenziali, riferimento P.E.



29/97, a far data dal 18/12/1999.

Giudizio di conformità edilizia:

Nessuna difformità rilevata

Consistenza e Stato di possesso:

L'appartamento si compone un locale adibito a soggiorno/camera/angolo cottura, un disimpegno bagno, un bagno e un locale cantinato posto al piano interrato e accessibile dal locale soggiorno/camera/angolo cottura.

Superficie commerciale: mq 57 circa

Stato di occupazione: Libero

Attestato di prestazione energetica – APE:

- Certificato n. 97016-000154/15
- Valevole fino al 29/09/2025
- Classe energetica "G" con un fabbisogno di 375,45 KWh/m² anno

Descrizione:

Trattasi di appartamento posto al piano terra e piano primo sotto strada ovvero piano interrato, accesso all'UIU tramite tre scalini in lastre di marmo; appartamento mono stanza così composto: soggiorno, cucina, camera; disimpegno e bagno;

scala interna che conduce al locale cantina posto al PS1. L'unità presenta pavimentazione in ceramica gres posata lineare fugata; presenta ingresso tramite porta non blindata in legno; presenti serramenti in legno con vetro, persiane in legno quali infissi esterni tutti color noce; pavimentazione e rivestimento disimpegno e bagno in ceramica con sanitari in ceramica e rubinetteria cromata; riscaldamento termoautonomo con caldaia a muro interna e emanazione calore tramite radianti in ghisa; presente impianto elettrico; locale cantina con pavimentazione in ceramica e accesso tramite scala interna in lastre di marmo; porte interne a scomparsa in legno tamburato; presente leggera umidità sul soffitto bagno e probabile soffitto ribassato in tutta l'unità in cartongesso. Presente Videocitofono ma mal funzionante. Zoccolii interni di legno. Persiane in condizioni mediocri. Condizioni del bene mediocri.

Valutazione

€ 800,00 x mq 57 = € 45.600,00

Valore che viene ridotto del 30% in ragione dell'immediatezza della vendita e dell'attuale crisi del mercato immobiliare causato dalla pandemia.

Quindi: € 45.600,00 - 30% = € 31.920,00

Oneri catastali per presentazione nuovo DOCFA

€ 31.920,00 - € 500,00 = € 31.420,00

Che si arrotonda a € 31.000,00.

LOTTO 2) – Appartamento Mapp. 233 Sub. 702

Identificativo catastale

Sezione Urbana: CAS

Foglio: 5

Mappale: 233

Subalterno: 702

Ubicazione: Via Giuseppe Verdi

Piano: T-1

Categoria: A/3

Classe: 3

Consistenza: 4,5 vani

Superficie Catastale totale: 92 mq

Superficie Catastale escluso aree scoperte: 91 mq

Rendita Catastale: € 313,75

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 per
inserimento in visura dei dati di superficie.

Giudizio di conformità catastale:

Rilevate difformità rispetto alla planimetria
catastale dell'appartamento rispetto la scheda
catastale al P.1 e precisamente mancano scalini che

conducano alla camera posta a Sud; il balcone non ha dimensione come da scheda catastale ma è superiore ed è da intendersi terrazzo, inoltre l'appartamento ha pertinenzialità di un vano cantina al piano terra sul mappale 235 non accatastata.

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile attraverso la presentazione di nuovo DOCFA.

Costo regolarizzazione: € 500,00 circa.



Pratiche edilizie

I lavori di edificazione del fabbricato cui è parte l'unità in oggetto sono iniziati in data antecedente il 1967.

Successivamente sono state emesse le seguenti autorizzazioni e concessioni edilizie:

- Autorizzazione Edilizia - Pratica Edilizia n. 68/97 del 14/3/1997 per lavori di manutenzione straordinaria per nuova distribuzione interna, adeguamento igienico-sanitario funzionale e modifica dell'aspetto esteriore dell'edificio ad uso residenziale.

- Concessione Edilizia - Pratica Edilizia n. 29/97 del 14/3/1997 per ristrutturazione edificio residenziale.

- Concessione Edilizia - Pratica Edilizia n. 110/2000 del 21/12/2000 per variante alla C.E. 29/97 per ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, per nuova distribuzione interna e modifiche esterne.

- Agibilità rilasciata in data 25/01/2011 agli edifici di cui ai mappali 233 e 235 del foglio 5 su tutte le unità residenziali, riferimento P.E. 29/97, a far data dal 18/12/1999.

Giudizio di conformità edilizia:

Il Balcone non ha dimensione come da scheda catastale ma è superiore ed è da intendersi terrazzo.

Regolarizzabile attraverso sanatoria.

Costo regolarizzazione: € 1.000,00 circa.

Consistenza e Stato di possesso:

Appartamento posto al piano terra e primo collegato attraverso scala interna, internamente è composto di soggiorno/cottura al P.T.; due camere, un bagno, un servizio, un disimpegno ed un balcone/terrazzo al P.1.

L'appartamento dispone di un vano cantina non accatastato.

Superficie commerciale: mq 92 circa

Stato di occupazione: Libero

Attestato di prestazione energetica – APE:

- Certificato n. 9701600008418
- Valevole fino al 04/05/2028
- Classe energetica "G" con un fabbisogno di 454,16
KWh/m²anno

Descrizione:

Trattasi di appartamento posto al piano terra e piano primo, così composto: piano terra soggiorno/cottura; scala che conduce la piano primo dove si trovano due camere, un bagno, un servizio, disimpegno notte, terrazzo (balcone di ampia dimensione); presenta ingresso tramite portafinestra in legno con vetri con chiusura tramite persiana in legno; presenti serramenti in legno con vetro, persiane in legno quali infissi esterni tutti color noce; pavimentazione in gres ceramico al p.t; scala in lastre di marmo per accesso al P.1.; pavimentazione presente nei locali gres porcellanato al P.1 con rivestimenti pareti bagno e servizio in ceramica; presenti sanitari in ceramica e rubinetteria cromata; riscaldamento termoautonomo con caldaia a muro interna e

emanazione calore tramite radianti in ghisa;
presente impianto elettrico; porte interne in legno
tamburato, accesso alla camera posta a sud tramite
altri scalini in lastre di marmo; presenti
parapetti a protezione vano scala e parapetto a
protezione lati terrazzo; presente terrazzo
(Balcone di ampia dimensione) da cui si accede
tramite carnera posta a nord, terrazzo con
pavimentazione in gres; tetto a vista in legno a
due falde. Presente Videocitofono ma mal
funzionante. Persiane in condizioni mediocri con
presenza di persiana per ingresso UIU non in buone
condizione (rotta parte inferiore della stessa).
Condizioni del bene medio/buone.

Valutazione

€ 850,00 x mq 92 = € 78.200,00

Valore che viene ridotto del 30% in ragione
dell'immediatezza della vendita e dell'attuale
crisi del mercato immobiliare causato dalla
pandemia.

Quindi: € 78.200,00 - 30% = € 54.740,00

Oneri catastali per presentazione nuovo DOCEFA

€ 54.740,00 - € 500,00 = € 54.240,00

Oneri per sanatoria

€ 54.240,00 - € 1.000,00 = € 53.240,00

Che si arrotonda a € 53.000,00.

LOTTO 3) – Appartamento Mapp. 235 Sub. 704

Identificativo catastale

Sezione Urbana: CAS

Foglio: 5

Mappale: 235

Subalterno: 704

Ubicazione: Via Giuseppe Verdi

Piano: T

Categoria: A/3

Classe: 3

Consistenza: 4 vani

Superficie Catastale totale: 81 mq

Superficie Catastale escluso aree scoperte: 81 mq

Rendita Catastale: € 278,89

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 per
inserimento in visura dei dati di superficie.

Giudizio di conformità catastale:

Nessuna difformità nella scheda planimetrica tranne
che per l'altezza in quanto sul posto è 3.00 m. e
sulla scheda è indicato 3.25 m.

L'immobile risulta conforme con necessità di
presentazione di nuovo DOCFA per regolarizzare
l'altezza e cantina non accatastata.



Costo regolarizzazione: € 500,00 circa.

Pratiche edilizie

I lavori di edificazione del fabbricato cui è parte l'unità in oggetto sono iniziati in data antecedente il 1967.

Successivamente sono state emesse le seguenti autorizzazioni e concessioni edilizie:

- Autorizzazione Edilizia - Pratica Edilizia n. 68/97 del 14/3/1997 per lavori di manutenzione straordinaria per nuova distribuzione interna, adeguamento igienico-sanitario funzionale e modifica dell'aspetto esteriore dell'edificio ad uso residenziale.

- Concessione Edilizia - Pratica Edilizia n. 29/97 del 14/3/1997 per ristrutturazione edificio residenziale.

- Concessione Edilizia - Pratica Edilizia n. 110/2000 del 21/12/2000 per variante alla C.E. 29/97 per ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, per nuova distribuzione interna e modifiche esterne.

- Agibilità rilasciata in data 25/01/2011 agli edifici di cui ai mappali 233 e 235 del foglio 5 su tutte le unità residenziali, riferimento P.E.

29/97, a far data dal 18/12/1999.

Giudizio di conformità edilizia:

Nessuna difformità rilevata

Consistenza e Stato di possesso:

Appartamento composto di soggiorno, cottura, disimpegno, due camere, bagno più annessa cantina al P.T. non accatastata.

Superficie commerciale: mq 92 circa

Stato di occupazione: Occupato con titolo

Attestato di prestazione energetica – APE:

- Certificato n. 9701600008118

- Valevole fino al 30/05/2028

- Classe energetica "G" con un fabbisogno di 240,16
KWh/m²anno

Descrizione:

Trattasi di appartamento posto al piano terra così composto: soggiorno, cottura, disimpegno, due camere, servizio bagno e cantina esterna da cui si accede mediante il Bene Comune Non Censibile sub. 701; l'unità presenta pavimentazione in gres ceramico; rivestimenti cucina e bagno in ceramica con presenza di sanitari in ceramica e rubinetteria

cromata; porte interne in legno tamburato; zoccolii di legno; serramenti con vetri in legno e persiane in legno quali infissi esterni; presenti ante in legno quali protezione ingresso unità e successivamente ingresso all'appartamento con porta-finestra vetrata, non blindata; riscaldamento autonomo con caldaia interna ed emanazione del calore tramite radianti in ghisa; presente impianto elettrico; pareti tinteggiate al civile con pittura. Presente Videocitofono ma mal funzionante. Cantina presente ma non accatastata. Condizioni del bene buone.

Valutazione

€ 850,00 x mq 81 = € 68.850,00

Valore che viene ridotto del 30% in ragione dell'immediatezza della vendita e dell'attuale crisi del mercato immobiliare causato dalla pandemia e di un ulteriore 30% in ragione dello stato di occupato.

Quindi: € 68.850,00 - 30% = € 48.195,00

€ 48.195,00 - 30% = € 33.736,50

Oneri catastali per presentazione nuovo DOCFA

€ 33.736,50 - € 500,00 = € 33.236,50

Che si arrotonda a € 33.000,00.

- Valore Lotto 3 - Libero: € 48.000,00
- Valore Lotto 3 - Occupato: 33.000,00



LOTTO 4) – Appartamento Mapp. 235 Sub. 705

Identificativo catastale

Sezione Urbana: CAS

Foglio: 5

Mappale: 235

Subalterno: 705

Ubicazione: Via Giuseppe Verdi

Piano: T

Categoria: A/3

Classe: 3

Consistenza: 5,5 vani

Superficie Catastale totale: 97 mq

Superficie Catastale escluso aree scoperte: 97 mq

Rendita Catastale: € 383,47

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Giudizio di conformità catastale:

Presenti difformità nell'appartamento rispetto la scheda catastale ovvero presente un piccolo muro con porta tra l'ingresso e il disimpegno notte ma inesistente sul posto; L'altezza corridoio inferiore e pari a 2.95 m. e altezza locali interni

pari a 3.01 e non 3.30 m. come in scheda riportato.
L'immobile necessita di presentazione di nuovo
DOCFA per regolarizzare le altezze e la cantina non
accatastata.

Costo regolarizzazione: € 500,00 circa.

Pratiche edilizie

I lavori di edificazione del fabbricato cui è parte
l'unità in oggetto sono iniziati in data
anteriore al 1967.

Successivamente sono state emesse le seguenti
autorizzazioni e concessioni edilizie:

- Autorizzazione Edilizia - Pratica Edilizia n.
68/97 del 14/3/1997 per lavori di manutenzione
straordinaria per nuova distribuzione interna,
adeguamento igienico-sanitario funzionale e
modifica dell'aspetto esteriore dell'edificio ad
uso residenziale.

- Concessione Edilizia - Pratica Edilizia n. 29/97
del 14/3/1997 per ristrutturazione edificio
residenziale.

- Concessione Edilizia - Pratica Edilizia n.
110/2000 del 21/12/2000 per variante alla C.E.
29/97 per ristrutturazione con cambio di
destinazione d'uso, per nuova distribuzione interna

e modifiche esterne.

- Agibilità rilasciata in data 25/01/2011 agli edifici di cui ai mappali 233 e 235 del foglio 5 su tutte le unità residenziali, riferimento P.E. 29/97, a far data dal 18/12/1999.

Giudizio di conformità edilizia:

Rilevata difformità nell'appartamento rispetto la scheda catastale ovvero è presente un piccolo muro con porta tra l'ingresso e il disimpegno notte ma inesistente sul posto.

Regularizzabile attraverso sanatoria.

Costo regolarizzazione € 1.000,00 circa.

Consistenza e Stato di possesso:

Appartamento composto d'ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, due camere da letto e due bagni, più annessa cantina al P.T non accatastata.

Superficie commerciale: mq 97 circa

Stato di occupazione: Libero

Attestato di prestazione energetica - APE:

- Certificato n. 97016-000296/14

- Valevole fino al 27/12/2024

- Classe energetica "G" con un fabbisogno di 362,09 kWh/m²anno

Descrizione:

Trattasi di appartamento posto al piano terra così composto: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, due camere da letto e due bagni; pavimentazione intera unità in gres ceramico; rivestimenti pareti bagni e cucina in ceramica; presenti sanitari in ceramica e rubinetteria cromata; porte interne in legno tamburato a battente; zoccolii di legno; serramenti con vetri in legno e persiane in legno quali infissi esterni; porta di ingresso in legno, porta non blindata; presente riscaldamento autonomo con caldaia interna ed emanazione calore tramite radianti in ghisa; presente impianto elettrico; pareti tinteggiate al civile con pittura; unità con presenza in piccoli punti di leggera umidità e muffa in aree ben definite e localizzate. Presente Videocitofono ma mal funzionante. Condizioni del bene medio/buone.

Valutazione

€ 850,00 x mq 97 = € 82.450,00

Valore che viene ridotto del 30% in ragione dell'immediatezza della vendita e dell'attuale crisi del mercato immobiliare causato dalla pandemia.

Quindi: € 82.450,00 - 30% = € 57.715,00

Oneri catastali per presentazione nuovo DOCFA

€ 57.715,00 - € 500,00 = € 57.215,00

Oneri per sanatoria

€ 57.215,00 - € 1.000,00 = € 56.215,00

Che si arrotonda a € 56.000,00.



LOTTO 5) – Appartamento Mapp. 235 Sub. 706

Identificativo catastale

Sezione Urbana: CAS

Foglio: 5

Mappale: 235

Subalterno: 706

Ubicazione: Via Giuseppe Verdi

Piano: 1

Categoria: A/3

Classe: 3

Consistenza: 4,5 vani

Superficie Catastale totale: 81 mq

Superficie Catastale escluso aree scoperte: 81 mq

Rendita Catastale: € 313,75

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Giudizio di conformità catastale:

Presenti difformità nell'appartamento rispetto la

scheda catastale. L'altezza riportata in scheda è pari a m. 3.25 ma sul posto rilevata a laser è pari a m. 2.88; presenti altresì difformità per diversa distribuzione spazi interni.

L'immobile necessita di presentazione di nuovo DOCFA per regolarizzare le altezze e la diversa distribuzione degli spazi.

Costo regolarizzazione: € 500,00 circa.

Pratiche edilizie

I lavori di edificazione del fabbricato cui è parte l'unità in oggetto sono iniziati in data antecedente il 1967.

Successivamente sono state emesse le seguenti autorizzazioni e concessioni edilizie:

- Autorizzazione Edilizia - Pratica Edilizia n. 68/97 del 14/3/1997 per lavori di manutenzione straordinaria per nuova distribuzione interna, adeguamento igienico-sanitario funzionale e modifica dell'aspetto esteriore dell'edificio ad uso residenziale.

- Concessione Edilizia - Pratica Edilizia n. 29/97 del 14/3/1997 per ristrutturazione edificio residenziale.

- Concessione Edilizia - Pratica Edilizia n.

110/2000 del 21/12/2000 per variante alla C.E. 29/97 per ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, per nuova distribuzione interna e modifiche esterne.

- Agibilità rilasciata in data 25/01/2011 agli edifici di cui ai mappali 233 e 235 del foglio 5 su tutte le unità residenziali, riferimento P.E. 29/97, a far data dal 18/12/1999.

Giudizio di conformità edilizia:

Rilevate difformità per diversa distribuzione spazi interni.

Regolarizzabile attraverso sanatoria.

Costo regolarizzazione € 1.000,00 circa.

Consistenza e Stato di possesso:

Appartamento composto da soggiorno, cucina, due camere, disimpegno e bagno.

Superficie commerciale: mq 81 circa

Stato di occupazione: Occupato con titolo

Attestato di prestazione energetica - APE:

- Certificato n. 9701600008218

- Valevole fino al 03/05/2028

- Classe energetica "G" con un fabbisogno di 239,77 KWh/m²anno

Descrizione:

Trattasi di appartamento posto al piano primo così composto: soggiorno, cucina, due camere, disimpegno e bagno; accesso mediante il scala di accesso comune sub. 703; l'unità presenta pavimentazione in gres ceramico; rivestimenti cucina e bagno in ceramica con presenza di sanitari in ceramica e rubinetteria cromata; porte interne in legno tamburato; zoccolii di legno; serramenti con vetri in legno e persiane in legno quali infissi esterni non in buono stato; porta di ingresso blindata; presente caldaia interna per il riscaldamento termoautonomo con emanazione calore tramite radianti in ghisa; presente impianto elettrico; pareti tinteggiate al civile con pittura. Presente citofono. Per la presenza in alcuni punti di umidità è stata realizzata contro parete nella camera esposta a sud. Condizioni del bene medio/buone.

Valutazione

€ 850,00 x mq 81 = € 68.850,00

Valore che viene ridotto del 30% in ragione dell'immediatezza della vendita e dell'attuale crisi del mercato immobiliare causato dalla

pandemia e di un ulteriore 30% in ragione dello stato di occupato.

Quindi: € 68.850,00 - 30% = € 48.195,00

€ 48.195,00 - 30% = € 33.736,50

Oneri catastali per presentazione nuovo DOCFA

€ 33.736,50 - € 500,00 = € 33.236,50

Oneri per sanatoria

€ 33.236,50 - € 1.000,00 = € 32.236,50

Che si arrotonda a € 32.000,00.

- Valore Lotto 5 - Libero: € 47.000,00

- Valore Lotto 5 - Occupato: 32.000,00



LOTTO 6 – Appartamento Mapp. 235 Sub. 707

Identificativo catastale

Sezione Urbana: CAS

Foglio: 5

Mappale: 235

Subalterno: 707

Ubicazione: Via Giuseppe Verdi

Piano: S1-1

Categoria: A/3

Classe: 3

Consistenza: 4 vani

Superficie Catastale totale: 72 mq

Superficie Catastale escluso aree scoperte: 72 mq

Rendita Catastale: € 278,89

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Giudizio di conformità catastale:

Nessuna difformità nella scheda planimetrica tranne che per l'altezza in quanto sul posto è 3.00 m. e sulla scheda è indicato 3.25 m. L'immobile risulta conforme.

L'immobile necessita di presentazione di nuovo DOCFA per regolarizzare l'altezza.

Costo regolarizzazione: € 500,00 circa.

Pratiche edilizie

I lavori di edificazione del fabbricato cui è parte l'unità in oggetto sono iniziati in data antecedente il 1967.

Successivamente sono state emesse le seguenti autorizzazioni e concessioni edilizie:

- Autorizzazione Edilizia - Pratica Edilizia n. 68/97 del 14/3/1997 per lavori di manutenzione straordinaria per nuova distribuzione interna, adeguamento igienico-sanitario funzionale e modifica dell'aspetto esteriore dell'edificio ad uso residenziale.

- Concessione Edilizia - Pratica Edilizia n. 29/97

del 14/3/1997 per ristrutturazione edificio residenziale.

- Concessione Edilizia - Pratica Edilizia n. 110/2000 del 21/12/2000 per variante alla C.E. 29/97 per ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, per nuova distribuzione interna e modifiche esterne.

- Agibilità rilasciata in data 25/01/2011 agli edifici di cui ai mappali 233 e 235 del foglio 5 su tutte le unità residenziali, riferimento P.E. 29/97, a far data dal 18/12/1999.

Giudizio di conformità edilizia:

Nessuna difformità rilevata

Consistenza e Stato di possesso:

Appartamento composto da ingresso, ripostiglio, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera ed annessa cantina al PS1.

Superficie commerciale: mq 72 circa

Stato di occupazione: Libero

Attestato di prestazione energetica - APE:

- Certificato n. 9701600008518

- Valevole fino al 04/05/2028

- Classe energetica "G" con un fabbisogno di 707,07

KWh/m²anno

Descrizione:

Trattasi di appartamento posto al piano primo così composto: Ingresso, ripostiglio, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera ed annessa cantina al PS1. L'Unità presenta accesso da scala comune sub. 701 e presenta pavimentazione in gres ceramico; rivestimenti cucina e bagno in ceramica con presenza di sanitari in ceramica e rubinetteria cromata; porte interne in legno tamburato; zoccoli di legno; serramenti con vetri in legno e persiane in legno quali infissi esterni; porta di ingresso blindata; presente caldaia interna per impianto termoautonomo con emanazione calore tramite radianti in ghisa; presente impianto elettrico; pareti tinteggiate al civile con pittura. Presente Videocitofono ma mal funzionante. Cantina al PS1 con presenza di umidità sui perimetrali, presenza di muffe varie sui muri della cantina di cui al P.S1. Condizioni del bene buone.

Valutazione

€ 850,00 x mq 72 = € 61.200,00

Valore che viene ridotto del 30% in ragione dell'immediatezza della vendita e dell'attuale

crisi del mercato immobiliare causato dalla
pandemia.

Quindi: € 61.200,00 - 30% = € 42.840,00

Oneri catastali per presentazione nuovo DOCFA

€ 42.840,00 - € 500,00 = € 42.340,00

Che si arrotonda a € 42.000,00.



LOTTO 7 – Appartamento Mapp. 235 Sub. 708

Identificativo catastale

Sezione Urbana: CAS

Foglio: 5

Mappale: 235

Subalterno: 708

Ubicazione: Via Giuseppe Verdi

Piano: S1-1

Categoria: A/3

Classe: 3

Consistenza: 3,5 vani

Superficie Catastale totale: 57 mq

Superficie Catastale escluso aree scoperte: 56 mq

Rendita Catastale: € 244,03

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 per
inserimento in visura dei dati di superficie.

Giudizio di conformità catastale:

Nessuna difformità nella scheda planimetrica tranne

che per l'altezza in quanto sul posto è 3.03 m. e sulla scheda è indicato 3.25 m. L'immobile risulta conforme.

L'immobile necessita di presentazione di nuovo DOCFA per regolarizzare l'altezza.

Costo regolarizzazione: € 500,00 circa.

Pratiche edilizie

I lavori di edificazione del fabbricato cui è parte l'unità in oggetto sono iniziati in data antecedente il 1967.

Successivamente sono state emesse le seguenti autorizzazioni e concessioni edilizie:

- Autorizzazione Edilizia - Pratica Edilizia n. 68/97 del 14/3/1997 per lavori di manutenzione straordinaria per nuova distribuzione interna, adeguamento igienico-sanitario funzionale e modifica dell'aspetto esteriore dell'edificio ad uso residenziale.

- Concessione Edilizia - Pratica Edilizia n. 29/97 del 14/3/1997 per ristrutturazione edificio residenziale.

- Concessione Edilizia - Pratica Edilizia n. 110/2000 del 21/12/2000 per variante alla C.E. 29/97 per ristrutturazione con cambio di

destinazione d'uso, per nuova distribuzione interna e modifiche esterne.

- Agibilità rilasciata in data 25/01/2011 agli edifici di cui ai mappali 233 e 235 del foglio 5 su tutte le unità residenziali, riferimento P.E. 29/97, a far data dal 18/12/1999.

Giudizio di conformità edilizia:

Nessuna difformità rilevata

Consistenza e Stato di possesso:

Appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e balcone ed annessa cantina al PS1.

Superficie commerciale: mq 57 circa

Stato di occupazione: Libero

Attestato di prestazione energetica – APE:

- Certificato n. 9701600008618
- Valevole fino al 04/05/2028
- Classe energetica "G" con un fabbisogno di 397,92 kWh/m²anno

Descrizione:

Trattasi di appartamento posto al piano primo così composto: soggiorno con angolo cottura, disimpegno,

bagno, camera e balcone ed annessa cantina al PS1, l'Unità presenta accesso da scala comune di cui al sub. 701 e presenta pavimentazione in gres ceramico; rivestimenti cucina e bagno in ceramica con presenza di sanitari in ceramica e rubinetteria cromata; porte interne in legno tamburato; zoccolii di legno; serramenti con vetri in legno e persiane in legno quali infissi esterni; porta di ingresso blindata; presente caldaia interna per impianto termoautonomo con emanazione calore tramite radianti in ghisa; presente impianto elettrico; pareti tinteggiate al civile con pittura. Presente Videocitofono non funzionante. Cantina al PS1 con presenza di umidità sui perimetrali e presenza di muffe varie sui muri. Condizioni del bene buone.

Valutazione

€ 850,00 x mq 57 = € 48.450,00

Valore che viene ridotto del 30% in ragione dell'immediatezza della vendita e dell'attuale crisi del mercato immobiliare causato dalla pandemia.

Quindi: € 48.450,00 - 30% = € 33.915,00

Oneri catastali per presentazione nuovo DOCF

€ 33.915,00 - € 500,00 = € 33.415,00

Che si arrotonda a € 33.000,00.

LOTTO 8 – Deposito Sottotetto Mapp. 235 Sub. 709

Identificativo catastale

Sezione Urbana: CAS

Foglio: 5

Mappale: 235

Subalterno: 708

Ubicazione: Via Giuseppe Verdi

Piano: 2

Categoria: C/2

Classe: 2

Consistenza: 55 mq

Superficie Catastale totale: 61 mq

Rendita Catastale: € 124,98

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Giudizio di conformità catastale:

La visura riporta dati metrici da verificare con poligonazioni DOCFA, altezze non tutte conformi rispetto a quanto riportato nella scheda.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

L'immobile necessita di presentazione di nuovo DOCFA per regolarizzare superficie e altezze.

Costo regolarizzazione: € 500,00 circa.



Pratiche edilizie

I lavori di edificazione del fabbricato cui è parte l'unità in oggetto sono iniziati in data antecedente il 1967.

Successivamente sono state emesse le seguenti autorizzazioni e concessioni edilizie:

- Autorizzazione Edilizia - Pratica Edilizia n. 68/97 del 14/3/1997 per lavori di manutenzione straordinaria per nuova distribuzione interna, adeguamento igienico-sanitario funzionale e modifica dell'aspetto esteriore dell'edificio ad uso residenziale.

- Concessione Edilizia - Pratica Edilizia n. 29/97 del 14/3/1997 per ristrutturazione edificio residenziale.

- Concessione Edilizia - Pratica Edilizia n. 110/2000 del 21/12/2000 per variante alla C.E. 29/97 per ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, per nuova distribuzione interna e modifiche esterne.

- Agibilità rilasciata in data 25/01/2011 agli edifici di cui ai mappali 233 e 235 del foglio 5 su tutte le unità residenziali, riferimento P.E. 29/97, a far data dal 18/12/1999.

Giudizio di conformità edilizia:

Nessuna difformità rilevata

Consistenza e Stato di possesso:

Deposito sottotetto composto di quattro vani comunicanti fra loro.

Superficie commerciale: mq 61 circa

Stato di occupazione: Occupato con titolo

Attestato di prestazione energetica – APE:

Certificato non presente e non necessario.

Descrizione:

Trattasi di soffitta/ ripostiglio uso deposito, il tutto è al piano secondo sottotetto da cui si accede mediante vano scala comune di cui al sub. 703; l'unità presenta pavimentazione creata con recuperi di perline di legno, tetto in legno in condizioni mediocri/sufficienti. Gli spazi presenti danno accesso a tutta la superficie della copertura da cui si accede tramite botola presente su falda.

Valutazione

€ 280,00 x mq 61 = € 17.080,00

Valore che viene ridotto del 30% in ragione

dell'immediatezza della vendita e dell'attuale crisi del mercato immobiliare causato dalla pandemia e un ulteriore 30% per lo stato di occupato.

Quindi: € 17.080,00 - 30% = € 11.956,00

€ 11.956,00 - 30% = € 8.369,20

Oneri catastali per presentazione nuovo DOCFA

€ 8.369,20 - € 500,00 = € 7.869,20

Che si arrotonda a € 7.900,00.

- Valore Lotto 8 - Libero: € 11.000,00

- Valore Lotto 8 - Occupato: 7.900,00

LOTTO 9 – Aree Commerciali con depositi e parcheggi Mapp. 233

Subb. 704, 705 e 706

PREMESSO

Trattasi di aree commerciali composte di deposito e posteggi in Casatenovo, Via Giuseppe Verdi n. 15/E e precisamente si tratta di un Supermercato vendita diretta di beni alimentari e non.

Le unità sono poste all'interno di un'area completamente chiusa e recintata; immobile in questione è posto al piano terra, primo, secondo e primo interrato ed è suddiviso in tre distinte

unità catastali, tutte catastalmente con categoria D/8 (Fabb. per specifiche esigenze di attività

commerciali, supermercati, compresi posteggi, autosilos, etc.).

Posteggio - Identificativo catastale sub. 704

Sezione Urbana: CAS

Foglio: 5

Mappale: 233

Subalterno: 704

Ubicazione: Via Giuseppe Verdi 15/E

Piano: T-1

Categoria: D/8

Rendita Catastale: € 3.334,00

Derivante da: Variazione nel classamento del 02/05/2013, protocollo n. LC0053616 in atti dal 02/05/2013 per variazione nel classamento (n. 14879.1/2013).

Giudizio di conformità catastale:

Non sono state rilevate difformità tranne per l'altezza maggiore di cm. 10,00

L'immobile necessita di presentazione di nuovo DOCFA per regolarizzare altezze.

Costo regolarizzazione: € 500,00 circa.



Supermercato - Identificativo catastale sub. 705

Sezione Urbana: CAS

Foglio: 5

Mappale: 233

Subalterno: 705

Ubicazione: Via Giuseppe Verdi 15/E

Piano: S1-T

Categoria: D/8

Rendita Catastale: € 39.271,00

Derivante da: Variazione nel classamento del 04/01/2018, protocollo n. LC0000621 in atti dal 04/01/2018 per variazione nel classamento (n. 152.1/2018).

Giudizio di conformità catastale:

L'immobile presenta altezze diverse in alcuni punti delle aree non conformi alle altezze indicate nella scheda planimetrica; al PS1 sono presenti due locali all'interno del mapp. 2144 e precisamente, locale uso carica muletti e locale gruppo elettrogeni. Tali locali risultano posti sotto la rampa di uscita dei posti auto supermercato; mappale di proprietà del Comune in diritto di superficie per rampa in uscita posti auto come nella convenzione allegata alla delibera C.C. n. 77 del 28/07/1998.

Tali due locali possono essere accatastati da parte dell'ante pubblico con diritto di superficie.

Inoltre al piano terra i tavolati degli uffici presentano una diversa distribuzione degli spazi interni non conforme a quanto riportato sulla planimetria catastale.

L'immobile necessita di presentazione di nuovo DOCFA per regolarizzazione.

Costo regolarizzazione: € 2.000,00 circa.

Supermercato - Identificativo catastale sub. 706

Sezione Urbana: CAS

Foglio: 5

Mappale: 233

Subalterno: 706

Ubicazione: Via Giuseppe Verdi 15/E

Piano: T-1

Categoria: D/8

Rendita Catastale: € 20.944,00

Derivante da: Variazione nel classamento del 04/01/2018, protocollo n. LC0000621 in atti dal 04/01/2018 per variazione nel classamento (n. 152.1/2018).

Giudizio di conformità catastale:

Non sono state rinvenute particolari difformità per questa unità immobiliare.

Pratiche edilizie

I lavori di edificazione del fabbricato cui sono parte le unità in oggetto sono iniziati in data antecedente il 1967.

Successivamente sono state emesse le seguenti autorizzazioni e concessioni edilizie:

- Concessione Edilizia - Pratica Edilizia n. 108/97 per lavori di ampliamento e ristrutturazione edificio ad uso commerciale, per realizzazione sopralzo parcheggi e relativa rampa esterna di accesso.

- Concessione Edilizia - Pratica Edilizia n. 077/98 del 24/08/1998 per variante essenziale alla C.E. n. 108/97 per lavori di ampliamento e ristrutturazione edificio ad uso commerciale, per realizzazione sopralzo parcheggi e relativa rampa esterna di accesso.

- Concessione Edilizia - Pratica Edilizia n. 037/2001 del 20/04/2001 per Variante alla C.E. n. 108/97 per lavori di ristrutturazione e ampliamento edificio ad uso commerciale, per nuova distribuzione interna e modifica facciate.

- C.I.A. del 22/01/2015 per lavori di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, co 1, lett. b) DPR 380/2001.

- S.C.I.A. n. 95/2015 del 04/05/2015 segnalazione certificata di agibilità.

Giudizio di conformità edilizia:

Nessuna difformità rilevata sulle Unità Subb.704 e 706, mentre per quella di cui al Sub. 705 al PS1 sono presenti due locali all'interno del mapp. 2144 e precisamente, locale uso carica muletti e locale gruppo elettrogeni. Tali locali risultano posti sotto la rampa di uscita dei posti auto supermercato; mappale di proprietà del Comune in diritto di superficie per rampa in uscita posti auto come nella convenzione allegata alla delibera C.C. n. 77 del 28/07/1998.

Tali due locali possono esser accatastati da parte dell'ante pubblico con diritto di superficie.

Inoltre al piano terra i tavolati degli uffici presentano una diversa distribuzione degli spazi interni non conforme a quanto riportato sulla planimetria catastale.

L'immobile necessita di presentazione di sanatoria per regolarizzazione.

Costo regolarizzazione: € 10.000,00 circa.

Consistenza e Stato di possesso:

- Sub. 704: Parcheggio su due piani fuori terra al



servizio delle unità destinate a supermercato,
Subb. 705 e 706.

Superficie totale: mq 2543,28

Piano terra: mq 1271,64 x 25% = mq 317,91

Piano primo: mq 1271,64 x 15% = mq 190,75

Superficie commerciale: mq 508,66 circa

- Sub. 705: Area commerciale adibita a supermercato
su due piani di cui uno interrato.

Superficie totale: mq 3885,30

Commerciale PT: mq 1497,51 x 100% = mq 1497,51

Deposito S1: mq 2078,09 x 40% = mq 831,24

Uffici: mq 253,51 x 100% = 253,51

Loc. condizionatori: mq 56,19 x 25% = mq 14,80

Superficie commerciale: mq 2597,06 circa

- Sub. 706: Area commerciale adibita a supermercato
su due piani fuori terra.

Superficie totale: mq 1453,72

Commerciale P1: mq 1191,98 x 100% = mq 1191,98

Servizi PT: mq 53,80 x 100% = mq 53,80

Terrazzo: mq 207,94 x 35% = 72,78

Loc. condizionatori: mq 56,19 x 25% = mq 14,80

Superficie commerciale: mq 1318,56 circa

Stato di occupazione:

Alla data del sopralluogo i beni di cui ai Subb.
704 e 705 risultavano in uso della Soc. LA SPERTINA

S.r.l. con contratto di Affitto per una parte di immobile, mentre l'unità immobiliare di cui al Sub. 706 era libera.

Attestato di prestazione energetica – APE:

Sub. 704 – Parcheggio

- Certificato non necessario

Sub. 705 – Area commerciale a supermercato

- Certificato n. 9701600000817

- Valevole fino al 24/01/2027

- Classe energetica "F" con un fabbisogno di 391,03
KWh/m²anno

Sub. 706 – Area commerciale

- Certificato non rinvenuto nella banca dati CENED

Descrizione:

Sub. 704 – Parcheggio

Trattasi di area adibita a posti auto realizzata su due livelli, piano terra e piano primo; presente ascensore e scala di collegamento tra i due livelli e rampa di accesso ai posti auto.

La pavimentazione è in battuto di cls e struttura in e.a. Rampa di uscita che porta alla strada pubblica, rampa non in ottime condizioni. Area parcheggio in medio/buone condizioni.

Sub. 705 – Area commerciale a supermercato

Area commerciale ad uso supermercato posta al piano terra con la presenza di celle frigorifero, locale impianti refrigeranti, servizi igienici per il pubblico - utenza del supermercato, Centrale Termica ed aree ad enti comuni; presenta pavimentazione in ceramica posata lineare fugata; impianti di raffrescamento e riscaldamento centralizzati; soffitto in pannelli; impianto elettrico ed impianto acqua, igienico sanitario presenti in tutte le aree, presente impianto di videosorveglianza interna; presenza in alcuni punti del soffitto e pareti perimetrali di leggeri vizi e difetti di umidità e scrostamento; nel complesso, il predetto piano è da intendersi in condizioni medio/buone.

Al Piano Primo (o come in scheda planimetrica indicato piano terra +3.00) è presente area adibita ad Uffici con presenza di ballatoio che conduce ad un ripostiglio ed a servizi igienico-sanitari per il personale. Sono presenti diversi uffici e una sala consiliare. I locali presentano strutture divisorie con vetri e pannelli; pavimentazione in ceramica gres posata lineare fugata, zoccolii in ceramica; presente impianto di riscaldamento e raffrescamento tramite split e nei servizi presenti radianti per emanazione calore; sanitari in

ceramica e rubinetteria cromata; presente impianto elettrico nei locali.

Porte interne in legno tamburato da ufficio; e porte vetrate con finestre che danno sul ballatoio con vista all'interno dell'area commerciale uso supermercato. Il Piano Primo Sotto strada è composto da area magazzino/deposito ed è presente un'area con celle frigorifero. A questo piano ci sono i locali spogliatoio per i dipendenti e sono presenti i servizi adibiti a bagni; presenti ascensori e montacarichi.

La pavimentazione di questi locali è in ceramica; presente impianto elettrico e nei servizi/spogliatoio l'acqua calda è data da boiler a muro. Porte interne in legno a battente. Le condizioni sono medio/buone tranne in un locale adibito a deposito successivo all'altro posto a sud/ovest il quale presenta problemi di umidità e scrostamenti vari alle pareti.

Aperture per carico/scarico automatiche basculanti lato Est.

Sub. 706 - Area commerciale

Trattasi di area commerciale ad uso supermercato posta al piano primo con all'esterno terrazzo; presenti servizi igienico sanitari/spogliatoi da cui si accede tramite scala interna posta a Ovest



che porta al piano terra (Quota + 3.00).

Tale area è completamente dismessa e non in uso; presenta pavimentazione in ceramica di vecchia data, presente un'area chiusa ove prima c'era la scala mobile (Area bloccata e chiusa da muretti e parapetto); presente impianto elettrico; presenti serramenti con grosse vetrate che conducono al terrazzo, terrazzo realizzato con pavimentazione galleggiante lineare e muretto con parapetto che prospetta sull'area posti auto di cui al sub. 704.

Valutazione

- Sub. 704: Parcheggio

€ 1.000,00 x mq 508,66 = € 508.660,00

Valore che viene ridotto del 30% in ragione dell'immediatezza della vendita e dell'attuale crisi del mercato immobiliare causato dalla pandemia.

Quindi: € 508.660,00 - 30% = € 356.062,00

Oneri catastali per presentazione nuovo DOCFA

€ 356.062,00 - € 500,00 = € 355.562,00

Che si arrotonda a € **356.000,00**.

- Sub. 705: Area commerciale supermercato

€ 1.000,00 x mq 2597,06 = € 2.597.060,00

Valore che viene ridotto del 30% in ragione

dell'immediatezza della vendita e dell'attuale crisi del mercato immobiliare causato dalla pandemia.

Quindi: € 2.597.060,00 - 30% = € 1.817.942,00

Oneri catastali per presentazione nuovo DOGFA

€ 1.817.942,00 - € 2.000,00 = € 1.815.942,00

Oneri per sanatoria edilizia

€ 1.815.942,00 - € 10.000,00 = € 1.805.942,00

Che si arrotonda a € 1.806.000,00.

- Sub. 706: Area commerciale

€ 1.000,00 x mq 1318,56 = € 1.318.560,00

Valore che viene ridotto del 30% in ragione dell'immediatezza della vendita e dell'attuale crisi del mercato immobiliare causato dalla pandemia.

Quindi: € 1.318.560,00 - 30% = € 922.992,00

Che si arrotonda a € 923.000,00.

Valore complessivo Lotto 9) € 3.085.000,00

RIEPILOGO VALORI		
LOTTI	VALORE OCCUPATO	VALORE LIBERO
LOTTO 1 - Appartamento	-	31.000,00
LOTTO 2 - Appartamento	-	53.000,00

LOTTO 3 - Appartamento	33.000,00	48.000,00
LOTTO 4 - Appartamento	-	56.000,00
LOTTO 5 - Appartamento	32.000,00	47.000,00
LOTTO 6 - Appartamento	-	42.000,00
LOTTO 7 - Appartamento	-	33.000,00
LOTTO 8 -		
Deposito sottotetto	7.900,00	11.000,00
LOTTO 9 -		
Area commerciale		3.085.000,00
VALORE COMPLESSIVO	3.372.900,00	3.406.000,00



**** *

Quanto sopra ho l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere la verità.

48

Milano 14 maggio 2021

il perito

Geom. Marco Pettorali

Marco Pettorali

Allegati:

- Planimetrie Catastali;
- Visura catastale;
- Conferimento incarico.