

**TURBIGO**

Fg. 7, part. 559, sub. 708  
Fg. 8, part. 272, subb. 702-715  
Fg. 8, part. 272, sub. 714  
Fg. 8, part. 272, subb. 707-725  
Fg. 8, part. 272, subb. 712-719  
Fg. 8, part. 272, sub. 721  
Fg. 8, part. 272, sub. 703



**TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO  
ARSIZIO**

**NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO**

**24/2015**

DEBITORE:

Est Ticino Società Cooperativa

GIUDICE:

Elisa Tosi

CURATORE:

Rag. Paola Giudici

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 20/01/2017

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**arch. FINESIA RIZZO**

CF:RZZFNS68T44B774B

con studio in GALLARATE (VA) PIAZZA SAN LORENZO 4

telefono: 00390331773281

email: finesiarizzo@grwoa.com

PEC: finesia.rizzo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO  
24/2015

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** ufficio a TURBIGO Via Roma/Paolo Tatti 3, della superficie commerciale di **88,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Est Ticino Società Cooperativa )L'ufficio è una porzione di edificio indipendente cielo-terra su due piani, confinante con altre unità immobiliari in zona centrale. L'epoca di costruzione è antecedente agli anni '40. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT e P1°, ha un'altezza interna di 3.10 PT / 3.00 P1°. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 559 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 1.146,53 Euro, indirizzo catastale: Via Roma/Via Tatti, 3, piano: PT e P1°, intestato a Est Ticino - Società Cooperativa

GLI ALLEGATI DI CIASCUN LOTTO SONO OGGETTO DI DEPOSITO SUCCESSIVO AD INTEGRAZIONE DELLA PRESENTE PERIZIA:TITOLO EDILIZIO, AGIBILITA', ATTI DI COMPRAVENDITA, VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE CATASTALI, FOTO.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>88,05 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 70.962,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 70.962,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 56.769,60</b>
Data della valutazione:	<b>20/01/2017</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da PASTORI SUSANNA con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/10/2012, con scadenza il 01/04/2013 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ). Il contratto è di locazione commerciale, di natura transitoria. Rinnovato tacitamente ogni 6 mesi. Il canone di locazione è stabilito in euro 550.00 mensili oltre IVA. La disdetta risale al mese di ottobre 2016.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/04/2011 a firma di NOTAIO DOMENICO ORLANDO ai nn. 30107/4447 di repertorio, iscritta il 28/04/2011 a MILANO 2 ai nn. 47467/10538, a favore di BANCA INTESA , contro EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO .

Importo ipoteca: 4.800.000,00.

Importo capitale: 2.400.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Fg. 7 Map.le 559, Sub. 704 .

Il sub. 704 per effetto di variazione catastale della destinazione del 28/09/2012, prot. n. MI0716807 in atti dal 28/09/2012, è confluito nell'attuale 708.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

ATTO GIUDIZIARIO , stipulata il 06/04/2016 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 24 di repertorio, trascritta il 28/07/2016 a MILANO 2 ai nn. 89698/57191, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA , contro EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA , derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Nessuna informazione aggiutiva.

##### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA , in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 21/01/1993 a firma di NOTAIO CANTU' CESARE, registrato il 26/01/1993 a MONZA ai nn. 446/2V, trascritto il 17/02/1993 a MILANO 2 ai nn. 9540/12839, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 7, part. 559, subb. 1 cat A/10 e sub 5 cat A/6. Con fusione e frazionamento del 08/09/1993 prot. MI0142182 i subb. 1 e 5 hanno originato il sub.501. Con variazione della destinazione del 22.02.2010 prot. MI0126991 il sub 501 è confluito nel sub 704. Con variazione della destinazione del 28/09/2012 prot. MI0716807 il sub 704 è confluito nell'attuale sub. 708 cat. A10 . Vedi copia dell'atto Notaio Cantu' in allegato e della visura storica catastale

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza edilizia N. **62/74**.

Dall'accesso agli atti in comune non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo precedente alla licenza edilizia n. 62/74, relativa al solo locale su Via Roma al piano terra, che autorizzava l'apertura di una vetrina, attualmente non esistente.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona A1

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria: €2.500,00

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento scheda catastale

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento scheda catastale: €500,00

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ****

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ****

BENI IN TURBIGO VIA ROMA/PAOLO TATTI 3

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a TURBIGO Via Roma/Paolo Tatti 3, della superficie commerciale di **88,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Est Ticino Società Cooperativa )L'ufficio è una porzione di edificio indipendente cielo-terra su due piani, confinante con altre unità immobiliari in zona centrale. L'epoca di costruzione è antecedente agli anni '40. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT e P1°, ha un'altezza interna di 3.10 PT / 3.00 P1°.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 559 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 1.146,53 Euro, indirizzo catastale: Via Roma/Via Tatti, 3, piano: PT e P1°, intestato a Est Ticino - Società Cooperativa

GLI ALLEGATI DI CIASCUN LOTTO SONO OGGETTO DI DEPOSITO SUCCESSIVO AD INTEGRAZIONE DELLA PRESENTE PERIZIA:TITOLO EDILIZIO, AGIBILITA', ATTI DI COMPRAVENDITA, VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE CATASTALI, FOTO.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il piano terra ha accesso principale da Via Roma e secondario dal cortile comune con ingresso da Via Tatti. Al piano primo è collocato un archivio privo di collegamento con il piano terra che è accessibile solo da via Tatti attraverso cortile, scala e ballatoio comune. Inoltre è annessa all'ufficio una porzione di cascina al primo piano accessibile dalla stessa scala comune che porta all'archivio. Tale porzione è oggi di fatto inutilizzabile poichè aperta. L'immobile si presenta nello stato pressochè originario avendo subito solo alcuni adattamenti impiantistici in epoca non recente. L'ufficio al PT è di circa di 61.00 mq, il deposito al P1 è di 72.00 mq e la cascina di 30.00 mq.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ufficio P.T.	67,00	x	100 %	=	67,00
Deposito P.1	43,00	x	35 %	=	15,05
cascina	30,00	x	20 %	=	6,00
<b>Totale:</b>	<b>140,00</b>				<b>88,05</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia "TEMA" riferita al secondo semestre 2016

Descrizione: prezzo per immobili nuovi

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.500,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 88,05 x 1.500,00 = **132.075,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
il prezzo rilevato è quello max relativo a negozi in buone condizioni. Considerando lo stato dell'immobile si applica un coefficiente di deprezzamento per immobili di oltre 60 anni in stato mediocre pari al 30%	-39.622,50

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 92.452,50**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 92.452,50**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	88,05	0,00	92.452,50	92.452,50
				<b>92.452,50 €</b>	<b>92.452,50 €</b>

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€ 18.490,50**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 70.962,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>0%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 70.962,00</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>20%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	<b>€ 14.192,40</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 56.769,60</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO  
24/2015

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a TURBIGO Via Vittorio Veneto/Corte Nobile , della superficie commerciale di **103,87** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Est Ticino Società Cooperativa )L' edificio in Via Vittorio Veneto angolo Corte Nobile è di tre piani fuori terra con interrato adibito a box, uffici, cantine e locali accessori. L'appartamento è un trilocale posto al piano terra. L'appartamento è posto al piano terra con cantina e autorimessa di pertinenza al piano interrato. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT, ha un'altezza interna di 2,70 min- 3,80 max. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 272 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto , piano: PT, intestato a Est Ticino - Società Cooperativa

GLI ALLEGATI DI CIASCUN LOTTO SONO OGGETTO DI DEPOSITO SUCCESSIVO AD INTEGRAZIONE DELLA PRESENTE PERIZIA:TITOLO EDILIZIO, AGIBILITA', ATTI DI COMPRAVENDITA, VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE CATASTALI, FOTO.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**A.1** box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **13,95** Mq, identificato con il numero 715. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 272 sub. 715 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 76,69 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto , piano: S1, intestato a Est Ticino - Società Cooperativa

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>103,87 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>13,95 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 153.166,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 153.166,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 122.532,80</b>
Data della valutazione:	<b>20/01/2017</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA , stipulata il 28/09/2005 a firma di NOTAIO CANTU' CESARE ai nn. 45729/21311 di repertorio, trascritta il 21/10/2005 a MILANO 2 ai nn. 83331/156288, a favore di COMUNE DI TURBIGO , contro EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA , derivante da ATTO NOTARILE .

La formalità è riferita solamente a Fabbricato di 1 piano fuori terra Fg. 8 Mapp. 273, fabbricato di 3 piani fuori terra Fg. 8 Mapp. 272 e area Fg. 8 Mapp. 352.

I mappali 272-273 sono stati fusi nel mappale 272 con tipo mappale prot. 2008/23713 del 11/01/2008, Agenzia del Territorio, Milano.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/05/2008 a firma di NOTAIO CANTU' CESARE ai nn. 53047/27227 di repertorio, iscritta il 25/09/2008 a MILANO 2 ai nn. 22314/139035, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO , contro EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA , derivante da FRAZIONAMENTO DI MUTUO ORIGINARIO stipulato il 24/05/2005 .

Importo ipoteca: 248.000.

Importo capitale: 124.000.

Il mutuo originario è stato stipulato il 24/05/2005 dal Notaio Cesare Cantu', Rep. 44866/20584. Trascritto a Milano 2 ai nn. 21175/85974 il 10/06/2005.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

ATTO GIUDIZIARIO , stipulata il 06/04/2016 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 24 di repertorio, trascritta il 28/07/2016 a MILANO 2 ai nn. 89698/57191, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA , contro EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA , derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 895,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA , in forza di atto di compravendita (dal 27/10/2004), con atto stipulato il 27/10/2004 a firma di NOTAIO CANTU' CESARE ai nn. 43181/19424 di repertorio, trascritto il 10/11/2004 a MILANO 2 ai nn. 161488/84980, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a fg. 8 mapp.le 273, fg.8 mapp.le 272. Con lo stesso atto viene trasferito ogni diritto sul fg. 8 mapp.le 352 quest'ultimo ai sensi dell'art. 1488 cod. civ. .

I mappali 272-273 sono stati fusi nel mappale 272 con tipo mappale prot. 2008/23713 del 11/01/2008, Agenzia del Territorio, Milano.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

COOP. TICINO SOC. COOP. AR.L. con sede in Casorezzo , in forza di atto di fusione ( fino al 28/06/2000), con atto stipulato il 29/10/1993 a firma di NOTAIO CONSOLANDI ai nn. 91788/16432 di repertorio, trascritto il 10/11/1993 a MILANO 2 ai nn. 81993/55599, in forza di atto di fusione

COOP. TICINO OLONA SOC. COOP. AR.L con sede in Legnano, Via Ciro Menotti 46 (dal 28/06/2000 fino al 10/11/2004), con atto stipulato il 28/06/2000 a firma di NOTAIO LUIGI PRINETTI ai nn. 85422/10532 di repertorio, trascritto il 14/07/2000 a MILANO 2 ai nn. 69607/47257.

La Coop. Ticino Olona Soc. Coop. AR.L deriva dal cambio di denominazione della Avanti Soc. Coop. AR.L con sede in Legnano, che con il presente atto ha incorporato la Coop. Ticino Soc. Coop. AR.L con sede in Casorezzo

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

L' immobile è autorizzato con permesso di costruire n. 145/2004 del 28/09/2005 e variante DIA del 20/02/2007. E' stata richiesta agibilità in data 17/03/2008 e depositata integrazione in data 08/05/2008. Non è stata ancora rilasciata e l'ufficio tecnico non ha rilasciato informazioni precise inerenti la motivazione. Un eventuale perfezionamento dell' agibilità dovr&à coinvolgere l'intero edificio con le parti condominiali.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 145/2004** e successive varianti, intestata a Est Ticino - Società Cooperativa , agibilità **non ancora rilasciata**.

Successive varianti a integrazione del PdC: DIA del 20/02/2007 e DIA 08/02/2008

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TURBIGO VIA VITTORIO VENETO/CORTE NOBILE

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TURBIGO Via Vittorio Veneto/Corte Nobile , della superficie commerciale di **103,87** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Est Ticino Società Cooperativa )L' edificio in Via Vittorio Veneto angolo Corte Nobile è di tre piani fuori terra con interrato adibito a box, uffici, cantine e locali accessori. L'appartamento è un trilocale posto al piano terra. L'appartamento è posto al piano terra con cantina e autorimessa di pertinenza al piano interrato. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT, ha un'altezza interna di 2,70 min- 3,80 max. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 272 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto , piano: PT, intestato a Est Ticino - Società Cooperativa

GLI ALLEGATI DI CIASCUN LOTTO SONO OGGETTO DI DEPOSITO SUCCESSIVO AD INTEGRAZIONE DELLA PRESENTE PERIZIA: TITOLO EDILIZIO, AGIBILITÀ, ATTI DI COMPRAVENDITA, VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE CATASTALI, FOTO.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto è costituito da appartamento di circa 103,00 mq. con annessa cantina di circa 4,00 mq e autorimessa di 31,00 mq. E' nuovo, termoautonomo, non è mai stato abitato, dispone di doppio ordine di finestre e raggiunge un'altezza max di 3,80 ml.

## CLASSE ENERGETICA:



## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	103,00	x	100 %	=	103,00
CANTINA	4,35	x	20 %	=	0,87
<b>Totale:</b>	<b>107,35</b>				<b>103,87</b>

## ACCESSORI:

**box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **13,95** Mq, identificato con il numero 715.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 272 sub. 715 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 76,69 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto, piano: S1, intestato a Est Ticino - Società Cooperativa

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia pubblicato da "TEMA per il secondo semestre 2016"

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.300,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	103,87	x	1.300,00	=	<b>135.031,00</b>
Valore superficie accessori:	13,95	x	1.300,00	=	<b>18.135,00</b>
					<b>153.166,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 153.166,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 153.166,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	103,87	13,95	153.166,00	153.166,00
				<b>153.166,00 €</b>	<b>153.166,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 153.166,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 0,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 153.166,00**

Ulteriore riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€ 30.633,20**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 122.532,80**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO  
24/2015

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** ufficio a TURBIGO Via Vittorio Veneto/Corte Nobile , della superficie commerciale di **177,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Est Ticino Società Cooperativa )

L'edificio in Via Vittorio Veneto angolo Corte Nobile è plurifamiliare di tre piani fuori terra con interrato adibito a box, uffici, cantine e locali accessori. L'ufficio è un ampio bilocale posto al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 272 sub. 714 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 1.471,90 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto/Corte Nobile , piano: S1, intestato a Est Ticino - Società Cooperativa

GLI ALLEGATI DI CIASCUN LOTTO SONO OGGETTO DI DEPOSITO SUCCESSIVO AD INTEGRAZIONE DELLA PRESENTE PERIZIA: TITOLO EDILIZIO, AGIBILITA', ATTI DI COMPRAVENDITA, VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE CATASTALI, FOTO.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>177,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 169.575,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 169.575,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 135.660,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/01/2017</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA , stipulata il 28/09/2005 a firma di NOTAIO CANTU' CESARE ai nn. 45729/21311 di repertorio, trascritta il 21/10/2005 a MILANO 2 ai nn. 83331/156288, a favore di COMUNE DI TURBIGO , contro EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA , derivante da ATTO NOTARILE .

La formalità è riferita solamente a Fabbricato di 1 piano fuori terra Fg. 8 Mapp. 273, fabbricato di 3 piani fuori terra Fg. 8 Mapp. 272 e area Fg. 8 Mapp. 352.

I mappali 272-273 sono stati fusi nel mappale 272 con tipo mappale prot. 2008/23713 del 11/01/2008, Agenzia del Territorio, Milano.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/05/2008 a firma di NOTAIO CANTU' CESARE ai nn. 53047/27227 di repertorio, iscritta il 25/09/2008 a MILANO 2 ai nn. 22314/139035, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO , contro EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA , derivante da FRAZIONAMENTO DI MUTUO ORIGINARIO stipulato il 24/05/2005 .

Importo ipoteca: 600.000.

Importo capitale: 300.000.

La formalità è riferita solamente a ipoteca iscritta anche sul sub. 713 con cui costituisce unità negoziale.

Il mutuo originario è stato stipulato il 24/05/2005 dal Notaio Cesare Cantu', Rep. 44866/20584. Trascritto a Milano 2 ai nn. 21175/85974 il 10/06/2005.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO GIUDIZIARIO , stipulata il 06/04/2016 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 24 di repertorio, trascritta il 28/07/2016 a MILANO 2 ai nn. 89698/57191, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA , contro EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA , derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 731,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA , in forza di atto di compravendita (dal 27/10/2004), con atto stipulato il 27/10/2004 a firma di NOTAIO CANTU' CESARE ai nn. 43181/19424 di repertorio, trascritto il 10/11/2004 a MILANO 2 ai nn. 161488/84980, in forza di atto di compravendita. Il titolo è riferito solamente a fg. 8 mapp.le 273, fg.8 mapp.le 272. Con lo stesso atto viene trasferito ogni diritto sul fg. 8 mapp.le 352 quest'ultimo ai sensi dell'art. 1488 cod. civ. . I mappali 272-273 sono stati fusi nel mappale 272 con tipo mappale prot. 2008/23713 del 11/01/2008, Agenzia del Territorio, Milano.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

COOP. TICINO SOC. COOP. AR.L. con sede in Casorezzo , in forza di atto di fusione ( fino al 28/06/2000), con atto stipulato il 29/10/1993 a firma di NOTAIO CONSOLANDI ai nn. 91788/16432 di repertorio, trascritto il 10/11/1993 a MILANO 2 ai nn. 81993/55599, in forza di atto di fusione

COOP. TICINO OLONA SOC. COOP. AR.L con sede in Legnano, Via Ciro Menotti 46 (dal 28/06/2000 fino al 10/11/2004), con atto stipulato il 28/06/2000 a firma di NOTAIO LUIGI PRINETTI ai nn. 85422/10532 di repertorio, trascritto il 14/07/2000 a MILANO 2 ai nn. 69607/47257.

La Coop. Ticino Olona Soc. Coop. AR.L deriva dal cambio di denominazione della Avanti Soc. Coop. AR.L con sede in Legnano, che con il presente atto ha incorporato la Coop. Ticino Soc. Coop. AR.L con sede in Casorezzo

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L' immobile è autorizzato con permesso di costruire n. 145/2004 del 28/09/2005 e varianti DIA del 20/02/2007 e DIA 08/02/2008. E' stata richiesta agibilità in data 17/03/2008 e depositata integrazione in data 08/05/2008. Non è stata ancora rilasciata e l'ufficio tecnico non ha rilasciato informazioni precise inerenti la motivazione. Un eventuale perfezionamento dell' agibilità dovrà coinvolgere l'intero edificio con le parti condominiali.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 145/2004** e successive varianti, intestata a Est Ticino - Società Cooperativa , agibilità **non ancora rilasciata**.

Successive varianti a integrazione del PdC: DIA del 20/02/2007, DIA del 08/02/2008

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria: €2.500,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Opere interne / seconda apertura sulla rampa dell'autorimessa

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento scheda catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- : €500,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TURBIGO VIA VITTORIO VENETO/CORTE NOBILE

## UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a TURBIGO Via Vittorio Veneto/Corte Nobile , della superficie commerciale di **177,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Est Ticino Società Cooperativa )

L'edificio in Via Vittorio Veneto angolo Corte Nobile è plurifamiliare di tre piani fuori terra con interrato adibito a box, uffici, cantine e locali accessori. L'ufficio è un ampio bilocale posto al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 272 sub. 714 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 1.471,90 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto/Corte Nobile , piano: S1, intestato a Est Ticino - Società Cooperativa

GLI ALLEGATI DI CIASCUN LOTTO SONO OGGETTO DI DEPOSITO SUCCESSIVO AD INTEGRAZIONE DELLA PRESENTE PERIZIA: TITOLO EDILIZIO, AGIBILITÀ, ATTI DI COMPRAVENDITA, VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE CATASTALI, FOTO.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

scarso 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

pessimo 

impianti tecnici:

buono 

stato di manutenzione generale:

buono 

servizi:

nella media 

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ufficio è di circa 117,00 mq.

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
UFFICIO	177,00	x	100 %	=	177,00
<b>Totale:</b>	<b>177,00</b>				<b>177,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia pubblicato da "TEMA per il secondo semestre 2016

Indirizzo: Turbigo

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.300,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 177,00 x 1.300,00 = **230.100,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
il prezzo rilevato è quello relativo a negozi nuovi posti in zona semicentrale. Viene applicata una decurtazione del 25% per la posizione interrata con accesso sfavorevole da rampa o cantine.	-57.525,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 172.575,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 172.575,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	177,00	0,00	172.575,00	172.575,00
				<b>172.575,00 €</b>	<b>172.575,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 169.575,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 0,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 169.575,00**

Ulteriore riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€ 33.915,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 135.660,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO  
24/2015

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a TURBIGO Via Vittorio Veneto/Corte Nobile , della superficie commerciale di **82,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Est Ticino Società Cooperativa )L' edificio in Via Vittorio Veneto angolo Corte Nobile si sviluppa su tre piani fuori terra con interrato adibito a box, uffici, cantine e locali accessori. L'appartamento è un bilocale posto al piano ptimo con terrazzo e cantina dispone anche di autorimessa di pertinenza al piano interrato. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P1°, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 272 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto, piano: P1°, intestato a Est Ticino - Società Cooperativa

GLI ALLEGATI DI CIASCUN LOTTO SONO OGGETTO DI DEPOSITO SUCCESSIVO AD INTEGRAZIONE DELLA PRESENTE PERIZIA:TITOLO EDILIZIO, AGIBILITA', ATTI DI COMPRAVENDITA, VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE CATASTALI, FOTO.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**A.1** **box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **17,55** Mq, identificato con il numero 725. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 272 sub. 725 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 93,74 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto , piano: S1, intestato a Est Ticino - Società Cooperativa

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>82,26 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>17,55 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 129.746,50</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 129.746,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 103.797,20</b>
Data della valutazione:	<b>20/01/2017</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA , stipulata il 28/09/2005 a firma di NOTAIO CANTU' CESARE ai nn. 45729/21311 di repertorio, trascritta il 21/10/2005 a MILANO 2 ai nn. 83331/156288, a favore di COMUNE DI TURBIGO , contro EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA , derivante da ATTO NOTARILE .

La formalità è riferita solamente a Fabbricato di 1 piano fuori terra Fg. 8 Mapp. 273, fabbricato di 3 piani fuori terra Fg. 8 Mapp. 272 e area Fg. 8 Mapp. 352.

I mappali 272-273 sono stati fusi nel mappale 272 con tipo mappale prot. 2008/23713 del 11/01/2008, Agenzia del Territorio, Milano.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/05/2008 a firma di NOTAIO CANTU' CESARE ai nn. 53047/27227 di repertorio, iscritta il 25/09/2008 a MILANO 2 ai nn. 22314/139035, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO , contro EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA , derivante da FRAZIONAMENTO DI MUTUO ORIGINARIO stipulato il 24/05/2005 .

Importo ipoteca: 224.000.

Importo capitale: 112.000.

Il mutuo originario è stato stipulato il 24/05/2005 dal Notaio Cesare Cantu', Rep. 44866/20584. Trascritto a Milano 2 ai nn. 21175/85974 il 10/06/2005.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

ATTO GIUDIZIARIO , stipulata il 06/04/2016 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 24 di repertorio, trascritta il 28/07/2016 a MILANO 2 ai nn. 89698/57191, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA , contro EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA , derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 735,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 583,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA , in forza di atto di compravendita (dal 27/10/2004), con atto stipulato il 27/10/2004 a firma di NOTAIO CANTU' CESARE ai nn. 43181/19424 di repertorio, trascritto il 10/11/2004 a MILANO 2 ai nn. 161488/84980, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a fg. 8 mapp.le 273, fg.8 mapp.le 272. Con lo stesso atto viene trasferito ogni diritto sul fg. 8 mapp.le 352 quest'ultimo ai sensi dell'art. 1488 cod. civ. .

I mappali 272-273 sono stati fusi nel mappale 272 con tipo mappale prot. 2008/23713 del 11/01/2008, Agenzia del Territorio, Milano.

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

COOP. TICINO SOC. COOP. AR.L. con sede in Casorezzo , in forza di atto di fusione ( fino al 28/06/2000), con atto stipulato il 29/10/1993 a firma di NOTAIO CONSOLANDI ai nn. 91788/16432 di repertorio, trascritto il 10/11/1993 a MILANO 2 ai nn. 81993/55599, in forza di atto di fusione

COOP. TICINO OLONA SOC. COOP. AR.L con sede in Legnano, Via Ciro Menotti 46 (dal 28/06/2000 fino al 10/11/2004), con atto stipulato il 28/06/2000 a firma di NOTAIO LUIGI PRINETTI ai nn. 85422/10532 di repertorio, trascritto il 14/07/2000 a MILANO 2 ai nn. 69607/47257.

La Coop. Ticino Olona Soc. Coop. AR.L deriva dal cambio di denominazione della Avanti Soc. Coop. AR.L con sede in Legnano, che con il presente atto ha incorporato la Coop. Ticino Soc. Coop. AR.L con sede in Casorezzo

### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

L' immobile è autorizzato con permesso di costruire n. 145/2004 del 28/09/2005 e varianti DIA del 20/02/2007 e DIA 08/02/2008 E' stata richiesta agibilità in data 17/03/2008 e depositata integrazione in data 08/05/2008. Non è stata ancora rilasciata e l'ufficio tecnico non ha rilasciato informazioni precise inerenti la motivazione. Un eventuale perfezionamento dell' agibilità dovrà coinvolgere l'intero edificio con le parti condominiali.

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 145/2004** e successive varianti, intestata a Est Ticino - Società Cooperativa , agibilità **non ancora rilasciata**.

Successive varianti a integrazione del PdC: DIA del 20/02/2007 e DIA 08/02/2008

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TURBIGO VIA VITTORIO VENETO/CORTE NOBILE

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TURBIGO Via Vittorio Veneto/Corte Nobile , della superficie commerciale di **82,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Est Ticino Società Cooperativa )L' edificio in Via Vittorio Veneto angolo Corte Nobile si sviluppa su tre piani fuori terra con interrato adibito a box, uffici, cantine e locali accessori. L'appartamento è un bilocale posto al piano ptimo con terrazzo e cantina dispone anche di autorimessa di pertinenza al piano interrato. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P1°, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 272 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto, piano: P1°, intestato a Est Ticino - Società Cooperativa

GLI ALLEGATI DI CIASCUN LOTTO SONO OGGETTO DI DEPOSITO SUCCESSIVO AD INTEGRAZIONE DELLA PRESENTE PERIZIA: TITOLO EDILIZIO, AGIBILITA', ATTI DI COMPRAVENDITA, VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE CATASTALI, FOTO.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	buono	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	ottimo	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	ottimo	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto è costituito da abitazione di 71,00 mq, cantina di circa 13,00 mq, autorimessa di 39,00 mq e terrazzo di circa 25,00 mq.

## CLASSE ENERGETICA:



## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	71,00	x	100 %	=	71,00
CANTINA	12,00	x	20 %	=	2,40
TERRAZZO	25,30	x	35 %	=	8,86
<b>Totale:</b>	<b>108,30</b>				<b>82,26</b>

**ACCESSORI:**

**box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **17,55** Mq, identificato con il numero 725.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 272 sub. 725 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 93,74 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto , piano: S1, intestato a Est Ticino - Società Cooperativa

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia pubblicato da "TEMA per il secondo semestre 2016

Indirizzo: TURBIGO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie: 0

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.300,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	82,26	x	1.300,00	=	<b>106.931,50</b>
Valore superficie accessori:	17,55	x	1.300,00	=	<b>22.815,00</b>
					<b>129.746,50</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 129.746,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 129.746,50**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	82,26	17,55	129.746,50	129.746,50
				<b>129.746,50 €</b>	<b>129.746,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 129.746,50**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 0,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 129.746,50**

Ulteriore riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€ 25.949,30**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 103.797,20**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO  
24/2015

## LOTTO 5

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a TURBIGO Via Vittorio Veneto, della superficie commerciale di **100,89** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Est Ticino Società Cooperativa )L' edificio in Via Vittorio Veneto angolo Corte Nobile si sviluppa su tre piani fuori terra con interrato adibito a box, uffici, cantine e locali accessori. L'appartamento è un trilocale posto al piano secondo con cantina e autorimessa di pertinenza al piano interrato. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P2°, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 272 sub. 712 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto, piano: P2°, intestato a Est Ticino - Società Cooperativa

GLI ALLEGATI DI CIASCUN LOTTO SONO OGGETTO DI DEPOSITO SUCCESSIVO AD INTEGRAZIONE DELLA PRESENTE PERIZIA: TITOLO EDILIZIO, AGIBILITA', ATTI DI COMPRAVENDITA, VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE CATASTALI, FOTO.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**A.1** **box singolo**, composto da 19 mq, sviluppa una superficie commerciale di **8,55** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 272 sub. 719 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 45,45 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto, piano: S1, intestato a Est Ticino - Società Cooperativa

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>100,89 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>8,55 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 142.266,80</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 142.266,80</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 113.813,44</b>
Data della valutazione:	<b>20/01/2017</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA , stipulata il 28/09/2005 a firma di NOTAIO CANTU' CESARE ai nn. 45729/21311 di repertorio, trascritta il 21/10/2005 a MILANO 2 ai nn. 83331/156288, a favore di COMUNE DI TURBIGO , contro EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA , derivante da ATTO NOTARILE .

La formalità è riferita solamente a Fabbricato di 1 piano fuori terra Fg. 8 Mapp. 273, fabbricato di 3 piani fuori terra Fg. 8 Mapp. 272 e area Fg. 8 Mapp. 352.

I mappali 272-273 sono stati fusi nel mappale 272 con tipo mappale prot. 2008/23713 del 11/01/2008, Agenzia del Territorio, Milano.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/05/2008 a firma di NOTAIO CANTU' CESARE ai nn. 53047/27227 di repertorio, iscritta il 25/09/2008 a MILANO 2 ai nn. 22314/139035, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO , contro EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA , derivante da FRAZIONAMENTO DI MUTUO ORIGINARIO stipulato il 24/05/2005 .

Importo ipoteca: 289.000.

Importo capitale: 114.800.

Il mutuo originario è stato stipulato il 24/05/2005 dal Notaio Cesare Cantu', Rep. 44866/20584. Trascritto a Milano 2 ai nn. 21175/85974 il 10/06/2005.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

ATTO GIUDIZIARIO , stipulata il 06/04/2016 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 24 di repertorio, trascritta il 28/07/2016 a MILANO 2 ai nn. 89698/57191, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA , contro EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA , derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 976,92</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 335,28</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA , in forza di atto di compravendita (dal 27/10/2004), con atto stipulato il 27/10/2004 a firma di NOTAIO CANTU' CESARE ai nn. 43181/19424 di repertorio, trascritto il 10/11/2004 a MILANO 2 ai nn. 161488/84980, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a fg. 8 mapp.le 273, fg.8 mapp.le 272. Con lo stesso atto viene trasferito ogni diritto sul fg. 8 mapp.le 352 quest'ultimo ai sensi dell'art. 1488 cod. civ. .

I mappali 272-273 sono stati fusi nel mappale 272 con tipo mappale prot. 2008/23713 del 11/01/2008, Agenzia del Territorio, Milano.

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

COOP. TICINO SOC. COOP. AR.L. con sede in Casorezzo , in forza di atto di fusione ( fino al 28/06/2000), con atto stipulato il 29/10/1993 a firma di NOTAIO CONSOLANDI ai nn. 91788/16432 di repertorio, trascritto il 10/11/1993 a MILANO 2 ai nn. 81993/55599, in forza di atto di fusione

COOP. TICINO OLONA SOC. COOP. AR.L con sede in Legnano, Via Ciro Menotti 46 (dal 28/06/2000 fino al 10/11/2004), con atto stipulato il 28/06/2000 a firma di NOTAIO LUIGI PRINETTI ai nn. 85422/10532 di repertorio, trascritto il 14/07/2000 a MILANO 2 ai nn. 69607/47257.

La Coop. Ticino Olona Soc. Coop. AR.L deriva dal cambio di denominazione della Avanti Soc. Coop. AR.L con sede in Legnano, che con il presente atto ha incorporato la Coop. Ticino Soc. Coop. AR.L con sede in Casorezzo

### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

L' immobile è autorizzato con permesso di costruire n. 145/2004 del 28/09/2005 e variante DIA del 20/02/2007. E' stata richiesta agibilità in data 17/03/2008 e depositata integrazione in data 08/05/2008. Non è stata ancora rilasciata e l'ufficio tecnico non ha rilasciato informazioni precise inerenti la motivazione. Un eventuale perfezionamento dell' agibilità dovrà coinvolgere l'intero edificio con le parti condominiali.

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 145/2004** e successive varianti, intestata a Est Ticino - Società Cooperativa , agibilità **non ancora rilasciata**.

Successive varianti a integrazione del PdC: DIA del 20/02/2007 e DIA 08/02/2008

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TURBIGO VIA VITTORIO VENETO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TURBIGO Via Vittorio Veneto, della superficie commerciale di **100,89** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Est Ticino Società Cooperativa )L' edificio in Via Vittorio Veneto angolo Corte Nobile si sviluppa su tre piani fuori terra con interrato adibito a box, uffici, cantine e locali accessori. L'appartamento è un trilocale posto al piano secondo con cantina e autorimessa di pertinenza al piano interrato. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P2°, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 272 sub. 712 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto, piano: P2°, intestato a Est Ticino - Società Cooperativa

GLI ALLEGATI DI CIASCUN LOTTO SONO OGGETTO DI DEPOSITO SUCCESSIVO AD INTEGRAZIONE DELLA PRESENTE PERIZIA: TITOLO EDILIZIO, AGIBILITÀ, ATTI DI COMPRAVENDITA, VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE CATASTALI, FOTO.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	buono	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	ottimo	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	ottimo	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è di 100,00 mq, cantina di circa 5,00 mq e autorimessa di 19,00 mq. E' nuovo, termoautonomo, non è mai stato abitato.

## CLASSE ENERGETICA:



## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
APPARTAMENTO	100,00	x	100 %	=	100,00
CANTINA	4,43	x	20 %	=	0,89
<b>Totale:</b>	<b>104,43</b>				<b>100,89</b>

**ACCESSORI:**

**box singolo**, composto da 19 mq, sviluppa una superficie commerciale di **8,55** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 272 sub. 719 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 45,45 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto , piano: S1, intestato a Est Ticino - Società Cooperativa

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia pubblicato da "TEMA per il secondo semestre 2016

Indirizzo: Turbigo

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie: 0

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.300,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	100,89	x	1.300,00	=	<b>131.151,80</b>
Valore superficie accessori:	8,55	x	1.300,00	=	<b>11.115,00</b>
					<b>142.266,80</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 142.266,80**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 142.266,80**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	appartamento	100,89	8,55	142.266,80	142.266,80
				<b>142.266,80 €</b>	<b>142.266,80 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 142.266,80**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 0,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 142.266,80**

Ulteriore riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€ 28.453,36**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 113.813,44**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO  
24/2015

## LOTTO 6

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **box singolo** a TURBIGO Via Vittorio Veneto , della superficie commerciale di **13,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Est Ticino Società Cooperativa )

L'edificio in Via Vittorio Veneto angolo Corte Nobile è plurifamiliare di tre piani fuori terra con interrato adibito a box, uffici, cantine e locali accessori. Il box si trova al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 272 sub. 721 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 28 mq, rendita 79,53 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto, piano: S1, intestato a Est Ticino - Società Cooperativa

GLI ALLEGATI DI CIASCUN LOTTO SONO OGGETTO DI DEPOSITO SUCCESSIVO AD INTEGRAZIONE DELLA PRESENTE PERIZIA: TITOLO EDILIZIO, AGIBILITA', ATTI DI COMPRAVENDITA, VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE CATASTALI, FOTO.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>13,95 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 18.135,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 18.135,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 14.508,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/01/2017</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA , stipulata il 28/09/2005 a firma di NOTAIO CANTU' CESARE ai nn. 45729/21311 di repertorio, trascritta il 21/10/2005 a MILANO 2 ai nn. 83331/156288, a favore di COMUNE DI TURBIGO , contro EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA , derivante da ATTO NOTARILE .

La formalità è riferita solamente a Fabbricato di 1 piano fuori terra Fg. 8 Mapp. 273, fabbricato di 3 piani fuori terra Fg. 8 Mapp. 272 e area Fg. 8 Mapp. 352.

I mappali 272-273 sono stati fusi nel mappale 272 con tipo mappale prot. 2008/23713 del 11/01/2008, Agenzia del Territorio, Milano.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/05/2008 a firma di NOTAIO CANTU' CESARE ai nn. 53047/27227 di repertorio, iscritta il 25/09/2008 a MILANO 2 ai nn. 22314/139035, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO , contro EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA , derivante da FRAZIONAMENTO DI MUTUO ORIGINARIO stipulato il 24/05/2005 .

Importo ipoteca: 288.000,00.

Importo capitale: 144.000,00.

La formalità è riferita solamente a costituisce unità negoziale con il sub. 703.

Il mutuo originario è stato stipulato il 24/05/2005 dal Notaio Cesare Cantu', Rep. 44866/20584. Trascritto a Milano 2 ai nn. 21175/85974 il 10/06/2005.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

ATTO GIUDIZIARIO , stipulata il 06/04/2016 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 24 di repertorio, trascritta il 28/07/2016 a MILANO 2 ai nn. 89698/57191, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA , contro EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA , derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 91,55</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 17,71</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA , in forza di atto di compravendita (dal 27/10/2004), con atto stipulato il 27/10/2004 a firma di NOTAIO CANTU' CESARE ai nn. 43181/19424 di repertorio,

trascritto il 10/11/2004 a MILANO 2 ai nn. 161488/84980, in forza di atto di compravendita.  
Il titolo è riferito solamente a fg. 8 mapp.le 273, fg.8 mapp.le 272. Con lo stesso atto viene trasferito ogni diritto sul fg. 8 mapp.le 352 quest'ultimo ai sensi dell'art. 1488 cod. civ. .  
I mappali 272-273 sono stati fusi nel mappale 272 con tipo mappale prot. 2008/23713 del 11/01/2008, Agenzia del Territorio, Milano.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

COOP. TICINO SOC. COOP. AR.L. con sede in Casorezzo , in forza di atto di fusione ( fino al 28/06/2000), con atto stipulato il 29/10/1993 a firma di NOTAIO CONSOLANDI ai nn. 91788/16432 di repertorio, trascritto il 10/11/1993 a MILANO 2 ai nn. 81993/55599, in forza di atto di fusione

COOP. TICINO OLONA SOC. COOP. AR.L con sede in Legnano, Via Ciro Menotti 46 (dal 28/06/2000 fino al 10/11/2004), con atto stipulato il 28/06/2000 a firma di NOTAIO LUIGI PRINETTI ai nn. 85422/10532 di repertorio, trascritto il 14/07/2000 a MILANO 2 ai nn. 69607/47257.

Il titolo è riferito solamente a ipoteca iscritta anche sul sub 703 con cui forma unità negoziale.  
La Coop. Ticino Olona Soc. Coop. AR.L deriva dal cambio di denominazione della Avanti Soc. Coop. AR.L con sede in Legnano, che con il presente atto ha incorporato la Coop. Ticino Soc. Coop. AR.L con sede in Casorezzo

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

L' immobile è autorizzato con permesso di costruire n. 145/2004 del 28/09/2005 e variante DIA del 20/02/2007. E' stata richiesta agibilità in data 17/03/2008 e depositata integrazione in data 08/05/2008. Non è stata ancora rilasciata e l'ufficio tecnico non ha rilasciato informazioni precise inerenti la motivazione. Un eventuale perfezionamento dell' agibilità dovrà coinvolgere l'intero edificio con le parti condominiali.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 145/2004** e successive varianti, intestata a Est Ticino - Società Cooperativa , agibilità **non ancora rilasciata**.  
Successive varianti a integrazione del PdC: DIA del 20/02/2007 e DIA 08/02/2008

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**BENI IN TURBIGO VIA VITTORIO VENETO**

**BOX SINGOLO**

## DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a TURBIGO Via Vittorio Veneto , della superficie commerciale di **13,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Est Ticino Società Cooperativa )

L'edificio in Via Vittorio Veneto angolo Corte Nobile è plurifamiliare di tre piani fuori terra con interrato adibito a box, uffici, cantine e locali accessori. Il box si trova al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 272 sub. 721 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 28 mq, rendita 79,53 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto, piano: S1, intestato a Est Ticino - Società Cooperativa

GLI ALLEGATI DI CIASCUN LOTTO SONO OGGETTO DI DEPOSITO SUCCESSIVO AD INTEGRAZIONE DELLA PRESENTE PERIZIA: TITOLO EDILIZIO, AGIBILITA', ATTI DI COMPRAVENDITA, VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE CATASTALI, FOTO.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	scarso	
luminosità:	molto scarso	
panoramicità:	pessimo	
impianti tecnici:	buono	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box singolo è di circa 31,00 mq.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
AUTORIMESSA	31,00	x	45 %	=	13,95
<b>Totale:</b>	<b>31,00</b>				<b>13,95</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia pubblicato da "TEMA per il secondo semestre 2016

Indirizzo: TURBIGO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.300,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,95 x 1.300,00 = **18.135,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 18.135,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 18.135,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	13,95	0,00	18.135,00	18.135,00
				<b>18.135,00 €</b>	<b>18.135,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 18.135,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 0,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 18.135,00**

Ulteriore riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€ 3.627,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€ 14.508,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO  
24/2015

## LOTTO 7

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a TURBIGO Via Vittorio Veneto, della superficie commerciale di **88,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Est Ticino Società Cooperativa )

L'edificio in Via Vittorio Veneto angolo Corte Nobile è plurifamiliare di tre piani fuori terra con interrato adibito a box, uffici, cantine e locali accessori. L'appartamento è un bilocale posto al piano terra con cantina di pertinenza al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 272 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto, piano: PT, intestato a Est Ticino - Società Cooperativa

GLI ALLEGATI DI CIASCUN LOTTO SONO OGGETTO DI DEPOSITO SUCCESSIVO AD INTEGRAZIONE DELLA PRESENTE PERIZIA: TITOLO EDILIZIO, AGIBILITA', ATTI DI COMPRAVENDITA, VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE CATASTALI, FOTO.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>88,13 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 91.659,36</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 91.659,36</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 73.327,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/01/2017</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da CALAUTTI MARIA ASSUNTA con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 27/03/2015, con scadenza il 31/03/2019, registrato il 01/04/2014 a AGENZIA DELLE ENTRATE LEGNANO ai nn. 1314/3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 3.600,00

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA , stipulata il 28/09/2005 a firma di NOTAIO CANTU' CESARE ai nn. 45729/21311 di repertorio, trascritta il 21/10/2005 a MILANO 2 ai nn. 83331/156288, a favore di COMUNE DI TURBIGO , contro EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA , derivante da ATTO NOTARILE .

La formalità è riferita solamente a Fabbricato di 1 piano fuori terra Fg. 8 Mapp. 273, fabbricato di 3 piani fuori terra Fg. 8 Mapp. 272 e area Fg. 8 Mapp. 352.

I mappali 272-273 sono stati fusi nel mappale 272 con tipo mappale prot. 2008/23713 del 11/01/2008, Agenzia del Territorio, Milano.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/05/2008 a firma di NOTAIO CANTU' CESARE ai nn. 53047/27227 di repertorio, iscritta il 25/09/2008 a MILANO 2 ai nn. 22314/139035, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO , contro EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA , derivante da FRAZIONAMENTO DI MUTUO ORIGINARIO stipulato il 24/05/2005 .

Importo ipoteca: 288.000,00.

Importo capitale: 144.000,00.

La formalità è riferita solamente a ipoteca iscritta anche sul sub. 721.

Il mutuo originario è stato stipulato il 24/05/2005 dal Notaio Cesare Cantu', Rep. 44866/20584. Trascritto a Milano 2 ai nn. 21175/85974 il 10/06/2005.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

ATTO GIUDIZIARIO , stipulata il 06/04/2016 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 24 di repertorio, trascritta il 28/07/2016 a MILANO 2 ai nn. 89698/57191, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA , contro EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA , derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 345,62</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 56,83</b>

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA , in forza di atto di compravendita (dal 27/10/2004), con atto stipulato il 27/10/2004 a firma di NOTAIO CANTU' CESARE ai nn. 43181/19424 di repertorio, trascritto il 10/11/2004 a MILANO 2 ai nn. 161488/84980, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a fg. 8 mapp.le 273, fg.8 mapp.le 272. Con lo stesso atto viene trasferito ogni diritto sul fg. 8 mapp.le 352 quest'ultimo ai sensi dell'art. 1488 cod. civ. .

I mappali 272-273 sono stati fusi nel mappale 272 con tipo mappale prot. 2008/23713 del 11/01/2008, Agenzia del Territorio, Milano.

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

COOP. TICINO SOC. COOP. AR.L. con sede in Casorezzo , in forza di atto di fusione ( fino al 28/06/2000), con atto stipulato il 29/10/1993 a firma di NOTAIO CONSOLANDI ai nn. 91788/16432 di repertorio, trascritto il 10/11/1993 a MILANO 2 ai nn. 81993/55599, in forza di atto di fusione

COOP. TICINO OLONA SOC. COOP. AR.L con sede in Legnano, Via Ciro Menotti 46 (dal 28/06/2000 fino al 10/11/2004), con atto stipulato il 28/06/2000 a firma di NOTAIO LUIGI PRINETTI ai nn. 85422/10532 di repertorio, trascritto il 14/07/2000 a MILANO 2 ai nn. 69607/47257.

La Coop. Ticino Olona Soc. Coop. AR.L deriva dal cambio di denominazione della Avanti Soc. Coop. AR.L con sede in Legnano, che con il presente atto ha incorporato la Coop. Ticino Soc. Coop. AR.L con sede in Casorezzo

### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

L' immobile è autorizzato con permesso di costruire n. 145/2004 del 28/09/2005 e variante DIA del 20/02/2007. E' stata richiesta agibilità in data 17/03/2008 e depositata integrazione in data 08/05/2008. Non è stata ancora rilasciata e l'ufficio tecnico non ha rilasciato informazioni precise inerenti la motivazione. Un eventuale perfezionamento dell' agibilità dovrà coinvolgere l'intero edificio con le parti condominiali.

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 145/2004** e successive varianti, intestata a Est Ticino - Società Cooperativa , agibilità **non ancora rilasciata**.

Successive varianti a integrazione del PdC: DIA del 20/02/2007 e DIA 08/02/2008

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## BENI IN TURBIGO VIA VITTORIO VENETO

**APPARTAMENTO**

## DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TURBIGO Via Vittorio Veneto, della superficie commerciale di **88,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Est Ticino Società Cooperativa )

L'edificio in Via Vittorio Veneto angolo Corte Nobile è plurifamiliare di tre piani fuori terra con interrato adibito a box, uffici, cantine e locali accessori. L'appartamento è un bilocale posto al piano terra con cantina di pertinenza al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 272 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto, piano: PT, intestato a Est Ticino - Società Cooperativa

GLI ALLEGATI DI CIASCUN LOTTO SONO OGGETTO DI DEPOSITO SUCCESSIVO AD INTEGRAZIONE DELLA PRESENTE PERIZIA: TITOLO EDILIZIO, AGIBILITA', ATTI DI COMPRAVENDITA, VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE CATASTALI, FOTO.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	buono	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	ottimo	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	ottimo	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è costituito da abitazione di circa 88,00 mq, e cantina di pertinenza di circa 4,00 mq.

## CLASSE ENERGETICA:



## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	87,35	x	100 %	=	87,35
CANTINA	3,92	x	20 %	=	0,78
<b>Totale:</b>	<b>91,27</b>				<b>88,13</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia pubblicato da "TEMA per il secondo semestre 2016

Indirizzo: TURBIGO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.300,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 88,13 x 1.300,00 = **114.574,20**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
ARROTONDAMENTO	0,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 114.574,20**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 114.574,20**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	88,13	0,00	114.574,20	114.574,20
				<b>114.574,20 €</b>	<b>114.574,20 €</b>

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€ 22.914,84**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 91.659,36</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>0%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 91.659,36</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>20%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	<b>€ 18.331,87</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€ 0,49</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 73.327,00</b>

data 20/01/2017

il tecnico incaricato  
arch. FINESIA RIZZO