

PROPRIETA' UBICATE IN PIOLTELLO VIA MONTEVERDI N.4-6-8

Oggetto della presente perizia estimativa, per il quale si chiede la determinazione

VIA MONTEVERDI N.4,6,8

I fabbricati sono accessibili dalla Via Monteverdi, tramite cortile condominiale.

NORMATIVA URBANISTICA ED EVENTUALI VINCOLI:

Destinazione principale: residenza

ZONA AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO INTENSIVO

PRATICHE EDILIZIE:

P.E. N.86/82 del 02/09/1982

P.E. N. 112/84 DEL 24/08/1984 in variante alla P.E. n.86/82

pag. - 1 -

DIA N. 17858 del 02/06/1997 per Canne Fumarie

DIA N. 22910 DEL 30.05.2007 sistemazione facciate

DIA IN SANATORIA N. 31896 del 26.07.2007

Trattasi di costruzione di tre fabbricati ad uso civile abitazione con annessi box interrati. Si specifica che la struttura dell'intero edificio, così come progettata, tipo prefabbricato interamente in lastre di calcestruzzo, non ha attualmente isolamenti sulle pareti perimetrali.

EDIFICIO MAPPALE 813 VIA MONTEVERDI 4

CARATTERISTICHE GENERALI:

Mappale 813 sub.4 deposito CATEGORIA c/2:

Deposito/magazzino posto al piano terra avente altezza interna di Mt.2.50.

Per quanto concerne i materiali si hanno serramenti in alluminio vetro singolo, pavimenti in monocottura, intonaco a civile, porta d'ingresso in legno.

Il deposito ha degli impianti tecnologici vetusti e anomali, da sostituire. Si ravvisano inoltre parti di muratura con segni di umidità, in quanto in parte interrato verso il lato sud.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: La porzione di cui trattasi è individuata catastalmente dal seguente mappale:

Catasto fabbricati - PIOLTELLO - fg.2

particella 813 Sub. 4 Categoria C/2 classe 3 38 MQ rendita € 62,80;

CRITERIO DI STIMA:

Scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato da attribuire al bene in esame, connesso alle caratteristiche proprie e subietive del bene stesso e alla sua prevista destinazione d'uso.

Per tale fine si è eseguito il criterio metodologico che identifica il probabile valore

di mercato, analizzando i correnti prezzi d'uso di recente passato praticati per compravendite di immobili consimili ricadenti nell'ambito di influenza.

Detti prezzi storici, recenti, ricercati ed analizzati, sono stati collocati su scale di merito dalle quali, per comparazione, ed opportunamente corretti, previo stimato coefficiente (ubicazione, affaccio, orientamento, destinazione d'uso, presenza di urbanizzazioni, vincoli ambientali, territoriali, ecc), hanno rilevato quello più attendibile, coerente alla logica di mercato e più aderente alla realtà propria dell'immobile, oggetto della stima.

Tenendo in debita considerazione, lo stato di consistenza e di manutenzione, le caratteristiche degli immobili in oggetto,

RITENGO

possa essere attribuito complessivamente il seguente valore di mercato per quanto riguarda il mappale 813 sub.4

Totale sup. commerciale deposito Mq.42.00

Mq. 42.00 x €/mq 400,00 = **€ 16.800,00** (Euro sedicimilaottocento/00).

Totale valutazione € 16.800,00 (Euro sedicimilaottocento/00).

EDIFICIO MAPPALE 837 VIA MONTEVERDI 6

CARATTERISTICHE GENERALI:

Mappale 837 sub.4 deposito CATEGORIA c/2:

Deposito/magazzino posto al piano terra avente altezza interna di Mt.2.50.

Per quanto concerne i materiali si hanno serramenti in alluminio vetro singolo, pavimenti in monocottura, intonaco a civile, porta d'ingresso in legno.

Il deposito ha degli impianti tecnologici vetusti e anomali, da sostituire. Si rav-

visano inoltre parti di muratura con segni di umidità.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: La porzione di cui trattasi è individuata catastalmente dal seguente mappale:

Catasto fabbricati - PIOLTELLO - fg.2

particella 837 Sub. 4 Categoria C/2 classe 3 38 MQ rendita € 62,80;

CARATTERISTICHE GENERALI:

Mappale 837 sub.715 abitazione classe A/2:

Appartamento posto al piano quarto composto da: ingresso-soggiorno, disimpegno, cucina, due bagni (di cui uno finestrato) e tre camere, avente un'altezza interna netta di Mt.2.70, oltre al locale cantina posto al piano interrato, avente altezza interna di Mt.2.50.

Per quanto concerne i materiali si hanno serramenti in alluminio vetro singolo, avvolgibili in alluminio, pavimenti in monocottura, intonaco a civile, porta d'ingresso blindata.

L'appartamento ha degli impianti tecnologici vetusti e anomali (esterni a vista).

Esternamente il balcone è in discreto stato di manutenzione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: La porzione di cui trattasi è individuata catastalmente dal seguente mappale:

Catasto fabbricati - PIOLTELLO - fg.2

particella 837 Sub. 715 Categoria A/2 classe 3 consistenza 6.5vani rendita € 721.75;

CARATTERISTICHE GENERALI:

Mappale 837 sub.721 abitazione classe A/2:

Appartamento posto al piano sesto composto da: ingresso-soggiorno, disimpegno, cucina, due bagni (di cui uno finestrato) e due camere, avente un'altezza interna netta di Mt.2.70, oltre al locale cantina posto al piano interrato, avente altezza interna di Mt.2.50.

Per quanto concerne i materiali si hanno serramenti in alluminio vetro singolo, avvolgibili in alluminio, pavimenti in monocottura, intonaco a civile, porta d'ingresso blindata.

L'appartamento ha degli impianti tecnologici vetusti e anomali (esterni a vista), da sostituire in quanto si ravvisano anche perdite dai raccordi e delle tubazioni per quanto concerne l'impianto idrico-sanitario. Si ravvisano inoltre scrostamenti e parti di muratura con evidenti segni di umidità e condense.

Si specifica che la struttura dell'intero edificio, così come progettata, tipo prefabbricato interamente in lastre di calcestruzzo, non ha attualmente isolamenti sulle pareti perimetrali.

Esternamente il balcone è in discreto stato di manutenzione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: La porzione di cui trattasi è individuata catastalmente dal seguente mappale:

Catasto fabbricati - PIOLTELLO - fg.2

particella 837 Sub. 721 Categoria A/2 classe 3 consistenza 5.5 vani rendita € 610,71;



CARATTERISTICHE GENERALI:

Mappale 837 sub.722 abitazione classe A/2:

Appartamento posto al piano sesto composto da: ingresso-soggiorno, disimpegno, cucina, due bagni (di cui uno finestrato) e due camere, avente un'altezza interna netta di Mt.2.70, oltre al locale cantina posto al piano interrato, avente altezza interna di Mt.2.50.

Per quanto concerne i materiali si hanno serramenti in alluminio vetro singolo, avvolgibili in alluminio, pavimenti in monocottura, intonaco a civile, porta d'ingresso blindata.

L'appartamento ha degli impianti tecnologici vetusti e anomali (esterni a vista), da sostituire in quanto si ravvisano anche perdite dai raccordi e delle tubazioni per quanto concerne l'impianto idrico-sanitario. Si ravvisano inoltre scrostamenti e parti di muratura con evidenti segni di umidità e condense.

Esternamente il balcone è in discreto stato di manutenzione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: La porzione di cui trattasi è individuata catastalmente dal seguente mappale:

Catasto fabbricati - PIOLTELLO - fg.2

particella 837 Sub. 722 Categoria A/2 classe 3 consistenza 5.5 vani rendita € 610,71;

CARATTERISTICHE GENERALI:

Mappale 837 sub.728 abitazione classe A/2:

Appartamento posto al piano settimo composto da: ingresso-soggiorno, disimpegno, cucina, bagno non finestrato e una camera, avente un'altezza interna netta di Mt.2.70, oltre al locale cantina posto al piano interrato, avente altezza in-

terna di Mt.2.50.

Per quanto concerne i materiali si hanno serramenti in alluminio vetro singolo, avvolgibili in alluminio, pavimenti in monocottura, intonaco a civile, porta d'ingresso blindata.

L'appartamento ha degli impianti tecnologici vetusti e anomali (esterni a vista).

Si ravvisano inoltre scrostamenti e parti di muratura con evidenti segni di umidità e condense.

Esternamente i balconi sono in pessimo stato di manutenzione, in quanto presentano zone di ristagno di acqua.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: La porzione di cui trattasi è individuata catastalmente dal seguente mappale:

Catasto fabbricati - PIOLTELLO - fg.2

particella 837 Sub. 728 Categoria A/2 classe 3 consistenza 4.5vani rendita € 499.67;

CRITERIO DI STIMA:

Scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato da attribuire al bene in esame, connesso alle caratteristiche proprie e subietive del bene stesso e alla sua prevista destinazione d'uso.

Per tale fine si è eseguito il criterio metodologico che identifica il probabile valore di mercato, analizzando i correnti prezzi d'uso di recente passato praticati per compravendite di immobili consimili ricadenti nell'ambito di influenza.

Detti prezzi storici, recenti, ricercati ed analizzati, sono stati collocati su scale di merito dalle quali, per comparazione, ed opportunamente corretti, previo stimato coefficiente (ubicazione, affaccio, orientamento, destinazione d'uso, presenza di urbanizzazioni, vincoli ambientali, territoriali, ecc), hanno rilevato quello più at-

tendibile, coerente alla logica di mercato e più aderente alla realtà propria dell'immobile, oggetto della stima.

Tenendo in debita considerazione, lo stato di consistenza e di manutenzione, le caratteristiche degli immobili in oggetto,

RITENGO

possa essere attribuito complessivamente il seguente valore di mercato per quanto riguarda il mappale 837 sub.4

Totale sup. commerciale deposito Mq.42.00

Mq. 42.00 x €/mq 400,00 = € 16.800,00 (Euro sedicimilaottocento/00).

Totale valutazione € 16.800,00 (Euro sedicimilaottocento/00).

mappale 837 sub.715

abitazione mq. 93 x 1 = Mq.93.00

portici/balconi mq.7.20 x 0.50 = Mq.3.60

cantina mq.4.80 x 0.25 =Mq. 1.20

Totale sup. commerciale abitazione Mq.97.80

Mq. 97.80 x €/mq 1300,00 = € 127.140,00 (Euro centoventisettemilacentoquaranta/00).

Totale valutazione € 127.140,00 (Euro centoventisettemilacentoquaranta/00).

mappale 837 sub.721

abitazione mq. 82 x 1 = Mq.82.00

portici/balconi mq.8 x 0.50 = Mq.4.00

cantina mq.6.5 x 0.25 =Mq. 1.62

Totale sup. commerciale abitazione Mq.87.62

Mq. 87.62 x €/mq 1300,00 = € 113.906,00 (Euro centotredicimilanovecentosei/00).

Totale valutazione € 113.906,00 (Euro centotredicimilanovecentosei/00).

mappale 837 sub.722

abitazione mq. 84 x 1= Mq.82.00

portici/balconi mq.8 x 0.50 = Mq.4.00

cantina mq.5.80 x 0.25 =Mq. 1.45

Totale sup. commerciale abitazione Mq.87.45

Mq. 87.45 x €/mq 1300,00 = € 113.685,00 (Euro centotrediciseicentoottantacinque/00).

Totale valutazione € 113.685,00 (Euro centotrediciseicentoottantacinque/00).

mappale 837 sub.728

abitazione mq. 62 x 1= Mq.62.00

portici/balconi mq.22 x 0.50 = Mq.11.00

cantina mq.4.80x 0.25 =Mq. 1.20

Totale sup. commerciale abitazione Mq.74.20

Mq. 74.20 x €/mq 1300,00 = € 96.460,00 (Euro novantaseimilaquattrocentosessanta/00).

Totale valutazione € 96.460,00 (Euro novantaseimilaquattrocentosessanta/00).

FABBRICATO MAPPALE 872 VIA MONTEVERDI 8

CARATTERISTICHE GENERALI:

Mappale 872 sub.4 deposito CATEGORIA c/2:

Deposito/magazzino posto al piano terra avente altezza interna di Mt.2.50.

Per quanto concerne i materiali si hanno serramenti in alluminio vetro singolo,
pavimenti in monocottura, intonaco a civile, porta d'ingresso in legno.



Il deposito ha degli impianti tecnologici vetusti e anomali, da sostituire. Si ravvisano inoltre parti di muratura con segni di umidità.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: La porzione di cui trattasi è individuata catastalmente dal seguente mappale:

Catasto fabbricati - PIOLTELLO - fg.2

particella 872 Sub. 4 Categoria C/2 classe 3 38 MQ rendita € 62,80;

CARATTERISTICHE GENERALI:

Mappale 872 sub.7 abitazione classe A/2:

Appartamento posto al piano primo composto da: ingresso-soggiorno, disimpegno, cucina, due bagni (di cui uno finestrato) e due camere, avente un'altezza interna netta di Mt.2.70, oltre al locale cantina posto al piano interrato, avente altezza interna di Mt.2.50.

Per quanto concerne i materiali si hanno serramenti in alluminio vetro singolo, avvolgibili in alluminio, pavimenti in monocottura, intonaco a civile, porta d'ingresso blindata.

L'appartamento ha degli impianti tecnologici vetusti e anomali (esterni a vista), da sostituire in quanto si ravvisano anche perdite dai raccordi e delle tubazioni per quanto concerne l'impianto idrico-sanitario.

Esternamente il balcone è in pessimo stato di manutenzione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: La porzione di cui trattasi è individuata catastalmente dal seguente mappale:

Catasto fabbricati - PIOLTELLO - fg.2

particella 872 Sub. 7 Categoria A/2 classe 3 consistenza 6.5vani rendita € 721.75;

CARATTERISTICHE GENERALI:

Mappale 872 sub.11 abitazione classe A/2:

Appartamento posto al piano secondo composto da: ingresso-soggiorno, disimpegno, cucina, due bagni (di cui uno finestrato) e tre camere, avente un'altezza interna netta di Mt.2.70, oltre al locale cantina posto al piano interrato, avente altezza interna di Mt.2.50.

Per quanto concerne i materiali si hanno serramenti in alluminio vetro singolo, avvolgibili in alluminio, pavimenti in monocottura, intonaco a civile, porta d'ingresso blindata.

L'appartamento ha degli impianti tecnologici vetusti e anomali (esterni a vista).

Si ravvisano inoltre scrostamenti e parti di muratura con evidenti segni di umidità e condense.

Si specifica che la struttura dell'intero edificio, così come progettata, tipo prefabbricato interamente in lastre di calcestruzzo, non ha attualmente isolamenti sulle pareti perimetrali.

Esternamente il balcone è in discreto stato di manutenzione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: La porzione di cui trattasi è individuata catastalmente dal seguente mappale:

Catasto fabbricati - PIOLTELLO - fg.2

particella 872 Sub. 11 Categoria A/2 classe 3 consistenza 6.5vani rendita € 721,75;

CARATTERISTICHE GENERALI:

Mappale 872 sub.18 abitazione classe A/2:

Appartamento posto al piano quarto composto da: ingresso-soggiorno, disimpe-

gno, cucina, due bagni (di cui uno finestrato) e due camere, avente un'altezza interna netta di Mt.2.70, oltre al locale cantina posto al piano interrato, avente altezza interna di Mt.2.50.

Per quanto concerne i materiali si hanno serramenti in alluminio vetro singolo, avvolgibili in alluminio, pavimenti in monocottura, intonaco a civile, porta d'ingresso blindata.

L'appartamento ha degli impianti tecnologici vetusti e anomali (esterni a vista), da sostituire in quanto si ravvisano anche perdite dai raccordi e delle tubazioni per quanto concerne l'impianto idrico-sanitario. Si ravvisano inoltre scrostamenti e parti di muratura con evidenti segni di umidità e condense.

Esternamente il balcone è in discreto stato di manutenzione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: La porzione di cui trattasi è individuata catastalmente dal seguente mappale:

Catasto fabbricati - PIOLTELLO - fg.2

particella 872 Sub. 18 Categoria A/2 classe 3 consistenza 5.5 vani rendita € 610,71;

CARATTERISTICHE GENERALI:

Mappale 872 sub.21 abitazione classe A/2:

Appartamento posto al piano quinto composto da: ingresso-soggiorno, disimpegno, cucina, due bagni (di cui uno finestrato) e due camere, avente un'altezza interna netta di Mt.2.70, oltre al locale cantina posto al piano interrato, avente altezza interna di Mt.2.50.

Per quanto concerne i materiali si hanno serramenti in alluminio vetro singolo, avvolgibili in alluminio, pavimenti in monocottura, intonaco a civile, porta

d'ingresso blindata.

Per quanto concerne i materiali si hanno serramenti in alluminio vetro singolo, avvolgibili in alluminio, pavimenti in monocottura, intonaco a civile, porta d'ingresso blindata.

L'appartamento ha degli impianti tecnologici vetusti e anomali (esterni a vista), Esternamente i balconi sono in discreto stato di manutenzione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: La porzione di cui trattasi è individuata catastalmente dal seguente mappale:

Catasto fabbricati - PIOLTELLO - fg.2

particella 872 Sub.21 Categoria A/2 classe 3 consistenza 5.5vani rendita € 610,71;

CARATTERISTICHE GENERALI:

Mappale 872 sub.23 abitazione classe A/2:

Appartamento posto al piano quinto composto da: ingresso-soggiorno, disimpegno, cucina, due bagni (di cui uno finestrato) e tre camere, avente un'altezza interna netta di Mt.2.70, oltre al locale cantina posto al piano interrato, avente altezza interna di Mt.2.50.

Per quanto concerne i materiali si hanno serramenti in alluminio vetro singolo, avvolgibili in alluminio, pavimenti in monocottura, intonaco a civile, porta d'ingresso blindata.

L'appartamento ha degli impianti tecnologici vetusti e anomali (esterni a vista).

Si ravvisano inoltre scrostamenti e parti di muratura con evidenti segni di umidità e condense.

Esternamente il balcone è in pessimo stato di manutenzione.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE: La porzione di cui trattasi è individuata catastalmente dal seguente mappale:

Catasto fabbricati - PIOLTELLO - fg.2

particella 872 Sub. 23 Categoria A/2 classe 3 consistenza 6.5vani rendita € 721,75;

CARATTERISTICHE GENERALI:

Mappale 872 sub.702 abitazione classe A/2:

Appartamento posto al piano sesto composto da: ingresso-soggiorno, disimpegno, cucina, due bagni (di cui uno finestrato) e due camere, avente un'altezza interna netta di Mt.2.70, oltre al locale cantina posto al piano interrato, avente altezza interna di Mt.2.50.

Per quanto concerne i materiali si hanno serramenti in alluminio vetro singolo, avvolgibili in alluminio, pavimenti in monocottura, intonaco a civile, porta d'ingresso blindata.

Per quanto concerne i materiali si hanno serramenti in alluminio vetro singolo, avvolgibili in alluminio, pavimenti in monocottura, intonaco a civile, porta d'ingresso blindata.

L'appartamento ha degli impianti tecnologici vetusti e anomali (esterni a vista), Esternamente i balconi sono in discreto stato di manutenzione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: La porzione di cui trattasi è individuata catastalmente dal seguente mappale:

Catasto fabbricati - PIOLTELLO - fg.2

particella 872 Sub.702 Categoria A/2 classe 3 consistenza 5.5vani rendita € 610,71;

CRITERIO DI STIMA:

Scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato da attribuire al bene in esame, connesso alle caratteristiche proprie e subiet-tive del bene stesso e alla sua prevista destinazione d'uso.

Per tale fine si è eseguito il criterio metodologico che identifica il probabile valore di mercato, analizzando i correnti prezzi d'uso di recente passato praticati per compravendite di immobili consimili ricadenti nell'ambito di influenza.

Detti prezzi storici, recenti, ricercati ed analizzati, sono stati collocati su scale di merito dalle quali, per comparazione, ed opportunamente corretti, previo stimato coefficiente (ubicazione, affaccio, orientamento, destinazione d'uso, presenza di urbanizzazioni, vincoli ambientali, territoriali, ecc), hanno rilevato quello più at-tendibile, coerente alla logica di mercato e più aderente alla realtà propria dell'immobile, oggetto della stima.

Tenendo in debita considerazione, lo stato di consistenza e di manutenzione, le ca-ratteristiche degli immobili in oggetto,

RITENGO

possa essere attribuito complessivamente il seguente valore di mercato per quanto riguarda il mappale 872 sub.4

Totale sup. commerciale deposito Mq.42.00

Mq. 42.00 x €/mq 400,00 = **€ 16.800,00** (Euro sedicimilaottocento/00).

Totale valutazione € 16.800,00 (Euro sedicimilaottocento/00).

mappale 872 sub.7

abitazione mq. 82 x 1= Mq.82.00

portici/balconi mq.8.00 x 0.50 = Mq.4.00

cantina mq.5.70 x 0.25 =Mq. 1.40

Totale sup. commerciale abitazione Mq.87.40

Mq. 87.40 x €/mq 1300,00 = €.**113.620,00** (Euro centotrediciseicentoventi/00).

Totale valutazione €.113.620,00**** (Euro centotrediciseicentoventi /00).

mappale 872 sub.11

abitazione mq. 93 x 1= Mq.93.00

portici/balconi mq.7.20 x 0.50 = Mq.3.60

cantina mq.5.70 x 0.25 =Mq. 1.40

Totale sup. commerciale abitazione Mq.98.00

Mq. 98.00 x €/mq 1300,00 = €.**127.400,00** (Euro centoventisettemilaquattrocento/00).

Totale valutazione €.127.400,00**** (Euro centoventisettemilaquattrocento/00).

mappale 872 sub.18

abitazione mq. 82 x 1= Mq.82.00

portici/balconi mq.8 x 0.50 = Mq.4.00

cantina mq.5.80 x 0.25 =Mq. 1.45

Totale sup. commerciale abitazione Mq.87.45

Mq. 87.45 x €/mq 1300,00 = €.**113.685,00** (Euro centotredicimilaseicentottantacinque/00).

Totale valutazione €.113.685,00**** (Eurocentotredicimilaseicentottantacinque/00).

mappale 872 sub.21

abitazione mq. 82 x 1= Mq.82.00

portici/balconi mq.8 x 0.50 = Mq.4.00

cantina mq.8.20 x 0.25 =Mq. 2.05

Totale sup. commerciale abitazione Mq.88.05

Mq. 88.05 x €/mq 1300,00 = €.**114.465,00** (Euro centoquattordicimilaquattrocento/00).

tosesantacinque/00).

Totale valutazione € 114.465,00 (Euro centoquattordicimilaquattrocentosessantacinque/00).

mappale 872 sub.23

abitazione mq. 93 x 1 = Mq.93.00

portici/balconi mq.7.20 x 0.50 = Mq.3.60

cantina mq.5.30 x 0.25 =Mq. 1.32

Totale sup. commerciale abitazione Mq.97.92

Mq. 97.92 x €/mq 1300,00 = **€ 127.296,00** (Euro centoventisettemiladuecentonovantasei/00).

Totale valutazione € 127.296,00 (Euro centoventisettemiladuecentonovantasei/00).

mappale 872 sub.702

abitazione mq. 82 x 1 = Mq.82.00

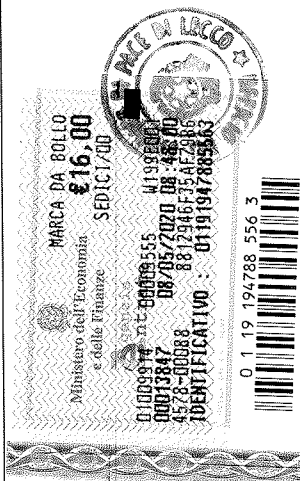
portici/balconi mq.8 x 0.50 = Mq.4.00

cantina mq.7.20 x 0.25 =Mq. 1.80

Totale sup. commerciale abitazione Mq.87.80

Mq. 87.80 x €/mq 1300,00 = **€ 114.140,00** (Euro centoquattordicimilacentoquaranta/00).

Totale valutazione € 114.140,00 (Euro centoquattordicimilacentoquaranta/00).



Trattasi di box posti al piano interrato con corsello in comune che collega i vari mappali. I Box presentano un'altezza interna di Mt.2.50, basculanti in ferro e pavimenti in battuto di calcestruzzo.

CRITERIO DI STIMA:

Scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato da attribuire al bene in esame, connesso alle caratteristiche proprie e subietive del bene stesso e alla sua prevista destinazione d'uso.

Per tale fine si è eseguito il criterio metodologico che identifica il probabile valore di mercato, analizzando i correnti prezzi d'uso di recente passato praticati per compravendite di immobili consimili ricadenti nell'ambito di influenza.

Detti prezzi storici, recenti, ricercati ed analizzati, sono stati collocati su scale di merito dalle quali, per comparazione, ed opportunamente corretti, previo stimato coefficiente (ubicazione, affaccio, orientamento, destinazione d'uso, presenza di urbanizzazioni, vincoli ambientali, territoriali, ecc), hanno rilevato quello più attendibile, coerente alla logica di mercato e più aderente alla realtà propria dell'immobile, oggetto della stima.

Tenendo in debita considerazione, lo stato di consistenza e di manutenzione, le caratteristiche degli immobili in oggetto,

RITENGO

possa essere attribuito complessivamente il seguente valore di mercato per quanto

riguarda il mappale 839 sub.12

box mq. 13.00

Totale sup. commerciale box Mq.13.00

Mq. 13.00 x €/mq.600,00 = €.**7800,00** (Euro settemilaottocento/00).

mappale 839 sub.14

box mq. 13.00

Totale sup. commerciale box Mq.13.00

Mq. 13.00 x €/mq.600,00 = €.**7800,00** (Euro settemilaottocento/00).

mappale 839 sub.15

box mq. 13.00

Totale sup. commerciale box Mq.13.00

Mq. 13.00 x €/mq.600,00 = €.**7800,00** (Euro settemilaottocento/00)

mappale 839 sub.18

box mq. 13.00

Totale sup. commerciale box Mq.13.00

Mq. 13.00 x €/mq.600,00 = €.**7800,00** (Euro settemilaottocento/00)

mappale 839 sub.19

box mq. 13.00

Totale sup. commerciale box Mq.13.00

Mq. 13.00 x €/mq.600,00 = €.**7800,00** (Euro settemilaottocento/00)

mappale 839 sub.25

box mq. 13.00

Totale sup. commerciale box Mq.13.00

Mq. 13.00 x €/mq.600,00 = €.**7800,00** (Euro settemilaottocento/00)

mappale 839 sub.701

box mq. 13.00

Totale sup. commerciale box Mq.13.00

Mq. 13.00 x €/mq.600,00 = €.**7800,00** (Euro settemilaottocento/00)

mappale 816 sub.4

box mq. 13.00

Totale sup. commerciale box Mq.13.00

Mq. 13.00 x €/mq.600,00 = €.**7800,00** (Euro settemilaottocento/00)

mappale 816 sub.7

box mq. 13.00

Totale sup. commerciale box Mq.13.00

Mq. 13.00 x €/mq.600,00 = €.**7800,00** (Euro settemilaottocento/00)

mappale 816 sub.9

box mq. 13.00

Totale sup. commerciale box Mq.13.00

Mq. 13.00 x €/mq.600,00 = €.**7800,00** (Euro settemilaottocento/00)

mappale 816 sub.16

box mq. 13.00

Totale sup. commerciale box Mq.13.00

Mq. 13.00 x €/mq.600,00 = €.**7800,00** (Euro settemilaottocento/00)

mappale 816 sub.18

box mq. 13.00

Totale sup. commerciale box Mq.13.00

Mq. 13.00 x €/mq.600,00 = €.**7800,00** (Euro settemilaottocento/00)

mappale 872 sub.35

box mq. 13.00

Totale sup. commerciale box Mq.13.00

Mq. 13.00 x €/mq.600,00 = €.**7800,00** (Euro settemilaottocento/00)

mappale 872 sub.39

box mq. 13.00

Totale sup. commerciale box Mq.13.00

Mq. 13.00 x €/mq.600,00 = €.**7800,00** (Euro settemilaottocento/00)

mappale 838 sub.702

box mq. 13.00

Totale sup. commerciale box Mq.13.00

Mq. 13.00 x €/mq.600,00 = €.**7800,00** (Euro settemilaottocento/00)

mappale 838 sub.5

box mq. 13.00

Totale sup. commerciale box Mq.13.00

Mq. 13.00 x €/mq.600,00 = €.**7800,00** (Euro settemilaottocento/00)

mappale 838 sub.18

box mq. 13.00

Totale sup. commerciale box Mq.13.00

Mq. 13.00 x €/mq.600,00 = €.**7800,00** (Euro settemilaottocento/00)

ISPEZIONE IPOTECARIA

Da ispezione ipotecaria ventennale effettuata presso l'Agenzia delle Entrate -

*Servizi di Pubblicità Immobiliare di **MILANO 2**, riguardante immobili siti in **Pioltel-***

***lo**, Via Monteverdi Claudio n.4-6-8 - distinti al NCEU al foglio 2 con i mappali :*

** **813** sub.4, 701, 702, 703, 705 al sub.721 inclusi, 723, 724, 726, 727, 728*

** **816** sub.3, 4, 7, 9, 11, 12, 16 al sub.18 inclusi*



* 837 sub.4, 701, 703, 704, 706, 708, 709, 713, 715, 717 al sub.722 inclusi, 724, 725, 728

* 838 sub.2,3,4,5,7,9,10,15 al sub.31 inclusi, 702

* 839 sub.2 al sub.6 inclusi, 8 al sub.16 inclusi, 18 al sub.23 inclusi, 25, 26, 701

* 872 sub.4 al sub.9 inclusi, 11, 12, 17, 18, 21, 23, 25, 31, 33 al sub.37 inclusi, 39, 40, 701, 702

risulta esserne proprietaria, alla data di statuenza del 09.03.2020 per trascrizioni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli :

* NUOVI ORIZZONTI SOCIETA' COOPERATIVA

Sede : MILANO (MI)

c.f. : 01731830129

PROVENIENZA :

- atto di vendita in data 18 dicembre 1984 n.1700 di repertorio notaio Aldo Carusi di Roma, ivi registrato il 7 gennaio 1985 n.853 atti pubblici, **trascritto a Milano 2 il 19 dicembre 1984 n.79526/63098**, da Edilval S.r.l., con sede Vallemosso a Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza a favore dei Geometri, con sede in Roma;

* Trattasi di immobili siti in Pioltello - nel complesso denominato "Le Torri al Parco" :

- fabbricato con ingresso pedonale e separato dalla Via Monteverdi,4 (Torre C1) costituito da un piano seminterrato con cantine e servizi vari, un piano terreno pilotis, in parte aperto ed in parte chiuso, con muratura e vetrata, destinato ad uso comune, sei piani uniformi per abitazione, un altro piano adibito pure per abitazione con terrazzi corrispondenti a ciascun appartamento, per complessivi ventotto appartamenti ad uso abitazione, ciascuno fornito di una cantina al piano seminterrato; in uno a numeri trenta box e due passaggi per accedere alla corsia,

alla partita 491 foglio 2 - mappali:

* 813 sub.1 al sub.32 inclusi

* 838 sub.1 al sub.31 inclusi

- fabbricato con l'ingresso, pedonale e separato, dalla Via Monteverdi,6 (Torre C2)

costituito, come il fabbricato precedentemente descritto da un piano seminterra-

to con cantine e servizi vari, un piano terreno piloty, in parte aperto ed in parte

chiuso, destinato ad uso comune, sei piani uniformi per abitazione, un altro piano

adibito pure per abitazione con terrazzi corrispondenti a ciascun appartamento,

per complessivi ventotto appartamenti ad uso abitazione, ciascuno fornito di una

cantina al piano seminterrato; in uno a numeri ventisei box, alla partita 491 foglio

2 - mappali:

* 837 sub.1 al sub.32 inclusi

* 839 sub1 al sub.26 inclusi

Il terreno sul quale i due fabbricati sono stati costruiti risulta censito al foglio 2 -

mappali 813, 814, 849.

Sono compresi nel contratto e quindi nel trasferimento altri tre boxes con annessa

area al mappale 849, identificati al foglio 2 coi mappali (denuncia n.37708 e 37709

del 20 novembre 1984):

* 838 porzione a e b

* 839 porzione a

Prezzo complessivo £.5.600.000.000.

A vantaggio del complesso immobiliare venduto ed a carico dell'attigua proprietà

della venditrice al foglio 2 - mappale 816, si è costituita servitù di passaggio per

le auto parcheggiate nella proprietà venduta, nel tratto a confine con il terreno

della società Finter e con i boxes da costruire, mediante apposita corsia della lar-

ghezza di metri sei.

- atto di vendita in data 31 gennaio 1986 n.2461 di repertorio notaio Aldo Carusi di Roma, trascritto a Milano 2 il 1 febbraio 1986 n.13421/10858, da Edilval S.r.l., con sede Vallemosso a Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza a favore dei Geometri, con sede in Roma;

* Trattasi di immobili siti in Pioltello - nel complesso denominato "Le Torri al Parco" :

- fabbricato da cielo a sottosuolo ad uso civile abitazione detto C3 con ingresso pedonale separato dalla Via Monteverdi,8 costituito da un piano seminterrato con cantine, box e servizi vari, un piano terreno piloty, in parte aperto ed in parte chiuso, con muratura e vetrata, destinato ad uso del fabbricato, sei piani uniformi per abitazione, un altro piano adibito pure per abitazione e quest'ultimo con terrazzi corrispondenti a ciascun appartamento, per complessivi ventotto appartamenti ad uso abitazione, ciascuno fornito di una cantina al piano seminterrato; di numero ventotto box e di un passaggio per accedere alla corsia, alla partita 2754 foglio 2 - mappali:

* 872 sub.2 al sub.43 inclusi

* 816 sub.2 al sub.18 inclusi 8subalterno 1 concernente il passaggio)

* 871

Il fabbricato ha l'accesso carraio, rampe d'accesso ai box su area al foglio 2 mappale 816 su cui grava servitù di passaggio a favore dei fabbricati C1 e C2

L'intera area, tanto coperta quanto scoperta, corrisponde alle particelle 815 per mq.520, 816 per mq.1850 e 848 per mq.180.

Prezzo complessivo £.2.800.000.000.

- atto di vendita in data 22 dicembre 2006 n.169602/39455 di repertorio notaio

Sergio Todisco di Milano, trascritto a Milano 2 il 16 gennaio 2007 n.7534/3939,
da Cassa Italiana di Previdenza ed Assistenza dei Geometri Liberi Professionisti,
con sede in Roma a Monteverdi Real Estate S.r.l., con sede in Milano - immobili
siti in Pioltello e distinti al NCEU al foglio 2 coi mappali :

* 813 sub.2 al sub.32 inclusi;

* 816 sub.2 al sub.18 inclusi;

* 837 sub.2 al sub.32;

* 838 sub.2 al sub.31, 701, 702;

* 839 sub.1 al sub.26, 701;

* 872 sub.2 al sub.43;

* 871 ed al CT foglio 2 - mappale 849.

- atto di vendita in data 6 novembre 2008 n.98252/27774 di repertorio notaio Lo-
dovico Barassi di Milano, trascritto a Milano 2 il 18 novembre 2008
n.175759/113924, da Monteverdi Real Estate S.r.l., con sede in Milano a Nuovi
orizzonti Società Cooperativa, con sede in Saronno - immobili siti in Pioltello e di-
stinti al NCEU al foglio 2 coi mappali :

* 813 sub.4, 701, 702, 703, 705 al sub.721 inclusi, 723, 724, 726, 727, 728

* 816 sub.2 al sub.5 inclusi, 7, 9, 11, 12, 16, 17, 18

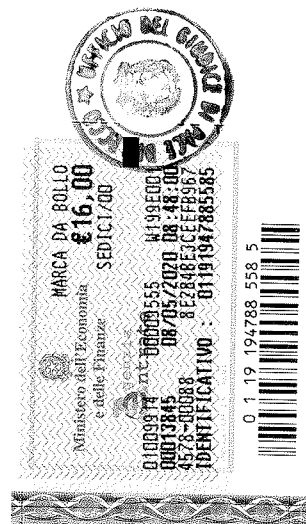
* 837 sub.4, 701 al sub.704 inclusi, 706, 707, 708, 709, 713, 714, 715, 717 al
sub.722 inclusi, 724, 725, 727, 728

* 838 sub.2 al sub.5 inclusi, 7 al sub.11 inclusi, 15 al sub.31 inclusi, 702

* 839 sub.2 al sub.6 inclusi, 8 al sub.16 inclusi, 18 al sub.26 inclusi, 701

* 872 sub.4 al sub.9 inclusi, 11, 12, 15 al sub.19 inclusi, 21, 23, 25, 31, 33 al
sub.37, 701, 702, inclusi, 39, 40, 43,

* 871 ed al CT foglio 2 - mappale 849.



- atto di trasferimento di sede sociale in data 28 settembre 2012 n.68761/18918 di repertorio notaio Giuseppe Calafiori di Milano, trascritto a Milano 2 il 3 ottobre 2012 n.97817/66780, della Nuova Orizzonti Società Cooperativa da Saronno a Milano;

Convenzioni, servitù

- atto di convenzione edilizia in data 6 novembre 2008 n.98252/27774 di repertorio notaio Lodovico Barassi di Milano, trascritto a Milano 2 il 18 novembre 2008 n.175757/113922, a favore del Comune di Pioltello ed a carico di Acero Società Cooperativa, con sede in Milano e Nuovi Orizzonti Società Cooperativa, con sede in Saronno - di cui si allega nota di trascrizione.

Gravami

- ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 il 18 novembre 2008 n.175760/34534, a favore di Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio - Società Cooperativa, con sede in Arezzo e contro Nuovi Orizzonti Società Cooperativa, con sede in Saronno di euro 11.400.000,00 di cui euro 5.700.000,00 per capitale derivante da Mutuo, in forza di atto in data 6 novembre 2008 n.98253/27775 di repertorio notaio Lodovico Barassi di Milano. Durata 30 anni.

Grava su immobili in Pioltello, distinti al NCEU al foglio 2 coi mappali :

* 813 sub.701, 702, 703, 705 al sub.709, 711 al sub.721, 723, 724, 726, 728

* 837 sub.701 al sub.704, 706, 708, 709, 714, 717 al sub.720, 724, 725

* 839 sub.2, 3, 5, 6, 8 al sub.11, 13, 16, 20 al sub.24

* 816 sub.12, 17

* 872 sub.5, 6, 8, 9, 12, 31, 33, 34, 36, 37, 40, 701

* 838 sub.2 al sub.5, 7, 9, 10, 15 al sub.17, 19 al sub.23, 25 al sub.31

A margine risultano:

- ann.26195/151736 del 14 dicembre 2010 - restrizione beni - estraneo

- ann.16099/84719 del 22 luglio 2011 - riduzione somma dovuta da

€ 5.697.180,57 a € 5.563.980,57

- ann.16100/84720 del 22 luglio 2011 - restrizione beni - tra cui mappale 838

sub.5.

- ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 il 18 novembre 2008 n.175761/34535, a favore di Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio - Società Cooperativa, con sede in Arezzo e contro Nuovi Orizzonti Società Cooperativa, con sede in Saronno di euro 6.000.000,00 di cui euro 3.000.000,00 per capitale derivante da Mutuo, in forza di atto in data 6 novembre 2008 n.98254/27776 di repertorio notaio Lodovico Barassi di Milano. Durata 30 anni.

Grava su immobili in Pioltello, distinti al NCEU al foglio 2 coi mappali :

* 813 sub.710, 727,

* 838 sub.702, 8, 11, 18, 24

* 839 sub.4, 12, 14, 15, 18, 19, 25, 26, 701

* 816 sub.2, 3, 4, 5, 7, 9, 11, 16, 18

* 872 sub.35, 39, 43, 7, 11, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 23, 25, 702

* 837 sub.722, 727, 728, 707, 713, 715, 721

A margine risultano :

- ann.27694/164313 del 09 dicembre 2009 - restrizione beni - estraneo

- ann.28801/175997 del 22 dicembre 2009 (atto in data 30 novembre 2009 n.16/7 di repertorio notaio Laura Fidanza) di frazionamento in quota :

* lotto 1 - capitale € 140.000,00 - ipoteca € 280.000,00 (mapp.813 sub.710, 838 sub.24)

* lotto 2 - capitale € 109.000,00 - ipoteca € 218.000,00 (mapp.813 sub.727, 839 sub.4)

* lotto 3 - capitale € 165.000,00 - ipoteca € 330.000,00 (mapp.837 sub.707, 838 sub.8)

* lotto 4 - capitale € 145.000,00 - ipoteca € 290.000,00 (mapp.837 sub.713, 839 sub.26)

* lotto 5 - capitale € 165.000,00 - ipoteca € 330.000,00 (mapp.837 sub.715, 839 sub.25)

* lotto 6 - capitale € 145.000,00 - ipoteca € 290.000,00 (mapp.837 sub.721, 839 sub.19)

* lotto 7 - capitale € 145.000,00 - ipoteca € 290.000,00 (mapp.837 sub.722, 839 sub.18)

* lotto 8 - capitale € 130.000,00 - ipoteca € 260.000,00 (mapp.837 sub.727, 839 sub.15)

* lotto 9 - capitale € 130.000,00 - ipoteca € 260.000,00 (mapp.837 sub.728, 839 sub.14)

* lotto 10 - capitale € 165.000,00 - ipoteca € 330.000,00 (mapp.872 sub.7, 872 sub.35)

* lotto 11 - capitale € 165.000,00 - ipoteca € 330.000,00 (mapp.872 sub.11, 872 sub.39)

* lotto 12 - capitale € 165.000,00 - ipoteca € 330.000,00 (mapp.872 sub.15, 872 sub.43)

* lotto 13 - capitale € 145.000,00 - ipoteca € 290.000,00 (mapp.872 sub.17, 816 sub.3)

* lotto 14 - capitale € 145.000,00 - ipoteca € 290.000,00 (mapp.872 sub.18, 816

sub.4)

* lotto 15 - capitale € 165.000,00 - ipoteca € 330.000,00 (mapp.872 sub.19, 816

sub.5)

* lotto 16 - capitale € 145.000,00 - ipoteca € 290.000,00 (mapp.872 sub.21, 816

sub.7)

* lotto 17 - capitale € 165.000,00 - ipoteca € 330.000,00 (mapp.872 sub.23, 816

sub.9)

* lotto 18 - capitale € 121.000,00 - ipoteca € 242.000,00 (mapp.872 sub.25, 816

sub.11)

* lotto 19 - capitale € 145.000,00 - ipoteca € 290.000,00 (mapp.872 sub.702, 816

sub.16)

* lotto 20 - capitale € 10.000,00 - ipoteca € 20.000,00 (mapp.838 sub.11)

* lotto 21 - capitale € 10.000,00 - ipoteca € 20.000,00 (mapp.838 sub.18)

* lotto 22 - capitale € 10.000,00 - ipoteca € 20.000,00 (mapp.838 sub.702)

* lotto 23 - capitale € 10.000,00 - ipoteca € 20.000,00 (mapp.839 sub.12)

* lotto 24 - capitale € 10.000,00 - ipoteca € 20.000,00 (mapp.839 sub.701)

* lotto 25 - capitale € 8.355,50 - ipoteca € 16.711,00 (mapp.816 sub.18)

- ann.17540/101905 del 3 agosto 2010 - restrizione beni - estraneo

- ann.1722/7066 del 25 gennaio 2011 - restrizione beni - tra cui mappale 839

sub.15.

- comunicazione n.349 del 31 dicembre 2015 - estranea

- verbale di pignoramento immobili in data 16 maggio 2017 n.19010 di repertorio

emesso dal Tribunale di Milano, trascritto a Milano 2 il 2 agosto 2017

n.99418/63926 - a favore Amiacque S.r.l., con sede in Milano e contro Nuova

Orizzonti Società Cooperativa, con sede in Milano per un credito di euro 40.135,33



oltre agli onorari e successive spese tutte occorrente oltre CPA e Iva.

Grava su immobili siti in Pioltello - distinti al NCEU al foglio 2 coi mappali :

* 813 sub.4, 701, 702, 703, 705, 706 al sub.721 inclusi, 723, 724, 726, 727, 728

* 816 sub.4, 7, 9, 3, 11, 12, 16, 17, 18

* 837 sub.4, 701, 703, 704, 706, 708, 709, 713, 715, 717 al sub.722, 724, 725, 728

* 838 sub.10, 15, 16, 17

* 872 sub.5 al sub.9, 11, 12, 17, 18, 21, 23, 25, 31, 701, 702.

- verbale di pignoramento immobili in data 5 settembre 2019 n.27292 di repertorio emesso dall'Ufficiale Giudiziario Unep di Milano, trascritto a Milano 2 il 4 novembre 2019 n.135918/88936 - a favore Rienza Spv S.r.l., con sede in Roma e contro Nuova Orizzonti Società Cooperativa, con sede in Milano per un credito di euro 9.573.718,41 oltre interessi ulteriori sino al giorno dell'effettivo soddisfo e comunque nei limiti del tasso soglia pro tempore vigente e successive spese occorrente.

Grava su immobili siti in Pioltello - distinti al NCEU al foglio 2 coi mappali :

* 813 sub.701, 702, 703, 705, 706, 707, 708, 709, 710 al sub.721, 723, 724, 726, 727, 728

* 816 sub.3, 4, 7, 9, 11, 12, 16, 17, 18

* 837 sub.701, 703, 704, 706, 708, 709, 713, 715, 717 al sub.722, 724, 725, 728

* 838 sub.2, 3, 4, 7, 9, 10, 15, 16, 17, 18, 19, 20 al sub.31 inclusi, 38, 702,

* 872 sub.5 al sub.9 inclusi, 11, 12, 17, 18, 21, 23, 25, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 701, 702

* 839 sub.2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 al sub.14 inclusi, 16, 18 al sub.23 inclusi, 25, 26, 701.

Osservazioni

Resultava gravare ipoteca iscritta in data 16 gennaio 2007 ai nr.7535/2029, anno-
tata di svincolo dalle porzioni in oggetto con annotazioni:

- n. 2696/ 11807 del 29 gennaio 2008

- n.30649/200694 del 23 dicembre 2008

In merito al verbale di pignoramento immobili trascritto a Milano 2 il 2 agosto 2017 n.99418/63926 a favore di Amiacque S.r.l., vi è una annotazione non registrata del tribunale di Milano Sezione Terza Civile per la cancellazione del pignoramento sopra descritto, datata 25/11/2019.

Ballabio lì 08/05/2020

Il tecnico

[Handwritten signature]





UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI LECCO

23900 LECCO C/so Promessi Sposi 27/C Tel. 0341/369.319 - Fax 0341/369.366

Cronologico n° 543/2020

Verbale di asseverazione di perizia

L'anno 2020 addì otto del mese di Maggio alle ore 10.00 in Lecco, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Dirigente la Cancelleria, e' comparsa la Sig. ra Anna Consonni nata a Lecco in data 01/09/1980, residente a Ballabio (Lc) in via Fiume n. 53 identificato con C.I n.AT 0609752 rilasciata dal sindaco di Ballabio (Lc) in data 07/09/2012 in corso di validità il quale fa richiesta di asseverare con giuramento la sua estesa perizia.

Indi, verificata la regolarità fiscale dell'atto, previa ammonizione ex art. 483 c.p.(*) sulla responsabilità che col giuramento assume, pronuncia nei modi di legge la seguente formula: **"GIURO di avere bene e fedelmente adempiuto le operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità"**

L.C.S.

Il richiedente



Il Dirigente la Cancelleria
Dr. Leonardo Pupio



(*) falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico

Nota Bene. L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia con il giuramento di cui sopra. Dirigente La Cancelleria autorizzato con provvedimento Presidente Tribunale di Lecco in data 14.07.2000 (prot. 980/2000) - decreto n. 1846 del 22.10.2012 - rif. nota n° 1622/99/U del 16.06.1999 Ministero della Giustizia - DIR.GEN.Aff.Civili.

