

TRIBUNALE DI LODI

Consulenza Tecnica di Ufficio

disposta nella Procedura Fallimentare n° 05 / 2012 R. G. F.

per la stima dei beni di proprietà della Fallita siti in Comune di Fontanella (BG)

ed aventi accesso parte dalla via F. T. Marinetti e parte da via G. D'Annunzio

G. D.

Dott.ssa Stefania Calò

Curatore Fallimentare

Rag. Mariano Allegro

Perito Estimatore

Ing. Bruno Zagarese

Premessa

Su proposta del Rag Mariano Allegro, Curatore della Procedura Fallimentare n° 05/2012 R. G. F. del Tribunale di Lodi, il sottoscritto Ing. Bruno Zagarese, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Lodi al n° 462 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lodi, veniva incaricato dal Giudice Delegato, la Dott.ssa Stefania Calò, di procedere alla stima dei beni citati in epigrafe.

Sulla base delle indicazioni fornite dal Curatore del Fallimento e delle ricerche effettuate presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, lo scrivente ha appreso che la Fallita, all'interno del territorio del Comune di Fontanella (BG), risulta proprietaria dei seguenti beni:

- n° 08 alloggi ad uso civile abitazione, con annesso locale cantina, ubicati all'interno di due corpi di fabbrica, adiacenti tra loro, formante un unico complesso condominiale avente accesso dalle vie F. T. Marinetti e G. D'Annunzio s. n. c. del Comune Fontanella (BG);
- n° 08 locali box, ubicati nei medesimi edifici in cui sono individuate le abitazioni, indicate al punto precedente.

Descrizione dei beni

I beni oggetto di stima, n° 08 alloggi ad uso civile abitazione con annesse cantine e n° 08 locali box auto, sono tutti ubicati all'interno di un complesso residenziale condominiale di recente costruzione avente accesso dalle vie F. T. Marinetti e G. D'Annunzio s. n. c. del Comune Fontanella (BG).

Le vie F. T. Marinetti e G. D'Annunzio, sono strade realizzate in nuove zone di espansione residenziale che, mediante la via Rossini, collegano la zona in cui sono ubicati i fabbricati condominiali con il centro dell'abitato del Comune di Fontanella.

Il tessuto urbano della zona in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di stima si presenta quasi del tutto urbanizzato e risulta caratterizzato dalla presenza di edilizia residenziale, prevalentemente composta da piccoli edifici aventi due o tre piani fuori terra.

Sotto il profilo edilizio, in linea di massima, tutti i beni facenti parte del complesso residenziale presentano caratteristiche analoghe, come pure le parti comuni alle singole proprietà che risultano costituite in condominio.

Gli alloggi posti al piano terra ed al piano primo presentano un'altezza interna pari a ml 2,70 ed accesso dal relativo pianerottolo condominiale di piano. Gli alloggi posti al piano secondo presentano l'accesso dal relativo pianerottolo condominiale di piano ed un'altezza interna variabile secondo l'andamento delle falde della struttura di copertura che risulta composta da travi in legno a vista (*h min, pari a circa, ml .2.20; H max, pari a circa, ml .2.49.*)

La disposizione degli ambienti all'interno dei singoli alloggi risulta conforme a quella riportata nella relativa scheda catastale allegata alla presente relazione, ad eccezione di alcuni alloggi che presentano qualche variazione di modesta entità.

Solo l'unità immobiliare posta al piano terra risulta completata da una piccola area scoperta di proprietà esclusiva a cui si accede direttamente dall'appartamento. Tale area, adibita ad area scoperta pavimentata, si presenta recintata e ben delimitata dalle proprietà circostanti.

Tutti gli alloggi sono dotati di rispettive cantine poste al piano seminterrato del fabbricato, ad eccezione di un alloggio al piano secondo che ne è privo (sub.30). I locali autorimessa posti al piano seminterrato degli edifici sono dotati di comodo accesso mediante un corsello box condominiale. Il fabbricato in cui sono ubicati gli appartamenti, le cantine ed i box, formato da tre piani fuori terra, oltre un piano seminterrato, presenta una struttura portante in cemento armato e muratura ed una copertura a falde con struttura portante composta da travi in legno a vista. L'accesso ai singoli alloggi avviene mediante due distinti vani scala aventi accesso diretto dalla pubblica via e tutti dotati di vano ascensore.

Per quanto riguarda le caratteristiche edilizie del complesso residenziale, le parti comuni ed i singoli alloggi risultano completati e presentano finiture aventi caratteristiche del tutto analoghe.

Le principali caratteristiche edilizie degli alloggi completati sono le seguenti: pavimentazione in piastrelle di monocottura; infissi esterni in legno e vetrocamera con scuretti in legno all'esterno; porte interne in legno tamburato del tipo a battente; porta blindata all'ingresso; impianto elettrico, impianto idrico, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale alimentata a gas metano e radiatori a parete. I locali bagno presentano pavimentazione in piastrelle di monocottura e rivestimento murale in materiale analogo, impianto idrico di adduzione e scarico a servizio degli igienici presenti nel locale.

I vani cantina posti al piano seminterrato del complesso residenziale presentano tutti le medesime caratteristiche e l'accesso dal corridoio comune. In particolare, le cantine presentano le seguenti caratteristiche edilizie: pareti e plafone finiti a rustico; porta di ingresso del tipo a battente in lamiera.

I locali autorimessa presentano altezza interna pari a circa 2,10 m. ed accesso dal corsello box condominiale che risulta collegato direttamente alla via pubblica. Tale corsello, per una parte del suo sviluppo, si presenta scoperto, mentre per la restante parte risulta sottostante all'edificio residenziale. Sotto il profilo edilizio, i locali box auto presentano le seguenti caratteristiche: pareti e plafone finiti a rustico, pavimentazione in calcestruzzo, porta di ingresso del tipo basculante in lamiera zincata .

Vincoli ed oneri giuridici

Sulla base delle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, lo scrivente, alla data del 27 Agosto 2015, ha accertato l'esistenza dei seguenti gravami:

- **N.58636/36345 del 11.11.2003 convenzione edilizia**
Atto Segretario Comunale del Comune di ***** del 18.10.2003 n.187 di repertorio
A favore *****
A carico *****
Beni: Fontanella
Fg.3 mapp.532-533-521-522-523-524-525
Fg.6 mapp.263-526-527-528
A carico di ***** per 1/3
***** per 1/3
***** per 1/18
Beni: Fontanella
Fg.3 mapp.248-539-540-219
A carico: *****

Beni: Fontanella fg.3 mapp.493-491
A carico: *****
Beni: Fontanella
fg.3 mapp.529-530-531
A carico di: ***** per 1/3
***** per 1/3
***** per 1/3
Beni: Fontanella
Fg.3 mapp.537/534
A carico di: Comune di *****
Beni: Fontanella
Fg.3 mapp.541-542
- **N.35572/8967 del 23.06.2005 ipoteca volontaria**
atto dott. ***** del 20.06.2005 n.61183/25878 di repertorio
A favore: *****
A carico: *****

Per la somma di Euro 3.800.000,00 cap. Euro 1.900.000,00 scad.anni 15
giorni 10

Beni: Fontanella

Fg.3 mapp.562-563

Fg.6 mapp.286-28

L'ipoteca non e' stata frazionata

Osservazioni

Dopo il controllo sugli svincoli l'ipoteca risulta gravante sui seguenti beni
Fontanella

fg.6 mapp.411 sub.10-17-20-22-25-29-30-32-39-42-45-50-51-53-59

• **con nota di trascrizione n.29313/19955 del 17.07.2013 Sentenza di
Fallimento**

Sentenza dichiarativa di Fallimento atto del Tribunale di Lodi del
09.02.2012 n.320 di repertorio i beni divengono di proprietà di

- Massa dei Creditori Fallimento *****

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Sulla base di quanto è stato possibile accertare, il bene oggetto di stima risulta
conforme agli atti amministrativi autorizzativi presenti presso l'Ufficio Tecnico del
Comune di Fontanella.

Lo stato dei luoghi, inoltre, per ogni singolo alloggio, risulta conforme alla
relativa scheda catastale depositata presso l'Ufficio del Territorio di Bergamo.

In definitiva, sulla base degli accertamenti effettuati, tenuto conto delle
precisazioni fatte in precedenza e nei limiti delle stesse, il consulente ritiene che i beni
oggetto della presente relazione presentano i requisiti che ne garantiscono la legittimità
urbanistica e ne consentono la commerciabilità.

Altre informazioni per l'acquirente

Sulla base della documentazione disponibile agli atti della procedura, lo scrivente ha appreso che i fabbricati in cui sono ubicati i beni oggetto di stima risultano costituiti in condominio .

Tutti gli alloggi in narrativa sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica (A. P. E.) predisposto dallo scrivente che ne attesta l'appartenenza alla Classe Energetica "F".

In merito allo stato di occupazione, tutti gli alloggi risultano liberi .

Riferimenti catastali

I beni oggetto della presente relazione di stima risultano censiti nel N. C. E. U. come segue:

- Foglio 06 di Fontanella , mappale 441 Sub. 10; Cat: A/2; cl. 1 Consistenza: 4,0 vani, Rendita: 258.23 € e scheda intestata ad ***** con sede in ***** , proprietà per 1/1;
- Foglio 06 di Fontanella , mappale 441 Sub. 17; Cat: A/2; cl. 1 Consistenza: 4,0 vani, Rendita: 258.23 € e scheda intestata ad ***** con sede in ***** , proprietà per 1/1;
- Foglio 06 di Fontanella , mappale 441 Sub. 20; Cat: A/2; cl. 1 Consistenza: 4,0 vani, Rendita: 258.23 € e scheda intestata ad ***** con sede in ***** , proprietà per 1/1;
- Foglio 06 di Fontanella , mappale 441 Sub. 22; Cat: A/2; cl. 1 Consistenza: 4,0 vani, Rendita: 258.23 € e scheda intestata ad ***** con sede in ***** , proprietà per 1/1;

- Foglio 06 di Fontanella , mappale 441 Sub. 25; Cat: A/2; cl. 1 Consistenza: 3.5 vani, Rendita: 225.95 € e scheda intestata ad ***** con sede in *****
***** , proprietà per 1/1;
- Foglio 06 di Fontanella , mappale 441 Sub. 29; Cat: A/2; cl. 1 Consistenza: 5.5 vani, Rendita: 355.06 € e scheda intestata ad ***** con sede in *****
***** , proprietà per 1/1;
- Foglio 06 di Fontanella , mappale 441 Sub. 30; Cat: A/2; cl. 1 Consistenza: 3.5 vani, Rendita: 225.95 € e scheda intestata ad ***** con sede in *****
***** , proprietà per 1/1;
- Foglio 06 di Fontanella , mappale 441 Sub. 32; Cat: A/2; cl. 1 Consistenza: 3.5 vani, Rendita: 225.95 € e scheda intestata ad ***** con sede in *****
***** , proprietà per 1/1;
- Foglio 06 di Fontanella , mappale 441 Sub. 39; Cat: C/6; cl. 3 Consistenza: mq. 16.00 vani, Rendita: 32.23 € e scheda intestata ad ***** con sede in *****
***** , proprietà per 1/1;
- Foglio 06 di Fontanella , mappale 441 Sub. 42; Cat: C/6; cl. 3 Consistenza: mq. 14.00 vani, Rendita: 28.20 € e scheda intestata ad ***** con sede in *****
***** , proprietà per 1/1;
- Foglio 06 di Fontanella , mappale 441 Sub. 43; Cat: C/6; cl. 3 Consistenza: mq. 13.00 vani, Rendita: 26.18 € e scheda intestata ad ***** con sede in *****
***** , proprietà per 1/1;

- Foglio 06 di Fontanella , mappale 441 Sub. 45; Cat: C/6; cl. 3 Consistenza: mq. 14.00 vani, Rendita: 28.20 € e scheda intestata ad ***** con sede in ***** , proprietà per 1/1;
- Foglio 06 di Fontanella , mappale 441 Sub. 50; Cat: C/6; cl. 3 Consistenza: mq. 26.00 vani, Rendita: 52.37 € e scheda intestata ad ***** con sede in ***** , proprietà per 1/1;
- Foglio 06 di Fontanella , mappale 441 Sub. 51; Cat: C/6; cl. 3 Consistenza: mq. 15.00 vani, Rendita: 30.21 € e scheda intestata ad ***** con sede in ***** , proprietà per 1/1;
- Foglio 06 di Fontanella , mappale 441 Sub. 53; Cat: C/6; cl. 3 Consistenza: mq. 17.00 vani, Rendita: 34.24 € e scheda intestata ad ***** con sede in ***** , proprietà per 1/1;
- Foglio 06 di Fontanella , mappale 441 Sub. 59; Cat: C/6; cl. 3 Consistenza: mq. 16.00 vani, Rendita: 32.23 € e scheda intestata ad ***** con sede in ***** , proprietà per 1/1;

Attuali proprietari

***** ***** con sede in ***** *** ***** piena proprietaria per la quota pari ai 1.000/1.000. La predetta risulta proprietaria in forza di Atto di compravendita stipulato dal Notaio **** ***** del 20.06.2005 (n.25877/6182 di Rep.) e trascritto a Bergamo in data 23.05.2005 (n. 35571/22392). In forza del suddetto atto la Fallita aveva acquistato le aree su cui ha realizzato il complesso immobiliare in cui sono ubicati i beni oggetto di stima (*beni censiti come segue: Fg.3 mapp.562 di mq.560; Fg.3*

mapp.563 di mq.529; Fg.6 mapp.286 di mq.565; Fg.6 mapp.287 di mq.530). La Fallita aveva acquistato i beni dalla *****.

Precedenti proprietari

- ***** ***** ***** con sede in ***** ***, piena proprietaria per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero. La predetta risulta proprietaria dal 01.10.2004 al 23.05.2005 in forza di Atto di Compravendita stipulato dal Notaio **** ***** in data 28.09.2004 (n.56586/23418 di repertorio) e trascritto a Bergamo in data 01.10.2004 (n.51318/34653). La ***** ***** aveva acquistato i beni dalla - *****.
- ***** ***** ***** con sede in ***** ***, piena proprietaria per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero. La predetta risulta proprietaria dal 23.11.2002 al 01.10.2004 in forza di Atto di Compravendita stipulato dal Notaio ***** ***** in data 07.11.2002 (n.102564/33192 di Rep.) e trascritto in data 23.11.2002 (nn.51683/37054). La ***** ***** aveva acquistato i beni dal Sig. *****.
- ***** ***** ***** (***** - *****), pieno proprietario per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero. Il predetto risulta proprietario dal 03.12.1988 al 23.11.2002 in forza di Atto di Compravendita stipulato dal Notaio ***** ***** in data 16.11.1988 (n.71003 di Rep.) e trascritto in data 03.12.1988 (n.33125/23555).
- **Anteriormente al ventennio** i beni appartenevano a:

- *****

- *****

Pratiche edilizie

In relazione all'intero complesso immobiliare in cui sono ubicati i beni oggetto di stima, agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- D. I. A. del 27 Aprile 2005 (Prot. n° 3579) presentata dalla *****
***** , con sede in ***** , successione voltura della presente pratica edilizia alla ***** con sede in ***** , per la costruzione del complesso immobiliare in cui sono ubicati i beni oggetto di stima;
- D. I. A. del 10 Gennaio 2007 (Prot. n° 183) presentata dalla , ***** con sede in ***** con ***** , per la realizzazione di opere in Variante rispetto a quelle richieste con la D. I. A. del 27 Aprile 2005 (Prot. n° 3579);
- D. I. A. del 06 Marzo 2007 (Prot. n° 1690) presentata dalla , ***** con sede in ***** , per la realizzazione di opere in Variante rispetto a quelle richieste con la D. I. A. del 27 Aprile 2005 (Prot. n° 3579);
- D. I. A. del 01 Giugno 2006 (Prot. n° 4348) presentata dalla , ***** con sede in ***** , per la realizzazione di opere in Variante rispetto a quelle richieste con la D. I. A. del 27 Aprile 2005 (Prot. n° 3579) , relativa al recupero ai fini abitativi dei vani sottotetto .
- Richiesta Certificato di Agibilità presentata dalla ***** , in data 27 marzo 2007 (Prot. n° 2328);

Valutazione complessiva

Nell'esprimere la presente valutazione, il consulente, dopo aver provveduto a prendere visione dei luoghi, ha proceduto a computare le superfici di ogni singolo bene sulla base della documentazione amministrativa e catastale reperita dallo scrivente che è stata verificata in loco mediante delle misurazioni eseguite a campione.

Calcolo della superficie commerciale

Si premette che nel calcolo della superficie commerciale dei beni sono compresi i muri perimetrali ed i muri divisorii interni. Pertanto, moltiplicando la superficie effettiva di ogni singolo bene oggetto di stima per opportuni coefficienti correttivi, si ottengono le relative superfici commerciali.

Criteria di stima

Lo scrivente premette che nella valutazione di ogni singolo bene ha tenuto conto della sua ubicazione territoriale ed urbana, del sistema costruttivo dell'edificio, della tipologia architettonica, del livello delle finiture sia interne che esterne, dell'area scoperta, dello stato manutentivo ordinario e straordinario, delle condizioni igienico sanitarie, del grado di vetustà, della situazione di conformità alle norme edilizie, alle autorizzazioni amministrative, alla dotazione d'impianti tecnologici, nonché dell'attuale situazione d'uso e disponibilità del bene. Il consulente ha sviluppato anche delle considerazioni inerenti le caratteristiche intrinseche del bene immobiliare (*contesto urbanistico in cui i beni sono ubicati, vetustà, stato di manutenzione, struttura esterna e interna, rifiniture, condizioni di accesso al bene dalla via pubblica, ecc.*) ed estrinseche

(mercato immobiliare di riferimento, particolare congiuntura economica e relativi effetti sulle aspettative di rendimento, ecc).

Considerato che ogni singolo immobile risulta interamente nella disponibilità della ***** ***** ***, quindi risulta privo di reddito locatizio, si è ritenuto opportuno utilizzare esclusivamente il criterio sintetico-comparativo, che si basa su dati inerenti le quotazioni del mercato immobiliare di riferimento. Tale criterio di stima giunge alla determinazione del valore cercato attraverso una comparazione del bene oggetto di valutazione con i prezzi formatisi sul libero mercato per la compravendita di beni assimilabili a quello in valutazione.

Le fonti di informazione sono state: Catasto di Bergamo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo; Ufficio Tecnico Comunale di Fontanella; Osservatorio Immobiliare sui prezzi degli immobili in Bergamo e Provincia edito dalla C. C. I. A. di Bergamo e dall'Agencia del Territorio; indagini di mercato, con relative comparazioni, su compravendite avvenute negli ultimi anni di beni immobili assimilabili a quelli oggetto di valutazione. Tanto premesso, lo scrivente ritiene che il più probabile valore unitario di mercato per i beni oggetto di valutazione possa essere assunto pari a 1.300,00 €/mq .

Formazione dei Lotti oggetto di vendita

Considerato il numero dei beni oggetto di stima e la natura degli stessi, lo scrivente consiglia all'Ill/Mo G. D. di prendere in esame l'ipotesi di procedere all'alienazione dei beni formando i seguenti otto lotti di vendita.

LOTTO n° 1			
Descrizione dei beni			
Alloggio posto al piano terra con cantina al piano seminterrato e locale box auto			
Riferimenti Catastali			
Fg. 6 di Fontanella mappale 441 Sub. 10 (alloggio)			
Fg. 6 di Fontanella mappale 441 Sub. 39 (box auto)			
Calcolo Superficie Commerciale (mq)			
Descrizione	Sup. Lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Commerciale
Alloggio	54,52	1,00	54,52
Cortile	50,80	0,10	5,08
Cantina	4,40	0,40	1,76
Tot. Sup. Commerciale			61,36
Valorizzazione Lotto		Valore unitario	€ 1.300,00
Descrizione	Sup. Commerciale	Valore unitario	Valore
Alloggio con cantina	61,36	€ 1.300,00	€ 79.768,00
Locale box	a corpo		€ 15.000,00
Valore Totale			€ 94.768,00
Riduzione del 15 % (-)			€ 14.215,20
Valore al netto della riduzione			€ 80.552,80
VALORE DI VENDITA ARROTONDATO DEL LOTTO			€ 80.000,00

Coerenze per l'alloggio:

A Nord: Alloggio Sub. 11; Ad Est: corsello box; A Sud: Alloggio sub.7; Ad Ovest: Alloggio Sub. 9

Coerenze per la cantina

A Nord: Alloggio Sub. 13; ad Est: Cantina Sub. 12; a Sud: Corridoio comune alle cantine; ad Ovest: cantina Sub. 13.

Coerenze per il locale box:

A Nord: box Sub. 40 e 41 ; ad Est: corsello comune di manovra box; a Sud: box sub. 38; ad Ovest: corridoio comune alle cantine .

LOTTO n° 2			
Descrizione dei beni			
Alloggio posto al piano primo con cantina al piano seminterrato e locale box auto			
Riferimenti Catastali			
Fg. 6 di Fontanella mappale 441 Sub. 17 (alloggio)			
Fg. 6 di Fontanella mappale 441 Sub. 42 (box auto)			
Calcolo Superficie Commerciale (mq)			
Descrizione	Sup. Lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Commerciale
Alloggio	55,33	1,00	55,33
Balcone	11,65	0,50	5,83
Cantina	3,00	0,40	1,20
Tot. Sup. Commerciale			62,36
Valorizzazione Lotto		Valore unitario	€ 1.300,00
Descrizione	Sup. Commerciale	Valore unitario	Valore
Alloggio con cantina	62,36	€ 1.300,00	€ 81.061,50
Locale box		a corpo	€ 15.000,00
Valore Totale			€ 96.061,50
Riduzione del 15 % (-)			€ 14.409,23
Valore al netto della riduzione			€ 81.652,28
VALORE DI VENDITA ARROTONDATO DEL LOTTO			€ 82.000,00

Coerenze per l'alloggio:

A Nord: Alloggio Sub. 20; Ad Est: corsello box; A Sud: Alloggio sub.16; Ad Ovest: vano scala comune e Alloggio Sub. 18

Coerenze per la cantina

A Nord: corridoio comune cantine; ad Est: corridoio comune cantine; a Sud: Corridoio comune alle cantine; ad Ovest: cantina Sub. 24.

Coerenze per il locale box:

A Nord: box Sub. 44 ; ad Est: box sub. 43; a Sud: corsello comune di manovra box ; ad Ovest: corridoio comune alle cantine .

LOTTO n° 3			
Descrizione dei beni			
Alloggio posto al piano primo con cantina al piano seminterrato e locale box auto			
Riferimenti Catastali			
Fg. 6 di Fontanella mappale 441 Sub. 20 (alloggio)			
Fg. 6 di Fontanella mappale 441 Sub. 43 (box auto)			
Calcolo Superficie Commerciale (mq)			
Descrizione	Sup. Lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Commerciale
Alloggio	55,95	1,00	55,95
Balcone	11,80	0,50	5,90
Cantina	4,20	0,40	1,68
Tot. Sup. Commerciale			63,53
Valorizzazione Lotto		Valore unitario	€ 1.300,00
Descrizione	Sup. Commerciale	Valore unitario	Valore
Alloggio con cantina	63,53	€ 1.300,00	€ 82.589,00
Locale box		a corpo	€ 15.000,00
Valore Totale			€ 97.589,00
Riduzione del 15 % (-)			€ 14.638,35
Valore al netto della riduzione			€ 82.950,65
VALORE DI VENDITA ARROTONDATO DEL LOTTO			€ 83.000,00

Coerenze per l'alloggio:

A Nord: Alloggio Sub. 21; Ad Est: corsello box; A Sud: Alloggio sub.10; Ad Ovest: Alloggio Sub. 19 e vano scala comune

Coerenze per la cantina

A Nord: Alloggio Sub. 13; ad Est: Cantina Sub. 33; a Sud: Corridoio comune alle cantine; ad Ovest: cantina Sub. 12.

Coerenze per il locale box:

A Nord: box Sub. 44 ; ad Est: corsello comune di manovra box; a Sud: corsello comune di manovra box; ad Ovest: box sub. 42 .

LOTTO n° 4			
Descrizione dei beni			
Alloggio posto al piano primo con cantina al piano seminterrato e locale box auto			
Riferimenti Catastali			
Fg. 6 di Fontanella mappale 441 Sub. 22 (alloggio)			
Fg. 6 di Fontanella mappale 441 Sub. 45 (box auto)			
Calcolo Superficie Commerciale (mq)			
Descrizione	Sup. Lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Commerciale
Alloggio	55,44	1,00	55,44
Balcone	11,65	0,50	5,83
Cantina	3,28	0,40	1,31
Tot. Sup. Commerciale			62,58
Valorizzazione Lotto		Valore unitario	€ 1.300,00
Descrizione	Sup. Commerciale	Valore unitario	Valore
Alloggio con cantina	62,58	€ 1.300,00	€ 81.350,10
Locale box	a corpo		€ 14.500,00
Valore Totale			€ 95.850,10
Riduzione del 15 % (-)			€ 14.377,52
Valore al netto della riduzione			€ 81.472,59
VALORE DI VENDITA ARROTONDATO DEL LOTTO			€ 82.000,00

Coerenze per l'alloggio:

A Nord: Alloggio Sub. 12; Ad Est: corsello box; A Sud: Alloggio sub.21; Ad Ovest: vano scala comune e Alloggio Sub. 23

Coerenze per la cantina

A Nord: corridoio comune cantine; ad Est: cantina sub 32; a Sud: box sub 48; ad Ovest: corridoio comune cantine.

Coerenze per il locale box:

A Nord: box sub.46 ; ad Est: corsello comune di manovra. 32; a Sud: box sub 44 ; ad Ovest: corridoio comune alle cantine box sub 46 .

LOTTO n° 5			
Descrizione dei beni			
Alloggio posto al piano secondo con cantina al piano seminterrato e locale box auto			
Riferimenti Catastali			
Fg. 6 di Fontanella mappale 441 Sub. 25 (alloggio)			
Fg. 6 di Fontanella mappale 441 Sub. 50 (box auto)			
Calcolo Superficie Commerciale (mq)			
Descrizione	Sup. Lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Commerciale
Alloggio	53,22	1,00	53,22
Balcone	11,80	0,50	5,90
Cantina	3,82	0,40	1,53
Tot. Sup. Commerciale			60,65
Valorizzazione Lotto		Valore unitario	€ 1.300,00
Descrizione	Sup. Commerciale	Valore unitario	Valore
Alloggio con cantina	60,65	€ 1.300,00	€ 78.842,40
Locale box	a corpo		€ 20.000,00
Valore Totale			€ 98.842,40
Riduzione del 15 % (-)			€ 14.826,36
Valore al netto della riduzione			€ 84.016,04
VALORE DI VENDITA ARROTONDATO DEL LOTTO			€ 84.000,00

Coerenze per l'alloggio:

A Nord: Alloggio Sub. 26; Ad Est: corsello box; A Sud: Alloggio sub.5; Ad Ovest: vano scala comune e Alloggio Sub. 24

Coerenze per la cantina

A Nord: cantina sub 35 ; ad Est: cantina sub 30; a Sud: corridoio comune cantine ; ad Ovest: cantina sub. 27.

Coerenze per il locale box:

A Nord: luoghi comuni ; ad Est: luoghi comuni . 32; a Sud: luoghi comuni e box sub 51 ; ad Ovest: corsello comune di manovra .

LOTTO n° 6			
Descrizione dei beni			
Alloggio posto al piano secondo con cantina al piano seminterrato e locale box auto			
Riferimenti Catastali			
Fg. 6 di Fontanella mappale 441 Sub. 29 (alloggio)			
Fg. 6 di Fontanella mappale 441 Sub. 51 (box auto)			
Calcolo Superficie Commerciale (mq)			
Descrizione	Sup. Lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Commerciale
Alloggio	80,18	1,00	80,18
Balcone	14,80	0,50	7,40
Cantina	6,40	0,40	2,56
Tot. Sup. Commerciale			90,14
Valorizzazione Lotto		Valore unitario	€ 1.300,00
Descrizione	Sup. Commerciale	Valore unitario	Valore
Alloggio con cantina	90,14	€ 1.300,00	€ 117.182,00
Locale box	a corpo		€ 15.000,00
Valore Totale			€ 132.182,00
Riduzione del 15 % (-)			€ 19.827,30
Valore al netto della riduzione			€ 112.354,70
VALORE DI VENDITA ARROTONDATO DEL LOTTO			€ 112.000,00

Coerenze per l'alloggio:

A Nord: beni comuni condominiali; Ad Est: alloggio sub 30; A Sud: Alloggio sub.4; Ad Ovest: alloggio Sub. 4

Coerenze per la cantina

A Nord: corridoio comune cantine e cantina sub 19; ad Est: corridoio comune cantine; a Sud: box sub 48; ad Ovest: cantina sub 32.

Coerenze per il locale box:

A Nord: box sub.50 ; ad Est: beni comuni condominiali; a Sud: box sub 52 ; ad Ovest: corsello comune di manovra

LOTTO n° 7			
Descrizione dei beni			
Alloggio posto al piano secondo e locale box auto			
Riferimenti Catastali			
Fg. 6 di Fontanella mappale 441 Sub. 30 (alloggio)			
Fg. 6 di Fontanella mappale 441 Sub. 53 (box auto)			
Calcolo Superficie Commerciale (mq)			
Descrizione	Sup. Lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Commerciale
Alloggio	53,20	1,00	53,20
Balcone	11,80	0,50	5,90
Tot. Sup. Commerciale			59,10
Valorizzazione Lotto		Valore unitario	€ 1.300,00
Descrizione	Sup. Commerciale	Valore unitario	Valore
Alloggio	59,10	€ 1.300,00	€ 76.830,00
Locale box	a corpo		€ 17.000,00
Valore Totale			€ 93.830,00
Riduzione del 15 % (-)			€ 14.074,50
Valore al netto della riduzione			€ 79.755,50
VALORE DI VENDITA ARROTONDATO DEL LOTTO			€ 80.000,00

Coerenze per l'alloggio:

A Nord: alloggio sub 31; Ad Est: corsello comune di manovra; A Sud: Alloggio sub.10;
Ad Ovest: alloggio Sub. 9 e vano scala comune .

Coerenze per il locale box:

A Nord: box sub.52 ; ad Est: cantina sub 9; a Sud: box sub 54 e 55 ; ad Ovest: corsello comune di manovra

LOTTO n° 8			
Descrizione dei beni			
Alloggio posto al piano secondo con cantina al piano seminterrato e locale box auto			
Riferimenti Catastali			
Fg. 6 di Fontanella mappale 441 Sub. 32 (alloggio)			
Fg. 6 di Fontanella mappale 441 Sub. 59 (box auto)			
Calcolo Superficie Commerciale (mq)			
Descrizione	Sup. Lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Commerciale
Alloggio	52,42	1,00	52,42
Balcone	11,65	0,50	5,83
Cantina	3,25	0,40	1,30
Tot. Sup. Commerciale			59,55
Valorizzazione Lotto		Valore unitario	€ 1.300,00
Descrizione	Sup. Commerciale	Valore unitario	Valore
Alloggio con cantina	59,55	€ 1.300,00	€ 77.408,50
Locale box	a corpo		€ 17.000,00
Valore Totale			€ 94.408,50
Riduzione del 15 % (-)			€ 14.161,28
Valore al netto della riduzione			€ 80.247,23
VALORE DI VENDITA ARROTONDATO DEL LOTTO			€ 80.000,00

Coerenze per l'alloggio:

A Nord: alloggio sub 12; Ad Est: corsello comune di manovra ; A Sud: Alloggio sub.31;
Ad Ovest: alloggio Sub. 33 e vano scala comune

Coerenze per la cantina

A Nord: corridoio comune cantine ; ad Est: cantina sub 29; a Sud: box sub 48; ad Ovest: cantina sub 22.

Coerenze per il locale box:

A Nord: corsello comune di manovra ; ad Est: box sub 58; a Sud: box sub 60 ; ad Ovest: corsello comune di manovra

Infine, prima di terminare la presente relazione, si precisa che al valore di stima di ogni singolo Lotto di beni oggetto di vendita è stata applicata una riduzione del valore di stima, pari al 15,00 %, al fine di tenere nel giusto conto eventuali differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Tutta la presente valutazione prescinde da qualsivoglia onere o servitù, peso, gravame, ipoteca qui non espressamente menzionato ed è riferito alla data corrente.

Tanto dovevasi in ottemperanza dell'incarico ricevuto.

Lodi, lì 27.03.2017

Il tecnico

Dott. Ing. Bruno Zagarese