

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
SEZIONE III - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. Dott. Roberto Angelini**

**R.G.E. n. 3733/2011**

  
(Creditore procedente)

contro

(Debitrice esecutata)

**RELAZIONE DI STIMA DEI 43 BENI IMMOBILIARI PIGNORATI**

### PREMESSA

La presente perizia di stima riguarda 43 unità immobiliari (20 appartamenti + 23 box) site in un unico edificio.

Per questa ragione la presente perizia sarà così articolata:

- in una prima parte verranno enunciati gli elementi comuni;
- in una seconda parte verranno puntualmente descritti i 30 lotti individuati e sarà espressa la loro stima.

---

## PARTE PRIMA

### **ELEMENTI COMUNI A TUTTI I BENI PIGNORATI**

Il sottoscritto, in qualità di esperto, in data 18/05/2016 veniva nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe e contestualmente riceveva il quesito peritale allegato agli atti ed altresì alla presente relazione **(all. 1)**.

Dopo aver prestato il giuramento di rito mediante sottoscrizione del verbale d'accettazione dell'incarico affidatogli dal Giudice **(all. 2)** e deposito a mezzo PCT, lo scrivente avviava le operazioni peritali sì da reperire quanto necessario per rispondere ai quesiti lui formulati.

<b>Verifica documentazione 567 c.p.c. e comunicazione alle Parti d'inizio delle OO.PP. (all.03)</b>
---

Come da mandato ricevuto dal G.E. l'esperto nominato, dopo aver esaminato l'idoneità della documentazione ipotecaria e catastale in atti depositata dal Creditore Procedente ai sensi dell'art 567 c.p.c., provvedeva a dare notizia dell'incarico ricevuto alla Società Debitrice a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento.

La cartolina di avvenuta consegna non è ancora tornata al mittente.

Parimenti veniva data notizia dell'incarico ricevuto al Creditore Procedente a mezzo PEC di cui si allega copia della ricevuta d'invio.

<b>1. Acquisizione del Titolo di Provenienza ed Accesso ai beni</b>
---

Lo scrivente ha provveduto a reperire copia del titolo di provenienza presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano.

Copia di detto titolo è allegato alla presente relazione **(all. 4)**

Come si rileva dalla relazione notarile in atti a firma della Dott.ssa [REDACTED] in Monza che fa stato fino al 03/12/2013 e qui allegata **(all. 5)** e dallo stesso titolo, questi gli estremi dell'atto di provenienza:

#### Titolo di Provenienza (all. 4)

**Compravendita** in data 7 novembre 1995 n. 128844/2136 di repertorio del Notaio [REDACTED] [REDACTED] registrato a Milano il 23 novembre 1995 e trascritto a Milano 2 il 10 novembre 1995 ai nn. 94839/57633;

**vende:** "[REDACTED]."

**acquista:** [REDACTED]." con sede in Milano codice fiscale [REDACTED] in particolare detta Società acquista, la porzione di complesso immobiliare, successivamente ultimata e della quale fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento allora censiti nel Catasto Terreni del Comune di Robecchetto con Induno, tra l'altro, al foglio 5 mappale 496 (ex. 481/b) di ha. 0.33.54

#### **OSSERVAZIONI**

Dalle ispezioni ipotecarie si rileva che con atto in data 7 novembre 1995 n. 128.841/2133 di repertorio del Notaio [REDACTED] (trascritto a Milano 2 il 19 gennaio 1996 ai nn. 5924/4556) la società "[REDACTED]" con sede in Milano codice fiscale 09925220155 ha trasferito la propria sede a Concorezzo.

Dalla visura camerale si rileva che la stessa società "[REDACTED]" con verbale in data 7 aprile 2005 n. 13831/5251 di repertorio del Notaio [REDACTED] ha trasferito la propria sede da Concorezzo a Pioltello (protocollo n. 95443/2005 del 15 aprile 2005).

#### **Accesso ai beni**

- **05/05/2017 primo accesso.**

All'ora stabilita nessuno si presentava per l'Esecutata.

Parlato con alcuni residenti, l'esperto riusciva ad accedere e rilevare alcuni appartamenti vuoi perché gli occupanti ne permettevano l'accesso vuoi perché un residente era in possesso delle chiavi di alcuni beni.

Codesto residente prendeva impegno di avvisare gli occupanti degli altri appartamenti pignorati ed occupati (tutti suoi figli tranne uno) e prometteva allo scrivente che avrebbe avuto accesso a questi beni il venerdì seguente 12/05/2017.

- **12/05/2017 secondo accesso.**

Recatosi sul luogo lo scrivente non aveva accesso ad alcun bene nonostante le rassicurazioni avute il venerdì precedente dalla persona di cui sopra, contattata per altro dall'esperto la sera prima per ulteriore conferma.

Questa stessa persona dichiarava di essersi rivolta ad un avvocato in quanto sia lui che i suoi figli occupava alcuni appartamenti da circa 19 anni ed i beni erano stati pagati ancorché non ancora rogati.

- **15/05/2017 Richiesta sostituzione del Custode dei beni**

Stanti fatti sopra descritti l'esperto nominato inoltrava istanza al G.E. per la sostituzione del Custode dei beni con nulla osta a questo di accedere agli stessi eventualmente con l'ausilio di un fabbro per l'apertura delle porte di accesso e l'assistenza della Forza Pubblica.

- **16/05/2017 sostituzione e nomina del Custode**

Il G.E. provvedeva nominando l'avv. Carlo Bossi.

- **22/05/2017 terzo accesso**

L'Esperto Nominato, unitamente al Custode, aveva accesso ad un bene pignorato occupato (come meglio si può evincere dal verbale redatto dal Custode **all. 6**) mentre quattro appartamenti venivano aperti forzosamente.

- **24/05/2017 terzo accesso**

L'Esperto Nominato, unitamente al Custode, aveva accesso ai restanti cinque beni che venivano mostrati dagli occupanti (come meglio si può evincere dai verbali redatti dal Custode **all. 6**).

In pari data l'esperto nominato procedeva altresì alla visita delle 18 cantine e dei 23 box pignorati.

Alcune cantine risultavano aperte e libere, altre ingombre di cose, altre chiuse.

Parimenti alcuni box risultavano aperti e liberi, altri ingombri di cose altri chiusi.

Posto che gli elementi necessari alla stima erano visibili nei locali aperti, con il Custode si riteneva di non procedere all'apertura delle cantine e dei box chiusi per non gravare di spese sulla procedura.

## 2. Estremi atto di pignoramento ed identificazione dei beni pignorati oggetto di stima

### Come si desume dalla Nota di Trascrizione (all. 7) il pignoramento colpisce il 100% del diritto di piena proprietà dei beni

**Pignoramento immobiliare** per Tribunale di Milano in data 14 ottobre 2013 n. 13615 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 14 novembre 2013 ai nn. 102435/70648 gravante la piena proprietà dei beni oggetto della presente relazione a favore di "████████████████████" con sede in Conegliano codice fiscale 04514070269 e a carico della società "████████████████████", con sede legale in Pioltello codice fiscale ██████████

Notabene: il pignoramento è da intendersi sino alla concorrenza di euro 1.768.369,23 (unmilionesettecentosessantottomilatrecentosessantatanove virgola ventitre) oltre interessi e spese.

### **OSSERVAZIONI**

1) Dalle ispezioni ipotecarie si rileva inoltre convenzione urbanistica per attuazione del piano di lottizzazione in data 15 luglio 1993 n. 116702/1753 di repertorio del Notaio ██████████ (trascritto a Milano 2 il 30 luglio 1993 ai nn. 60378/42412)

2) Si fa avvertenza che risulta trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 in data 22 gennaio 1999 ai nn. 5977/4635 decreto di ammissione a concordato preventivo del 21 ottobre 1997 n. 9230 del Tribunale di Monza gravante tra l'altro il foglio 5 mappale 496 ente comune;

3) Si rileva che il pignoramento di cui alla presente relazione comprende anche l'intera piena proprietà dei beni comuni non censibili del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati e distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Robecchetto con Induno al foglio 5 mappale 496 sub. 1 nonché l'area sulla quale insiste il predetto fabbricato distinta nel Catasto Terreni al foglio 5 mappale 496, ma che gli stessi non potevano essere pignorati per l'intera piena proprietà in quanto già alienati dalla società "████████████████████", a terzi, pro quota millesimale, unitamente ai beni principali ai quali afferiscono, in data anteriore alla trascrizione del pignoramento.

## 3. Vincoli gravanti sui beni che resteranno a carico degli acquirenti

### **Formalità e/o oneri:**

Dalla certificazione notarile presente in atti e qui allegata (all.5) a firma della Dott.ssa ██████████ ██████████ Notaio in Monza che fa stato fino al 03/12/2013 non risultano gravami che resteranno a carico dell'acquirente ad esclusione di:

- convenzione urbanistica per attuazione del piano di lottizzazione in data 15 luglio 1993 n. 116702/1753 di repertorio del Notaio [REDACTED] (trascritto a Milano 2 il 30 luglio 1993 ai nn. 60378/42412)

**Debiti Condominiali:**

il complesso edilizio è autonomamente gestito dagli occupanti.

**4. Formalità gravanti su tutti beni che saranno cancellate a cura della Procedura**

Dalla certificazione notarile presente in atti e qui allegata (**all.5**) a firma della Dott.ssa [REDACTED] Notaio in Monza che fa stato fino al 03/12/2013 si evince:

- **ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 in data 15 maggio 1996 ai mi. 41374/7440 gravante la piena proprietà del terreno al mappale 496 del foglio 5 della consistenza di ettari 0.33.54 per la complessiva somma di euro 3.222.691,05 (tremilioniduecentoventiduemilaseicentonovantuno virgola cinque) a favore del "[REDACTED]" con sede in Napoli codice/ fiscale 06385880635 contro [REDACTED] L." con sede in Concorezzo codice fiscale [REDACTED] a garanzia di un mutuo di euro 1.074.230,35 (unmilionesettantaquattromiladuecentotrenta virgola trentacinque) concesso alla stessa società con atto in data 13 maggio 1996 n. 131356/2219 di repertorio del [REDACTED] Nota bene: Il [REDACTED]" ha eletto domicilio in Napoli, presso la propria sede sociale;
- **domanda giudiziale** di accertamento di simulazione atti del 24 febbraio 2001 n. 11 del Tribunale di Monza e trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 5 marzo 2001 ai nn. 19680/13829 a favore [REDACTED] con sede in Monza codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] con la quale si chiedeva di dichiarare simulato e nullo il predetto atto in data 7 novembre 1995 n. 128844/2136 di repertorio del Notaio [REDACTED]
- **domanda giudiziale** di dichiarazione di nullità di atti del 14 febbraio 2002 n. 11/11 del Tribunale di Monza e trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 12 marzo 2002 ai nn. 30712/18743 a favore del [REDACTED]" con sede in Monza codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] con sede in Concorezzo codice fiscale [REDACTED] e della società [REDACTED] con sede in Gorgonzola codice fiscale [REDACTED] con la quale si chiedeva di dichiarare nullo per illiceità o, in subordine, revocare ai sensi dell'art. 67 primo comma n. 1 o, in ulteriore subordine, revocare ai sensi dell'art. 67 primo comma n. 2 della L. Fall, il predetto atto in data 7 novembre 1995 n. 128844/2136 di repertorio del Notaio [REDACTED] e per l'effetto, dichiarare nulla o, in subordine revocare ai sensi dell'art. 2901 V comma ce. l'ipoteca iscritta in data 20 dicembre 1995 ai nn. 105969/19579 (fatta avvertenza che alla data odierna risulta cancellata con annotazione in data 4 settembre 2012 n. 12870 part..) in subordine in caso non ritenuta revocabilità dell'atto di trasferimento [REDACTED] al pagamento dell'importo di euro 458.097,27 (quattrocentocinquantottomilanovantasette virgola ventisette) a favore del fallimento attore;
- **Predetto pignoramento immobiliare** trascritto Milano 2 in data 14 novembre 2013 ai nn. 102435/70648

5. Identificazione dei beni pignorati oggetto di stima

DATI CATASTALI										
bene n.	LUOGO	indirizzo	civ.	FG.	Part.	Sub.	Cat.	Piano	cons.	mq
1	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	4	A/2	T-S1	3,5	
2	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	6	A/2	T-S1	3	
3	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	7	A/2	T-S1	3,5	
4	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	9	A/2	T-S1	3	
5	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	11	A/2	1	3	
6	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	12	A/2	1-S1	3	
7	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	16	A/2	1-S1	3,5	
8	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	18	A/2	1-S1	3,5	
9	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	19	A/2	2-S1	6	
10	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	20	A/2	2-S1	3,5	
11	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	21	A/2	2-S1	3,5	
12	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	26	A/2	1-S1	3,5	
13	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	27	A/2	1-S1	3,5	
14	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	28	A/2	2-S1	3,5	
15	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	29	A/2	2-S1	3,5	
16	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	30	A/2	2-S1	3,5	
17	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	31	A/2	2-S1	3,5	
18	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	32	A/2	1-S1	3	
19	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	33	A/2	1	2,5	
20	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	34	A/2	1-S1	3	
21	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	38	C/6	S1		23
22	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	40	C/6	S1		31
23	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	41	C/6	S1		19
24	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	42	C/6	S1		19
25	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	43	C/6	S1		23
26	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	47	C/6	S1		32
27	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	51	C/6	S1		19
28	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	52	C/6	S1		19
29	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	53	C/6	S1		31
30	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	54	C/6	S1		21
31	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	55	C/6	S1		23
32	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	57	C/6	S1		20
33	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	59	C/6	S1		13
34	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	63	C/6	S1		13
35	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	65	C/6	S1		13
36	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	66	C/6	S1		17
37	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	67	C/6	S1		13
38	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	68	C/6	S1		13
39	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	69	C/6	S1		13
40	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	70	C/6	S1		13
41	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	71	C/6	S1		13
42	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	72	C/6	S1		13
43	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	73	C/6	S1		13

**Nota:** maggiori informazioni sono riportate nella scheda di ciascun LOTTO.

**6. Descrizione del compendio immobiliare (all. 8)**



Gli immobili pignorati fanno parte di un unico complesso immobiliare costituito da 3 edifici.

**Caratteristiche della zona**

In Comune di Robecchetto con Induno (MI) a est di Milano.

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Zona caratterizzata per lo più da edilizia residenziale con alcune presenze di edilizia industriale.

A qualche centinaio di metri dal centro del paese dotato di negozi.

Accesso al sistema autostradale: a circa 3,8 Km. svincolo Cuggiono Buscate della superstrada Marcallo Mesero-Malpensa.

**Caratteristiche dell'edificio**

Costruito negli anni '90 il complesso in cui si trovano i beni è formato da tre edifici a guisa di ferro di cavallo con corte aperta sulla strada su un lato.

L'edificio centrale è di due piani fuori terra oltre al piano terreno ed al piano interrato adibito a box e cantine.

Le ali laterali sono di un piano fuori terra oltre al piano terreno ed al piano interrato adibito a box e cantine.

- Struttura: c.a. e mattoni.
- Facciate: intonaco color pesca.
- Accesso agli appartamenti: quelli del piano terra direttamente dalla corte; quelli ai piani superiori da scale con accesso dalla corte.
- Androni scale: pavimento in ceramica.
- Pareti: intonaco
- Scale: a rampe intorno al vano ascensore con gradini in ceramica.
- Citofono: presente
- Ascensori: presenti ma non funzionanti e mancanti di diversi componenti sostanziali.
- Portineria: non presente
- Portoni scale: in alluminio anodizzato e vetri.

- Condizioni generali dello stabile: buone.

### **7. Conformità urbanistica edilizia e catastale del complesso immobiliare (all. 9)**

Dall'accesso agli atti edilizi eseguito dallo scrivente presso il competente ufficio del Comune di Pero risulta che il complesso edilizio è stato edificato regolarmente tramite le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 93/0058 del 16/10/1995 rilasciata dal Sindaco di Robecchetto con Induno alla Società CO.GEOS S.r.l.
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' n. 78/1996 del 23/05/1996 (sostituita dalla P.E. 81/1996)
- Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 96/0081 del 22/10/1998 rilasciata dal Sindaco di Robecchetto con Induno alla Società [REDACTED] (variante alla C.E. 93/0058).
- Richiesta Certificato di Abitabilità del 28/11/1999 P.G. 13497 e successiva integrazione del 24/03/2003 P.G. 3686.

Si allegano le suddette pratiche edilizie e stralcio degli elaborati grafici.

**N.B. le suddette pratiche riguardano l'intero complesso immobiliare.  
Per eventuali notizie specifiche inerenti un singolo bene si rimanda alla scheda del bene**

### **Conformità catastale**

Per le informazioni specifiche si rimanda alla scheda descrittiva di ciascun LOTTO

### **8. Stato occupativo**

#### **Detenzione del bene**

Al sopralluogo le unità immobiliari risultavano alcune occupate ed altre non occupate.  
Per le informazioni specifiche si rimanda alla scheda descrittiva di ciascun LOTTO

#### **Esistenza di contratti di affitto (all. 10)**

Come si evince dalla e-mail ricevuta dall'Agenzia delle Entrate a seguito d'interpello dello scrivente, nella banca dati dell'Anagrafe Tributaria non risulta registrato alcun contratto di locazione, comodato o cessione a qualsiasi titolo, nel quale il soggetto sopra indicato figure come dante causa

#### **I beni possono quindi considerarsi liberi**

### **1. Certificazione impianti**

Non reperite.

Attestato di prestazione energetica.  
Nessuno dei beni risulta censito al catasto energetico.

## **PARTE SECONDA**

### **FORMAZIONE LOTTI - DESCRIZIONE - VALUTAZIONE**

Al sopralluogo i beni risultavano diversi tra loro per utilizzo, grado di finitura o regolarità edilizia.

Alcuni beni risultavano infatti perfettamente finiti ed abitati, altri finiti e non abitati, altri ancora non finiti e non abitati, altri modificati o accorpati in modo sanabile secondo la normativa edilizia vigente altri ancora modificati o accorpati in modo non sanabile secondo la normativa edilizia vigente.

**Lo scrivente, in funzione dello stato dei luoghi rilevato ai sopralluoghi, ha provveduto ad individuare n. 35 LOTTI composti come si evince dalla seguente tabella.**

LOTTO n.	BENE n.	DATI CATASTALI								
		LUOGO	indirizzo	civ.	FG.	Part.	Sub.	Cat.	Piano	cons.
1	1	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	4	A/2	T-S1	3,5
	21	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	38	C/6	S1	
2	2	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	6	A/2	T-S1	3
	3	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	7	A/2	T-S1	3,5
	30	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	54	C/6	S1	
3	31	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	55	C/6	S1	
	4	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	9	A/2	T-S1	3
4	32	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	57	C/6	S1	
	5	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	11	A/2	1	3
5	6	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	12	A/2	1-S1	3
6	7	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	16	A/2	1-S1	3,5
7	8	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	18	A/2	1-S1	3,5
8	9	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	19	A/2	2-S1	6
9	10	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	20	A/2	2-S1	3,5
	11	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	21	A/2	2-S1	3,5
10	12	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	26	A/2	1-S1	3,5
	13	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	27	A/2	1-S1	3,5
11	14	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	28	A/2	2-S1	3,5
12	15	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	29	A/2	2-S1	3,5
13	16	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	30	A/2	2-S1	3,5
14	17	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	31	A/2	2-S1	3,5
15	18	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	32	A/2	1-S1	3
	19	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	33	A/2	1	2,5
16	20	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	34	A/2	1-S1	3
17	22	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	40	C/6	S1	
18	23	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	41	C/6	S1	
19	24	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	42	C/6	S1	
20	25	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	43	C/6	S1	
21	26	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	47	C/6	S1	
22	27	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	51	C/6	S1	
23	28	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	52	C/6	S1	
24	29	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	53	C/6	S1	
25	33	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	59	C/6	S1	
26	34	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	63	C/6	S1	
27	35	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	65	C/6	S1	
28	36	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	66	C/6	S1	
29	37	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	67	C/6	S1	
30	38	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	68	C/6	S1	
31	39	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	69	C/6	S1	
32	40	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	70	C/6	S1	
33	41	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	71	C/6	S1	
34	42	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	72	C/6	S1	
35	43	Robecchetto con induno	via V. Monti	snc	5	496	73	C/6	S1	

## LOTTO N. 1

### APPARTAMENTO CON CANTINA + BOX

Riferimenti Catastali (all. 11)

**Appartamento con cantina** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
foglio 5 - particella 496 - subalterno 4  
cat. A/2 - cl. 3 - consistenza 3,5 vani Sup . Catastale mq. 55; piano T-S1 - rendita € 335,37

**Box** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
foglio 5 - particella 496 - subalterno 38

cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 23, Sup . Catastale mq. 25; piano S1 - rendita € 51,08

#### Coerenze/confini

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto.

Dell'appartamento: vano scale, altro appartamento sub. 3, terreno comune, altro appartamento al sub. 5, corte comune.

Della cantina: vano scale, altra cantina sub. 3, terrapieno, altra cantina al sub. 5, box sub. 38.

Del Box: corsello comune, vano scale, cantina al sub. 4, altro box al sub. 39.

#### Componenti edilizi specifici ed impianti dei beni (all. 12)

Appartamento al PT composto da due vani e WC oltre a cortile ad uso esclusivo parzialmente coperto

- esposizione: doppia
- altezza dei locali: h mt. 2,70 circa
- accesso: dalla corte comune
- pareti: finitura ad intonaco tinteggiato, in ceramica nei bagni fino ad h porte e nella zona cottura fino h sotto pensili
- pavimenti: in ceramica
- serramenti: in legno a finitura naturale dotati di doppi vetri;
- porte interne: in legno tamburato finitura naturale
- imp. elettrico: sottotraccia
- imp. citofonico: presente
- imp. idrico: sottotraccia
- bagno: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia
- imp. riscaldamento: autonomo a termosifoni e caldaietta murale
- acqua calda sanitaria: fornita dalla caldaietta di cui sopra
- Condizioni generali: ottime.
- **GRADO DI FINITURA: appartamento completo.**

In allegato documentazione fotografica del bene.

Cantina e Box

- pavimenti piastrellati
- pareti: ad intonaco pronto e gesso tinteggiato
- ambienti modificati

#### Regolarità edilizia e catastale

Regolarità edilizia: appartamento cantina e box **NON CONFORMI**.

- E' stata demolita la parete divisoria tra i due vani principali dell'appartamento
- E' stata costruita senza titolo edilizio (e non a norma) una scala interna di comunicazione tra l'appartamento e la cantina
- Nella cantina è stato realizzato un bagno abusivo e non a norma
- Il box è stato ridotto tramite la costruzione di una parete e nella stanza così creata sono installati elementi radianti.

Gli interventi non sono sanabili e dovrà essere ripristinata la situazione licenziata fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli organi preposti.

**COSTI PRESUNTI PER:** tecnico abilitato alla stesura e presentazione della pratica Comunale; opere edili di ripristino, oneri Comunali **€. 17.000,00.**

Regolarità catastale.

Attualmente le schede catastali non sono conformi perché riproducono lo stato concessorio e non lo stato dei luoghi.

Una volta ripristinati i luoghi si avrà la regolarità catastale.

**Consistenza e Valutazione**

**Consistenza**

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	mq.	Coeff.	Sup. om.
Appartamento	41,68	100%	41,68
Balcone e veranda	16,75	30%	5,03
Porzione scoperta ad uso esclusivo	8,90	10%	0,89
Cantina	31,32	25%	7,83
	98,65 mq. lordi		55 mq. commerciali

Destinazione	mq.	Coeff.	Sup. om.
Box	25,01	100%	25,01
	25,01 mq. lordi		25 mq. commerciali

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2016 e della FIMAA del 2° semestre 2016 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 1.650,00 €/mq. per le abitazioni e di 850 €/mq per i box.

SE NE DESUME QUINDI

• Appartamento € 1.650,00 x 55 mq =	€ 90.750,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	-€ 4.537,50
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 17.000,00
• Box € 850,00 x 25 mq	€ 21.250,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	-€ 1.062,50
<b>TOTALE</b>	<b>€ 89.400,00</b>

**P.Q.M.**  
**IL LOTTO 1 COMPOSTO DA**

**Appartamento con cantina** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 4**  
cat. A/2 - cl. 3 - consistenza 3,5 vani Sup . Catastale mq. 55; piano T-S1 - rendita € 335,37

**Box** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 38**

**VIENE STIMATO:**

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni,  
valutati a corpo e non a misura

**€ 89.000,00 libero per l'intera quota**  
€ 76.000,00 occupato per l'intera quota

:

**LOTTO N. 2**  
**N. 2 APPARTAMENTI CON CANTINA + N. 2 BOX**

**Riferimenti Catastali (all. 11)**

**Appartamento con cantina** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 6**  
cat. A/2 - cl. 3 - consistenza 3 vani; Sup . Catastale mq. 50; piano T-S1 - rendita € 578,89

**Appartamento con cantina** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 7**  
cat. A/2 - cl. 3 - consistenza 3,5 vani; Sup . Catastale mq. 55; piano T-S1 - rendita € 325,37

**Box** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc

**foglio 5 - particella 496 - subalterno 54**

cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 21, Sup . Catastale mq. 24; piano S1 - rendita € 46,64

**Box** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc

**foglio 5 - particella 496 - subalterno 55**

cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 23, Sup . Catastale mq. 25; piano S1 - rendita € 51,08

#### Coerenze/confini

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto.

Dei due appartamenti in un sol corpo: terreno comune, atro appartamento sub. 8, vano scale, corte comune su due tratte.

Delle due cantine in un sol corpo: terrapieno, atra cantina sub. 8, vano scale, box sub. 55-54-53.

Dei due Box: cantina al sub. 6-7, vano scale, corsello comune, box al sub. 53.

#### Componenti edilizi specifici ed impianti dei beni (all. 12)

Appartamento al PT composto da due appartamenti uniti per totali 3 vani oltre wc e cortile ad uso esclusivo parzialmente coperto.

Sottostanti due cantine e due box completano il LOTTO

- esposizione: doppia
- altezza dei locali: h mt. 2,70 circa
- accesso: dalla corte comune
- pareti: finitura ad intonaco tinteggiato, in ceramica nei bagni fino ad h porte e nella zona cottura fino h sotto pensili
- pavimenti: in ceramica
- serramenti: in legno a finitura naturale dotati di doppi vetri;
- porte interne: in legno tamburato finitura naturale
- imp. elettrico: sottotraccia
- imp. citofonico: presente
- imp. idrico: sottotraccia
- bagno: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia
- imp. riscaldamento: autonomo a termosifoni e caldaietta murale
- acqua calda sanitaria: fornita dalla caldaietta di cui sopra
- Condizioni generali: ottime.
- **GRADO DI FINITURA: appartamento completo.**

In allegato documentazione fotografica del bene.

Cantine:

- pavimenti piastrellati
- pareti: ad intonaco pronto e gesso tinteggiato
- ambienti parzialmente modificati

Box:

- pavimenti in battuto di cemento
- pareti: in blocchetti di cemento vibrato
- ambienti parzialmente modificati

### Regolarità edilizia e catastale

Regolarità edilizia: appartamenti **NON CONFORMI**.

- I due appartamenti sono stati uniti senza la necessaria autorizzazione edilizia e sono stati demoliti dei tavolati interni.
- E' stata costruita senza titolo edilizio una scala interna di comunicazione tra l'appartamento e la cantina
- Le cantine sono state parzialmente modificate.

Alcuni interventi non sono sanabili e dovrà essere ripristinata la situazione licenziata fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli organi preposti.

**COSTI PRESUNTI PER:** tecnico abilitato alla stesura e presentazione della pratica Comunale; opere edili di ripristino, oneri Comunali € **9.000,00**.

Regolarità catastale.

Regolarizzata la situazione edilizia sarà necessario presentare pratica DOCFA all'agenzia delle Entrate.

**COSTI PRESUNTI PER:** tecnico abilitato alla stesura e presentazione della pratica, diritti di deposito pretica € **1.000,00**.

### Consistenza e Valutazione

#### Consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	mq.	Coeff.	Sup. om.
N. 2 Appartamenti	77,65	100%	77,65
Balconi e verande	29,25	30%	8,78
Porzione scoperta ad uso esclusivo	79,75	10%	7,98
N. 2 Cantine	56,75	25%	14,19
	243,40 mq. lordi		<b>109</b> <b>mq. commerciali</b>

Destinazione	mq.	Coeff.	Sup. om.
N. 2 Box	49,38	100%	49,38
	49,38 mq. lordi		<b>49</b> <b>mq. commerciali</b>

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2016 e

della FIMAA del 2° semestre 2016 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 1.650,00 €/mq. per le abitazioni e di 850 €/mq per i box.

SE NE DESUME QUINDI

• Appartamento € 1.650,00 x 109 mq =	€ 179.850,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	-€ 8.992,50
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 10.000,00
• Box € 850,00 x 49 mq	€ 41.650,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	-€ 2.082,50
TOTALE	€ 200.425,00

**P.Q.M.**  
**IL LOTTO 2 COMPOSTO DA:**

**Appartamento con cantina** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 6**  
cat. A/2 - cl. 3 - consistenza 3 vani; Sup . Catastale mq. 50; piano T-S1 - rendita € 578,89

**Appartamento con cantina** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 7**  
cat. A/2 - cl. 3 - consistenza 3,5 vani; Sup . Catastale mq. 55; piano T-S1 - rendita € 325,37

**Box** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 54**  
cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 21, Sup . Catastale mq. 24; piano S1 - rendita € 46,64

**Box** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 55**  
cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 23, Sup . Catastale mq. 25; piano S1 - rendita € 51,08

**VIENE STIMATO:**

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni,  
valutati a corpo e non a misura

**€ 200.000,00 libero per l'intera quota**  
€ 170.000,00 occupato per l'intera quota

## **LOTTO N. 3**

### **APPARTAMENTO CON CANTINA + BOX**

<b>Riferimenti Catastali (all. 11)</b>
--

**Appartamento con cantina** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 9**  
cat. A/2 - cl. 3 - consistenza 3 vani Sup . Catastale mq. 47; piano T-S1 - rendita € 278,89

**Box** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 57**  
cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 20, Sup . Catastale mq. 23; piano S1 - rendita € 44,42

<b>Coerenze/confini</b>
-------------------------

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto.  
Dell'appartamento: parti comuni su tre tratte, altro appartamento al sub. 8, corte comune.  
Della cantina: terrapieno su due tratte, box sub. 57, atra cantina sub. 8..  
Del Box: cantina sub. 9, terrapieno, corsello comune, altro box al sub. 56.

### Componenti edilizi specifici ed impianti dei beni (all. 12)

Appartamento al PT composto da due vani e WC oltre a cortile ad uso esclusivo parzialmente coperto

- esposizione: doppia
- altezza dei locali: h mt. 2,70 circa
- accesso: dalla corte comune
- pareti: finitura ad intonaco tinteggiato, in ceramica nei bagni fino ad h porte e nella zona cottura fino h sotto pensili
- pavimenti: in ceramica
- serramenti: in legno a finitura naturale dotati di doppi vetri;
- porte interne: in legno tamburato finitura naturale
- imp. elettrico: sottotraccia
- imp. citofonico: presente
- imp. idrico: sottotraccia
- bagno: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia
- imp. riscaldamento: autonomo a termosifoni e caldaietta murale
- acqua calda sanitaria: fornita dalla caldaietta di cui sopra
- Condizioni generali: ottime.
- **GRADO DI FINITURA: appartamento completo.**

In allegato documentazione fotografica del bene.

Cantina e Box

- pavimenti piastrellati
- pareti: ad intonaco pronto e gesso tinteggiato
- ambienti modificati

### Regolarità edilizia e catastale

Regolarità edilizia: appartamento cantina e box **NON CONFORMI.**

- E' stato demolito il bagno e al suo posto è stata realizzata una scala che porta al piano cantina/box.
- La cantina e il box sono stati modificati; è stato creato un bagno ed una stanza.
- Il box è stato ridotto tramite la costruzione di una parete e nella stanza così creata sono installati elementi radianti.

Gli interventi non sono sanabili e dovrà essere ripristinata la situazione licenziata.

Si rappresenta che a seguito di sopralluoghi effettuati dalle preposte Autorità sono stati redatti due verbali in data 31/07/2007 n. 8055 e 13/09/2007 n. 9205.

Detti verbali hanno rilevato le seguenti opere abusive:

- Eliminazione al piano terra del locale bagno con conseguente ampliamento del locale cucina;
- Realizzazione scala di accesso al piano interrato
- Realizzazione di disimpegno al piano interrato
- Realizzazione bagno al piano interrato carente del corretto rapporto aeroilluminante previsto dal vigente Regolamento Locale di Igiene
- Riduzione del box al piano interrato.

Successivamente in data 23/10/2007 sono state emesse dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Robecchetto con Induno, **Ordinanze di Sospensione dei Lavori** PG 10824-10825 Reg. Ordinanze n. 26/07 e 27/07 indirizzate [redacted] in qualità di proprietaria ed in persona del legale rappresentante Sig. [redacted]

Sempre in data 23/10/2007 e sempre indirizzate ai soggetti di cui sopra, sono state emesse dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Robecchetto con Induno, **Ordinanze di Demolizione Lavori Edili** PG 10824-10825 Reg. Ordinanze n. 26/07 e 27/07.

Con tale Ordinanza si **ordinava ai soggetti di cui sopra la DEMOLIZIONE ED IL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI entro 90 gg. (all. 13)**

Le Ordinanze di cui sopra sono state trasmesse all'Autorità Giudiziaria e al Presidente della Giunta Regionale.

**COSTI PRESUNTI PER:** tecnico abilitato alla stesura e presentazione della pratica Comunale; opere edili di ripristino, oneri Comunali €. **15.000,00.**

Regolarità catastale.

Attualmente le schede catastali non sono conformi perché riproducono lo stato licenziata e non lo stato dei luoghi.

Una volta ripristinati i luoghi si avrà la regolarità catastale.

**Consistenza e Valutazione**

**Consistenza**

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	mq.	Coeff.	Sup. om.
Appartamento	36,46	100%	36,46
Veranda	12,86	30%	3,86
Porzione scoperta ad uso esclusivo	8,34	10%	0,83
Cantina	27,33	25%	6,83
	84,99 mq. lordi		<b>48</b> mq. commerciali

Destinazione	mq.	Coeff.	Sup. om.
Box	23,56	100%	23,56
	23,56 mq. lordi		<b>24</b> mq. commerciali

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2016 e della FIMAA del 2° semestre 2016 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 1.650,00 €/mq. per le abitazioni e di 850 €/mq per i box.

SE NE DESUME QUINDI

• Appartamento € 1.650,00 x 48 mq =	€ 79.200,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	-€ 3.960,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 15.000,00
• Box € 850,00 x 24 mq	€ 20.400,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	-€ 1.020,00
TOTALE	€ 79.620,00

**P.Q.M.**

**IL LOTTO 3 COMPOSTO DA:**

**Appartamento con cantina** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 9**  
cat. A/2 - cl. 3 - consistenza 3 vani Sup . Catastale mq. 47; piano T-S1 - rendita € 278,89

**Box** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 57**  
cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 20, Sup . Catastale mq. 23; piano S1 - rendita € 44,42

**VIENE STIMATO:**

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni,  
valutati a corpo e non a misura

**€ 79.000,00 libero per l'intera quota**  
€ 67.500,00 occupato per l'intera quota

## **LOTTO N. 4** **APPARTAMENTO**

### **Riferimenti Catastali (all. 11)**

**Appartamento** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 11**  
cat. A/2 - cl. 3 - consistenza 3 vani Sup . Catastale mq. 46; piano 1 - rendita € 278,89

### **Coerenze/confini**

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto.  
Dell'appartamento: parti comuni su due tratte, altro appartamento al sub. 12, scale comuni.

### **Componenti edilizi specifici ed impianti dei beni (all. 12)**

Appartamento al P 1° composto da due vani e WC oltre a balcone

- esposizione: doppia
- altezza dei locali: h mt. 2,70 circa
- accesso: dalla scala condominiale
- pareti: finitura ad intonaco tinteggiato, in ceramica nei bagni fino ad h porte e nella zona cottura fino h sotto pensili
- pavimenti: in ceramica
- serramenti: in legno a finitura naturale dotati di doppi vetri;
- porte interne: in legno tamburato finitura naturale
- imp. elettrico: sottotraccia
- imp. citofonico: presente
- imp. idrico: sottotraccia
- bagno: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia
- imp. riscaldamento: autonomo a termosifoni e caldaietta murale
- acqua calda sanitaria: fornita dalla caldaietta di cui sopra
- Condizioni generali: ottime.
- **GRADO DI FINITURA: appartamento completo.**

In allegato documentazione fotografica del bene.

#### Regolarità edilizia e catastale

Regolarità edilizia: l'appartamento risulta **CONFORME**.

Regolarità catastale: l'appartamento risulta **CONFORME** alla scheda catastale depositata.

#### Consistenza e Valutazione

##### Consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	mq.	Coeff.	Sup. om.
Appartamento	44,84	100%	44,84
Balcone	8,00	30%	2,40
	52,84 mq. lordi		<b>47</b> <b>mq. commerciali</b>

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2016 e della FIMAA del 2° semestre 2016 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 1.650,00 €/mq. per le abitazioni.

SE NE DESUME QUINDI

• Appartamento € 1.650,00 x 47 mq =	€ 77.550,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	-€ 3.877,50
<b>TOTALE</b>	<b>€ 73.672,50</b>

**P.Q.M.**  
**IL LOTTO 4 COMPOSTO DA:**

**Appartamento** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 11**  
cat. A/2 - cl. 3 - consistenza 3 vani Sup . Catastale mq. 46; piano 1 - rendita € 278,89

**VIENE STIMATO:**

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni,  
valutati a corpo e non a misura

**€ 73.500,00 libero per l'intera quota**  
€ 62.500,00 occupato per l'intera quota

**LOTTO N. 5**  
**APPARTAMENTO CON CANTINA**

**Riferimenti Catastali (all. 11)**

**Appartamento con cantina** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 12**  
cat. A/2 - cl. 3 - consistenza 3 vani Sup . Catastale mq. 50; piano 1-S1 - rendita € 278,89

**Coerenze/confini**

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto.  
Dell'appartamento: altro appartamento al sub. 11, parti comuni su due tratte, altro appartamento al sub. 10, scale comuni.  
Della cantina: corridoio di accesso, altra cantina sub. 10, terrapieno, altra cantina sub. 76.

**Componenti edilizi specifici ed impianti dei beni (all. 12)**

Appartamento al P 1° composto da due vani e WC oltre a balcone e cantina

- esposizione: singola
- altezza dei locali: h mt. 2,70 circa
- accesso: dalla scala condominiale
- pareti: finitura ad intonaco tinteggiato, in ceramica nei bagni fino ad h porte e nella zona cottura fino h sotto pensili
- pavimenti: in ceramica
- serramenti: in legno a finitura naturale dotati di doppi vetri;
- porte interne: in legno tamburato finitura naturale
- imp. elettrico: sottotraccia
- imp. citofonico: presente
- imp. idrico: sottotraccia
- bagno: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia
- imp. riscaldamento: autonomo a termosifoni e caldaietta murale
- acqua calda sanitaria: fornita dalla caldaietta di cui sopra
- Condizioni generali: ottime.
- **GRADO DI FINITURA: appartamento completo.**

In allegato documentazione fotografica del bene.

Cantina:

- Porta in lamiera zincata
- Pareti in blocchetti di cemento vibrato
- Pavimento in battuto di cemento con finitura al quarzo

#### Regolarità edilizia e catastale

Regolarità edilizia: l'appartamento risulta **CONFORME**.

Regolarità catastale: l'appartamento risulta **CONFORME** alla scheda catastale depositata.

#### Consistenza e Valutazione

##### Consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	mq.	Coeff.	Sup. om.
Appartamento	46,67	100%	46,67
Balcone	4,17	30%	1,25
Cantina	8,80	25%	2,20
	59,64 mq. lordi		<b>50</b> <b>mq. commerciali</b>

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2016 e della FIMAA del 2° semestre 2016 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 1.650,00 €/mq. per le abitazioni.

SE NE DESUME QUINDI

• Appartamento € 1.650,00 x 50 mq =	€ 82.500,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	-€ 4.125,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 78.375,00</b>

**P.Q.M.**  
**IL LOTTO 5 COMPOSTO DA:**

**Appartamento con cantina** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 12**  
cat. A/2 - cl. 3 - consistenza 3 vani Sup . Catastale mq. 50; piano 1-S1 - rendita € 278,89

**VIENE STIMATO:**

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni,  
valutati a corpo e non a misura

**€ 78.000,00 libero per l'intera quota**  
€ 66.500,00 occupato per l'intera quota

**LOTTO N. 6**  
**APPARTAMENTO CON CANTINA**

**Riferimenti Catastali (all. 11)**

**Appartamento con cantina** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 16**  
cat. A/2 - cl. 3 - consistenza 3,5 vani Sup . Catastale mq. 61; piano 1-S1 - rendita € 325,37

**Coerenze/confini**

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto.

Dell'appartamento: altro appartamento al sub. 26, cortile comune, vano scala, altro appartamento al sub. 16.

Della cantina: corridoio di accesso, altra cantina sub. 18, terrapieno, altra cantina sub. 31.

**Componenti edilizi specifici ed impianti dei beni (all. 12)**

Appartamento al P 1° composto da due vani e WC oltre a balcone e cantina

- esposizione: singola
  - altezza dei locali: h mt. 2,70 circa
  - accesso: dalla scala condominiale
  - pareti: finitura ad intonaco tinteggiato, in ceramica nei bagni fino ad h porte e nella zona cottura fino h sotto pensili
  - pavimenti: in ceramica
  - serramenti: in legno a finitura naturale dotati di doppi vetri;
  - porte interne: in legno tamburato finitura naturale
  - imp. elettrico: sottotraccia (non presenti i frutti, le placchette ed il quadro)
  - imp. citofonico: presente solo l'impianto
  - imp. idrico: sottotraccia
  - bagno: attrezzato con tazza e doccia
  - imp. riscaldamento: autonomo a termosifoni (caldaia non presente)
  - acqua calda sanitaria: non producibile
  - Condizioni generali: buone – da riverniciare.
  - **GRADO DI FINITURA: imp. elettrico incompleto e assenza caldaia.**
- In allegato documentazione fotografica del bene.

Cantina:

- Porta in lamiera zincata
- Pareti in blocchetti di cemento vibrato
- Pavimento in battuto di cemento con finitura al quarzo

**Regolarità edilizia e catastale**

Regolarità edilizia: l'appartamento risulta **CONFORME**.

Regolarità catastale: l'appartamento risulta **CONFORME** alla scheda catastale depositata.

**Consistenza e Valutazione**

**Consistenza**

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	mq.	Coeff.	Sup. om.
Appartamento	56,28	100%	56,28
Balcone	5,67	30%	1,70
Cantina	10,71	25%	2,68
	72,66 mq. lordi		<b>61</b> <b>mq. commerciali</b>

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2016 e della FIMAA del 2° semestre 2016 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 1.650,00 €/mq. per le abitazioni.

SE NE DESUME QUINDI

• Appartamento € 1.650,00 x 61 mq =	€ 100.650,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	-€ 5.032,50
• Riduzione del valore del 7% per finiture e impianti mancanti	-€ 7.045,50
TOTALE	€ 88.572,00

P.Q.M.

IL LOTTO 6 COMPOSTO DA:

**Appartamento con cantina** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 16**  
cat. A/2 - cl. 3 - consistenza 3,5 vani Sup . Catastale mq. 61; piano 1-S1 - rendita € 325,37

VIENE STIMATO:

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni,  
valutati a corpo e non a misura

**€ 88.000,00 libero per l'intera quota**  
€ 75.000,00 occupato per l'intera quota

## **LOTTO N. 7**

### **APPARTAMENTO CON CANTINA**

**Riferimenti Catastali (all. 11)**

**Appartamento con cantina** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 18**  
cat. A/2 - cl. 3 - consistenza 3,5 vani Sup . Catastale mq. 65; piano 1-S1 - rendita € 325,37

**Coerenze/confini**

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto.

Dell'appartamento: altro appartamento al sub. 17, parti comuni su quattro tratte, scale comuni.

Della cantina: corridoio di accesso, altra cantina sub. 19, terrapieno, altra cantina sub. 16.

**Componenti edilizi specifici ed impianti dei beni (all. 12)**

Appartamento al P 1° composto da due vani e WC oltre a balcone e cantina

- esposizione: singola
  - altezza dei locali: h mt. 2,70 circa
  - accesso: dalla scala condominiale
  - pareti: finitura ad intonaco tinteggiato, in ceramica nei bagni fino ad h porte e nella zona cottura fino h sotto pensili
  - pavimenti: in ceramica
  - serramenti: in legno a finitura naturale dotati di doppi vetri;
  - porte interne: in legno tamburato finitura naturale
  - imp. elettrico: sottotraccia
  - imp. citofonico: presente
  - imp. idrico: sottotraccia
  - bagno: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia
  - imp. riscaldamento: autonomo a termosifoni e caldaietta murale
  - acqua calda sanitaria: fornita dalla caldaietta di cui sopra
  - Condizioni generali: buone – da riverniciare.
  - **GRADO DI FINITURA: appartamento completo (manca caldaia).**
- In allegato documentazione fotografica del bene.

Cantina:

- Porta in lamiera zincata
- Pareti in blocchetti di cemento vibrato
- Pavimento in battuto di cemento con finitura al quarzo

**Regolarità edilizia e catastale**

Regolarità edilizia: l'appartamento risulta **CONFORME**.

Regolarità catastale: l'appartamento risulta **CONFORME** alla scheda catastale depositata.

**Consistenza e Valutazione**

**Consistenza**

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	mq.	Coeff.	Sup. om.
Appartamento	61,24	100%	61,24
Balcone	5,45	30%	1,64
Cantina	10,74	25%	2,69
	77,43 mq. lordi		<b>66</b> <b>mq. commerciali</b>

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2016 e della FIMAA del 2° semestre 2016 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 1.650,00 €/mq. per le abitazioni.

SE NE DESUME QUINDI

• Appartamento € 1.650,00 x 50 mq =	€ 82.500,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	-€ 4.125,00
• Riduzione del valore del 3% per finiture e impianti mancanti	-€ 2.475,00
TOTALE	€ 75.900,00

P.Q.M.

**IL LOTTO 7 COMPOSTO DA:**

**Appartamento con cantina** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 18**  
cat. A/2 - cl. 3 - consistenza 3,5 vani Sup . Catastale mq. 65; piano 1-S1 - rendita € 325,37

**VIENE STIMATO:**

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni,  
valutati a corpo e non a misura

**€ 76.000,00 libero per l'intera quota**  
€ 64.000,00 occupato per l'intera quota

## **LOTTO N. 8**

### **APPARTAMENTO CON CANTINA**

**Riferimenti Catastali (all. 11)**

**Appartamento con cantina** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 19**  
cat. A/2 - cl. 3 - consistenza 6 vani Sup . Catastale mq. 124; piano 2-S1 - rendita € 557,77

**Coerenze/confini**

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto.

Dell'appartamento: altro appartamento al sub. 31, altro appartamento al sub. 30, cortile comune, altro appartamento al sub. 20, scale comuni.

Della cantina: corridoio di accesso, locale comune, terrapieno, altra cantina sub. 18.

**Componenti edilizi specifici ed impianti dei beni (all. 12)**

Appartamento al P 2° composto da quattro vani due WC oltre a due balconi e cantina

- esposizione: doppia
  - altezza dei locali: h mt. 2,70 circa
  - accesso: dalla scala condominiale
  - pareti: finitura ad intonaco tinteggiato, in ceramica nei bagni fino ad h porte e nella zona cottura fino h sotto pensili
  - pavimenti: in ceramica
  - serramenti: in legno a finitura naturale dotati di doppi vetri;
  - porte interne: in legno tamburato finitura naturale
  - imp. elettrico: sottotraccia
  - imp. citofonico: presente
  - imp. idrico: sottotraccia
  - bagno: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia
  - imp. riscaldamento: autonomo a termosifoni e caldaietta murale
  - acqua calda sanitaria: fornita dalla caldaietta di cui sopra
  - Condizioni generali: ottime.
  - **GRADO DI FINITURA: appartamento completo**
- In allegato documentazione fotografica del bene.

Cantina:

- Porta in lamiera zincata
- Pareti in blocchetti di cemento vibrato
- Pavimento in battuto di cemento con finitura al quarzo
- 

**Regolarità edilizia e catastale**

Regolarità edilizia: l'appartamento risulta **CONFORME**.

Regolarità catastale: l'appartamento risulta **CONFORME** alla scheda catastale depositata.

**Consistenza e Valutazione**

**Consistenza**

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	mq.	Coeff.	Sup. om.
Appartamento	118,71	100%	118,71
Balconi	11,16	30%	3,35
Cantina	13,58	25%	3,40
	143,45 mq. lordi		<b>125</b> mq. commerciali

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2016 e della FIMAA del 2° semestre 2016 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 1.650,00 €/mq. per le abitazioni.

SE NE DESUME QUINDI

• Appartamento € 1.650,00 x 125 mq =	€ 206.250,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	-€ 10.312,50
<b>TOTALE</b>	<b>€ 195.937,50</b>

**P.Q.M.**  
**IL LOTTO 8 COMPOSTO DA:**

**Appartamento con cantina** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 19**  
cat. A/2 - cl. 3 - consistenza 6 vani Sup . Catastale mq. 124; piano 2-S1 - rendita € 557,77

**VIENE STIMATO:**

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni,  
valutati a corpo e non a misura

**€ 195.000,00 libero per l'intera quota**  
€ 166.000,00 occupato per l'intera quota

332

**LOTTO N. 9**  
**N. 2 APPARTAMENTI CON N. 2 CANTINE**

**Riferimenti Catastali (all. 11)**

**Appartamento con cantina** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 20**  
cat. A/2 - cl. 3 - consistenza 3,5 vani Sup . Catastale mq. 63; piano 2-S1 - rendita € 325,37

**Appartamento con cantina** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 21**  
cat. A/2 - cl. 3 - consistenza 3,5 vani Sup . Catastale mq. 65; piano 2-S1 - rendita € 325,37

**Coerenze/confini**

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto.

Degli appartamenti in un sol corpo: cortile comune per cinque tratte, scale comuni, altro appartamento al sub. 19.

Della cantina al sub 20: terrapieno, locale comune, corridoio di accesso, altra cantina sub. 27.

Della cantina al sub 21: altra cantina sub. 30, box ai subb. 46 e 45, altra cantina sub. 15, corridoio di accesso.

#### Componenti edilizi specifici ed impianti dei beni (all. 12)

Appartamento al P 2° composto da due appartamenti uniti per totali quattro vani due WC, due balconi e due cantine

- esposizione: tripla
  - altezza dei locali: h mt. 2,70 circa
  - accesso: dalla scala condominiale
  - pareti: finitura ad intonaco tinteggiato, in ceramica nei bagni fino ad h porte e nella zona cottura fino h sotto pensili
  - pavimenti: in ceramica
  - serramenti: in legno a finitura naturale dotati di doppi vetri;
  - porte interne: in legno tamburato finitura naturale
  - imp. elettrico: sottotraccia
  - imp. citofonico: presente
  - imp. idrico: sottotraccia
  - bagni: attrezzati con lavabo, tazza, bidè e doccia o vasca
  - imp. riscaldamento: autonomo a termosifoni e caldaietta murale
  - acqua calda sanitaria: fornita dalla caldaietta di cui sopra
  - Condizioni generali: ottime
  - **GRADO DI FINITURA: appartamento completo**
- In allegato documentazione fotografica del bene.

Cantine:

- Porte in lamiera zincata
- Pareti in blocchetti di cemento vibrato
- Pavimento in battuto di cemento con finitura al quarzo

#### Regolarità edilizia e catastale

Regolarità edilizia: gli appartamenti risultano **NON CONFORMI** in quanto sono stati uniti demolendo parzialmente dei muri e senza pratica edilizia.

La posizione è sanabile presentando pratica a sanatoria al competente ufficio del Comune di Robecchetto con Induno.

Costi presunti per: professionista abilitato che provveda alla redazione della pratica, sanzioni Comunali € **3.500,00**

Regolarità catastale: gli appartamenti risultano **NON CONFORMI** alle schede catastali depositate.

Tramite professionista abilitato, una volta conclusa la pratica edilizia, sarà necessario presentare pratica DOCFA all' Agenzia delle Entrate ed aggiornare le schede catastali operando un frazionamento e fusione.

Costo presunto € **1.500,00**

**Consistenza e Valutazione**

**Consistenza**

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	mq.	Coeff.	Sup. om.
N. 2 Appartamenti	118,94	100%	118,94
N. 2 Balconi	11,10	30%	3,33
N. 2 Cantine	19,42	25%	4,86
	149,46 mq. lordi		<b>127</b> <b>mq. commerciali</b>

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2016 e della FIMAA del 2° semestre 2016 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 1.650,00 €/mq. per le abitazioni.

SE NE DESUME QUINDI

• Appartamento € 1.650,00 x 127 mq =	€ 209.550,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	-€ 10.477,50
• Adeguamenti edilizi e catastali	-€ 5.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 194.072,50</b>

**P.Q.M.**  
**IL LOTTO 9 COMPOSTO DA:**

**Appartamento con cantina** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 20**  
cat. A/2 - cl. 3 - consistenza 3,5 vani Sup. Catastale mq. 63; piano 2-S1 - rendita € 325,37

**Appartamento con cantina** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 21**

cat. A/2 - cl. 3 - consistenza 3,5 vani Sup . Catastale mq. 65; piano 2-S1 - rendita € 325,37

**VIENE STIMATO:**

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni,  
valutati a corpo e non a misura

**€ 194.000,00 libero per l'intera quota**

€ 165.000,00 occupato per l'intera quota

## **LOTTO N. 10**

### **N. 2 APPARTAMENTI CON N. 2 CANTINE**

**Riferimenti Catastali (all. 11)**

**Appartamento con cantina** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 26**

cat. A/2 - cl. 3 - consistenza 3,5 vani Sup . Catastale mq. 63; piano 1-S1 - rendita € 325,37

**Appartamento con cantina** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 27**

cat. A/2 - cl. 3 - consistenza 3,5 vani Sup . Catastale mq. 66; piano 1-S1 - rendita € 325,37

**Coerenze/confini**

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto.

Degli appartamenti in un sol corpo: scale comuni, altro appartamento al sub. 25, cortile comune, altri appartamenti ai sub. 16 e 15 aree esterne comuni.

Della cantina al sub 26: corridoio di accesso, box sub. 48, cantina sub. 24, corridoio di accesso

Della cantina al sub 27: altra cantina sub. 20, corridoio di accesso, altra cantina sub. 20, terrapieno.

### Componenti edilizi specifici ed impianti dei beni (all. 12)

Appartamento al P 1° composto da due appartamenti uniti per totali quattro vani due WC, due balconi e due cantine

- esposizione: tripla
- altezza dei locali: h mt. 2,70 circa
- accesso: dalla scala condominiale
- pareti: finitura ad intonaco tinteggiato, in ceramica nei bagni fino ad h porte e nella zona cottura fino h sotto pensili
- pavimenti: in ceramica
- serramenti: in legno a finitura naturale dotati di doppi vetri;
- porte interne: in legno tamburato finitura naturale
- imp. elettrico: sottotraccia
- imp. citofonico: presente
- imp. idrico: sottotraccia
- bagni: attrezzati con lavabo, tazza, bidè e doccia o vasca
- imp. riscaldamento: autonomo a termosifoni e caldaietta murale
- acqua calda sanitaria: fornita dalla caldaietta di cui sopra
- Condizioni generali: ottime
- **GRADO DI FINITURA: appartamento completo**

In allegato documentazione fotografica del bene.

Cantine:

- Porte in lamiera zincata
- Pareti in blocchetti di cemento vibrato
- Pavimento in battuto di cemento con finitura al quarzo

### Regolarità edilizia e catastale

Regolarità edilizia: gli appartamenti risultano **NON CONFORMI** in quanto sono stati uniti demolendo parzialmente un muro senza pratica edilizia.

La posizione è sanabile presentando pratica a sanatoria al competente ufficio del Comune di Robecchetto con Induno.

Costi presunti per: professionista abilitato che provveda alla redazione della pratica, sanzioni Comunali **€ 3.500,00**

Regolarità catastale: gli appartamenti risultano **NON CONFORMI** alle schede catastali depositate.

Tramite professionista abilitato, una volta conclusa la pratica edilizia, sarà necessario presentare pratica DOCFA all' Agenzia delle Entrate ed aggiornare le schede catastali operando un frazionamento e fusione.

Costo presunto € **1.500,00**

**Consistenza e Valutazione**

**Consistenza**

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	mq.	Coeff.	Sup. om.
N. 2 Appartamenti	116,68	100%	116,68
N. 2 Balconi	11,39	30%	3,42
N. 2 Cantine	16,34	25%	4,09
	144,41 mq. lordi		<b>124</b> <b>mq. commerciali</b>

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2016 e della FIMAA del 2° semestre 2016 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 1.650,00 €/mq. per le abitazioni.

SE NE DESUME QUINDI

• Appartamento € 1.650,00 x 124 mq =	€ 204.600,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	-€ 10.230,00
• Adeguamenti edilizi e catastali	-€ 5.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 189.370,00</b>

**P.Q.M.**

**IL LOTTO 10 COMPOSTO DA:**

**Appartamento con cantina** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 26**  
cat. A/2 - cl. 3 - consistenza 3,5 vani Sup. Catastale mq. 63; piano 1-S1 - rendita € 325,37

**Appartamento con cantina** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 27**

cat. A/2 - cl. 3 - consistenza 3,5 vani Sup . Catastale mq. 66; piano 1-S1 - rendita € 325,37

**VIENE STIMATO:**

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni,  
valutati a corpo e non a misura

**€ 189.000,00 libero per l'intera quota**

€ 160.000,00 occupato per l'intera quota

**LOTTO N. 11**  
**APPARTAMENTO CON CANTINA**

**Riferimenti Catastali (all. 11)**

**Appartamento con cantina** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 28**  
cat. A/2 - cl. 3 - consistenza 3,5 vani Sup . Catastale mq. 66; piano 2-S1 - rendita € 325,37

**Coerenze/confini**

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto.  
Dell'appartamento: terreno comune per due tratte, altro appartamento al sub. 29, vano scala.  
Della cantina: altra cantina sub. 25, corridoio di accesso, altra cantina sub. 31, terrapieno.

### Componenti edilizi specifici ed impianti dei beni (all. 12)

Appartamento al P 2° composto da due vani e WC oltre a balcone e cantina

- esposizione: singola
  - altezza dei locali: h mt. 2,70 circa
  - accesso: dalla scala condominiale
  - pareti: finitura ad intonaco tinteggiato, in ceramica nei bagni fino ad h porte e nella zona cottura fino h sotto pensili
  - pavimenti: in ceramica
  - serramenti: in legno a finitura naturale dotati di doppi vetri;
  - porte interne: in legno tamburato finitura naturale
  - imp. elettrico: sottotraccia (non presenti i frutti, le placchette ed il quadro)
  - imp. citofonico: presente solo l'impianto
  - imp. idrico: sottotraccia
  - bagno: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia
  - imp. riscaldamento: autonomo a termosifoni (caldaia non presente)
  - acqua calda sanitaria: non producibile
  - Condizioni generali: buone – da riverniciare.
  - **GRADO DI FINITURA: imp. elettrico incompleto e assenza caldaia..**
- In allegato documentazione fotografica del bene.

Cantina:

- Porta in lamiera zincata
- Pareti in blocchetti di cemento vibrato
- Pavimento in battuto di cemento con finitura al quarzo

### Regolarità edilizia e catastale

Regolarità edilizia: l'appartamento risulta **CONFORME**.

Regolarità catastale: l'appartamento risulta **CONFORME** alla scheda catastale depositata.

### Consistenza e Valutazione

#### Consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	mq.	Coeff.	Sup. om.
Appartamento	62,11	100%	62,11
Balcone	5,30	30%	1,59
Cantina	10,46	25%	2,62
	77,87 mq. lordi		66 mq. commerciali

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2016 e della FIMAA del 2° semestre 2016 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 1.650,00 €/mq. per le abitazioni.

SE NE DESUME QUINDI

• Appartamento € 1.650,00 x 66 mq =	€ 108.900,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	-€ 5.445,00
• Riduzione del valore del 7% per finiture e impianti mancanti	-€ 7.623,00
TOTALE	€ 95.832,00

**P.Q.M.**  
**IL LOTTO 11 COMPOSTO DA:**

**Appartamento con cantina** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 28**  
cat. A/2 - cl. 3 - consistenza 3,5 vani Sup . Catastale mq. 66; piano 2-S1 - rendita € 325,37

**VIENE STIMATO:**

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, valutati a corpo e non a misura

**€ 96.000,00 libero per l'intera quota**  
€ 81.500,00 occupato per l'intera quota

## **LOTTO N. 12**

### **APPARTAMENTO CON CANTINA**

**Riferimenti Catastali (all. 11)**

**Appartamento** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 29**  
cat. A/2 - cl. 3 - consistenza 3,5 vani Sup . Catastale mq. 61; piano 2-S1 - rendita € 325,37

### Coerenze/confini

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto.

Dell'appartamento: appartamento al sub. 28, parti comuni su due tratte, altro appartamento al sub. 30, scale comuni.

Della cantina: altra cantina sub. 24, Box ai sbb.47-46, altra cantina sub. 30, corridoio di accesso.

### Componenti edilizi specifici ed impianti dei beni (all. 12)

Appartamento al P 1° composto da due vani e WC oltre a balcone

- esposizione: doppia
- altezza dei locali: h mt. 2,70 circa
- accesso: dalla scala condominiale
- pareti: finitura ad intonaco tinteggiato, in ceramica nei bagni fino ad h porte e nella zona cottura fino h sotto pensili
- pavimenti: in ceramica
- serramenti: in legno a finitura naturale dotati di doppi vetri;
- porte interne: in legno tamburato finitura naturale
- imp. elettrico: sottotraccia
- imp. citofonico: presente
- imp. idrico: sottotraccia
- bagno: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca
- imp. riscaldamento: autonomo a termosifoni e caldaietta murale
- acqua calda sanitaria: fornita dalla caldaietta di cui sopra
- Condizioni generali: ottime.
- **GRADO DI FINITURA: appartamento completo.**

In allegato documentazione fotografica del bene.

### Regolarità edilizia e catastale

Regolarità edilizia: l'appartamento risulta **CONFORME**.

Regolarità catastale: l'appartamento risulta **CONFORME** alla scheda catastale depositata.

### Consistenza e Valutazione

#### Consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	mq.	Coeff.	Sup. om.
Appartamento	44,84	100%	44,84
Balcone	8,00	30%	2,40
	52,84 mq. lordi		<b>47</b> <b>mq. commerciali</b>

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2016 e della FIMAA del 2° semestre 2016 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 1.650,00 €/mq. per le abitazioni.

SE NE DESUME QUINDI

• Appartamento € 1.650,00 x 47 mq =	€ 77.550,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	-€ 3.877,50
	<hr/>
TOTALE	€ 73.672,50

**P.Q.M.**  
**IL LOTTO 12 COMPOSTO DA:**

**Appartamento** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 29**  
cat. A/2 - cl. 3 - consistenza 3,5 vani Sup . Catastale mq. 61; piano 2-S1 - rendita € 325,37

**VIENE STIMATO:**

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni,  
valutati a corpo e non a misura

**€ 73.500,00 libero per l'intera quota**  
€ 62.500,00 occupato per l'intera quota

**LOTTO N. 13**  
**APPARTAMENTO CON CANTINA**

**Riferimenti Catastali (all. 11)**

**Appartamento con cantina** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 30**  
cat. A/2 - cl. 3 - consistenza 3,5 vani Sup . Catastale mq. 59; piano 2-S1 - rendita € 325,37

### Coerenze/confini

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto.  
Dell'appartamento: appartamento al sub. 29, cortile comune, appartamento al sub. 19, appartamento al sub. 31, vano scala.  
Della cantina: altra cantina sub. 29, box 47-46, cantina sub. 21, corridoio di accesso.

### Componenti edilizi specifici ed impianti dei beni (all. 12)

Appartamento al P 2° composto da due vani e WC oltre a balcone e cantina

- esposizione: singola
  - altezza dei locali: h mt. 2,70 circa
  - accesso: dalla scala condominiale
  - pareti: finitura ad intonaco tinteggiato, in ceramica nei bagni fino ad h porte e nella zona cottura fino h sotto pensili
  - pavimenti: in ceramica
  - serramenti: in legno a finitura naturale dotati di doppi vetri;
  - porte interne: in legno tamburato finitura naturale
  - imp. elettrico: sottotraccia (non presenti i frutti, le placchette ed il quadro)
  - imp. citofonico: presente solo l'impianto
  - imp. idrico: sottotraccia
  - bagno: attrezzato con il solo piatto doccia
  - imp. riscaldamento: autonomo a termosifoni (caldaia non presente)
  - acqua calda sanitaria: non producibile
  - Condizioni generali: buone - da riverniciare.
  - **GRADO DI FINITURA: imp. elettrico incompleto e assenza caldaia e sanitari.**
- In allegato documentazione fotografica del bene.

Cantina:

- Porta in lamiera zincata
- Pareti in blocchetti di cemento vibrato
- Pavimento in battuto di cemento con finitura al quarzo
- 

### Regolarità edilizia e catastale

Regolarità edilizia: l'appartamento risulta **CONFORME**.

Regolarità catastale: l'appartamento risulta **CONFORME** alla scheda catastale depositata.

### Consistenza e Valutazione

#### Consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	mq.	Coeff.	Sup. om.
Appartamento	55,51	100%	55,51
Balcone	5,75	30%	1,73
Cantina	5,40	25%	1,35
	66,66 mq. lordi		<b>59</b> <b>mq. commerciali</b>

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2016 e della FIMAA del 2° semestre 2016 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 1.650,00 €/mq. per le abitazioni.

SE NE DESUME QUINDI

• Appartamento € 1.650,00 x 59 mq =	€ 97.350,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	-€ 4.867,50
• Riduzione del valore del 7% per finiture e impianti mancanti	-€ 6.814,50
	<hr/>
TOTALE	€ 85.668,00

**P.Q.M.**  
**IL LOTTO 13 COMPOSTO DA:**

**Appartamento con cantina** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 30**  
cat. A/2 - cl. 3 - consistenza 3,5 vani Sup . Catastale mq. 59; piano 2-S1 - rendita € 325,37

**VIENE STIMATO:**

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni,  
valutati a corpo e non a misura

**€ 85.500,00 libero per l'intera quota**  
€ 73.000,00 occupato per l'intera quota

## **LOTTO N. 14**

### **APPARTAMENTO CON CANTINA**

**Riferimenti Catastali (all. 11)**

**Appartamento con cantina** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 31**  
cat. A/2 - cl. 3 - consistenza 3,5 vani Sup . Catastale mq. 67; piano 2-S1 - rendita € 325,37

### Coerenze/confini

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto.

Dell'appartamento: terreno comune, vano scala, appartamento al sub. 30, appartamento al sub. 19, terreno comune.

Della cantina: altra cantina sub. 28, corridoio di accesso, cantina sub. 16, terrapieno.

### Componenti edilizi specifici ed impianti dei beni (all. 12)

Appartamento al P 2° composto da due vani e WC oltre a balcone e cantina

- esposizione: singola
  - altezza dei locali: h mt. 2,70 circa
  - accesso: dalla scala condominiale
  - pareti: finitura ad intonaco tinteggiato, in ceramica nei bagni fino ad h porte e nella zona cottura fino h sotto pensili
  - pavimenti: in ceramica
  - serramenti: in legno a finitura naturale dotati di doppi vetri;
  - porte interne: in legno tamburato finitura naturale
  - imp. elettrico: sottotraccia (non presenti i frutti, le placchette ed il quadro)
  - imp. citofonico: presente solo l'impianto
  - imp. idrico: sottotraccia
  - bagno: attrezzato con il solo piatto doccia
  - imp. riscaldamento: autonomo a termosifoni (caldaia non presente)
  - acqua calda sanitaria: non producibile
  - Condizioni generali: buone - da riverniciare.
  - **GRADO DI FINITURA: imp. elettrico incompleto e assenza caldaia e rulli tapparelle.**
- In allegato documentazione fotografica del bene.

Cantina:

- Porta in lamiera zincata
- Pareti in blocchetti di cemento vibrato
- Pavimento in battuto di cemento con finitura al quarzo
- 

### Regolarità edilizia e catastale

Regolarità edilizia: l'appartamento risulta **CONFORME**.

Regolarità catastale: l'appartamento risulta **CONFORME** alla scheda catastale depositata.

### Consistenza e Valutazione

#### Consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	mq.	Coeff.	Sup. om.
Appartamento	62,68	100%	62,68
Balcone	5,30	30%	1,59
Cantina	10,46	25%	2,62
	78,44 mq. lordi		<b>67</b> <b>mq. commerciali</b>

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2016 e della FIMAA del 2° semestre 2016 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 1.650,00 €/mq. per le abitazioni.

SE NE DESUME QUINDI

• Appartamento € 1.650,00 x 67 mq =	€ 110.550,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	-€ 5.527,50
• Riduzione del valore del 7% per finiture e impianti mancanti	-€ 7.738,50
	<hr/>
TOTALE	€ 97.284,00

**P.Q.M.**

**IL LOTTO 14 COMPOSTO DA:**

**Appartamento con cantina** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 31**  
cat. A/2 - cl. 3 - consistenza 3,5 vani Sup . Catastale mq. 67; piano 2-S1 - rendita € 325,37

**VIENE STIMATO:**

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni,  
valutati a corpo e non a misura

**€ 97.500,00 libero per l'intera quota**  
€ 82.500,00 occupato per l'intera quota

**LOTTO N. 15**

**N. 2 APPARTAMENTI CON N. 1 CANTINE**

**Riferimenti Catastali (all. 11)**

**Appartamento con cantina** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 32**  
cat. A/2 - cl. 3 - consistenza 3 vani Sup . Catastale mq. 49; piano 1-S1 - rendita € 278,89

**Appartamento con cantina** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 33**  
cat. A/2 - cl. 3 - consistenza 2,5 vani Sup . Catastale mq. 48; piano 1 - rendita € 232,41

#### Coerenze/confini

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto.  
Degli appartamenti in un sol corpo: terreno comune, appartamento al sub. 34, scale comuni, cortile comune per due tratte..  
Della cantina al sub 20: terrapieno, scale comuni, corridoio di accesso, altra cantina sub. 35.

#### Componenti edilizi specifici ed impianti dei beni (all. 12)

Appartamento al P 1° composto da due appartamenti uniti per totali tre vani un WC, due balconi e una cantina

- esposizione: tripla
- altezza dei locali: h mt. 2,70 circa
- accesso: dalla scala condominiale
- pareti: finitura ad intonaco tinteggiato, in ceramica nei bagni fino ad h porte e nella zona cottura fino h sotto pensili
- pavimenti: in ceramica
- serramenti: in legno a finitura naturale dotati di doppi vetri;
- porte interne: in legno tamburato finitura naturale
- imp. elettrico: sottotraccia
- imp. citofonico: presente
- imp. idrico: sottotraccia
- bagno: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia
- imp. riscaldamento: autonomo a termosifoni e caldaietta murale
- acqua calda sanitaria: fornita dalla caldaietta di cui sopra
- Condizioni generali: ottime
- **GRADO DI FINITURA: appartamento completo**

In allegato documentazione fotografica del bene.

Cantine:

- Porte in lamiera zincata
- Pareti in blocchetti di cemento vibrato
- Pavimento in battuto di cemento con finitura al quarzo
- 

#### Regolarità edilizia e catastale

Regolarità edilizia: gli appartamenti risultano **NON CONFORMI** in quanto sono stati uniti demolendo parzialmente dei muri senza pratica edilizia.

La posizione è sanabile presentando pratica a sanatoria al competente ufficio del Comune di Robecchetto con Induno.

Costi presunti per: professionista abilitato che provveda alla redazione della pratica, sanzioni Comunali **€ 3.500,00**

Regolarità catastale: gli appartamenti risultano **NON CONFORMI** alle schede catastali depositate.

Tramite professionista abilitato, una volta conclusa la pratica edilizia, sarà necessario presentare pratica DOCFA all'Agenzia delle Entrate ed aggiornare le schede catastali operando un frazionamento e fusione.

Costo presunto € **1.500,00**

### Consistenza e Valutazione

#### Consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	mq.	Coeff.	Sup. om.
N. 2 Appartamenti	95,39	100%	95,39
N. 2 Balconi	12,36	30%	3,71
N. 1 Cantina	9,93	25%	2,48
	117,68 mq. lordi		<b>102</b> <b>mq. commerciali</b>

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2016 e della FIMAA del 2° semestre 2016 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 1.650,00 €/mq. per le abitazioni.

SE NE DESUME QUINDI

- Appartamento € 1.650,00 x 102 mq = € 168.300,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti -€ 8.415,00
- Adeguamenti edilizi e catastali -€ 5.000,00

TOTALE € 154.885,00

**P.Q.M.**

**IL LOTTO 15 COMPOSTO DA:**

**Appartamento con cantina** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 32**

cat. A/2 - cl. 3 - consistenza 3 vani Sup. Catastale mq. 49; piano 1-S1 - rendita € 278,89

**Appartamento con cantina** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 33**

cat. A/2 - cl. 3 - consistenza 2,5 vani Sup . Catastale mq. 48; piano 1 - rendita € 232,41

**VIENE STIMATO:**

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni,  
valutati a corpo e non a misura

**€ 155.000,00 libero per l'intera quota**

€ 131.500,00 occupato per l'intera quota

**LOTTO N. 16**  
**APPARTAMENTO CON CANTINA**

**Riferimenti Catastali (all. 11)**

**Appartamento con cantina** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 34**

cat. A/2 - cl. 3 - consistenza 3 vani Sup . Catastale mq. 47; piano 1-S1 - rendita € 278,89

### Coerenze/confini

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto.

Dell'appartamento: terreno comune, cortile comune, appartamento al sub. 35, scale comuni, appartamento al sub. 33

Della cantina: cantina sub. 78, corridoio di accesso, scale comuni, terrapieno.

### Componenti edilizi specifici ed impianti dei beni (all. 12)

Appartamento al P 1° composto da due vani e WC oltre a balcone e cantina

- esposizione: singola
- altezza dei locali: h mt. 2,70 circa
- accesso: dalla scala condominiale
- pareti: finitura ad intonaco tinteggiato, in ceramica nei bagni fino ad h porte e nella zona cottura fino h sotto pensili
- pavimenti: in ceramica
- serramenti: in legno a finitura naturale dotati di doppi vetri;
- porte interne: in legno tamburato finitura naturale
- imp. elettrico: sottotraccia
- imp. citofonico: presente
- imp. idrico: sottotraccia
- bagno: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia
- imp. riscaldamento: autonomo a termosifoni e caldaietta murale
- acqua calda sanitaria: fornita dalla caldaietta di cui sopra
- Condizioni generali: buone - da riverniciare.
- **GRADO DI FINITURA: appartamento completo.**

In allegato documentazione fotografica del bene.

Cantina:

- Porta in lamiera zincata
- Pareti in blocchetti di cemento vibrato
- Pavimento in battuto di cemento con finitura al quarzo

### Regolarità edilizia e catastale

Regolarità edilizia: l'appartamento risulta **CONFORME**.

Regolarità catastale: l'appartamento risulta **CONFORME** alla scheda catastale depositata.

### Consistenza e Valutazione

#### Consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	mq.	Coeff.	Sup. om.
Appartamento	46,58	100%	46,58
Balcone	4,55	30%	1,37
Cantina	4,89	25%	1,22
	56,02 mq. lordi		<b>49</b> <b>mq. commerciali</b>

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2016 e della FIMAA del 2° semestre 2016 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 1.650,00 €/mq. per le abitazioni.

SE NE DESUME QUINDI

• Appartamento € 1.650,00 x 49 mq =	€ 80.850,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	-€ 4.042,50
	<hr/>
TOTALE	€ 76.807,50

**P.Q.M.**  
**IL LOTTO 16 COMPOSTO DA:**

**Appartamento con cantina** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 34**  
cat. A/2 - cl. 3 - consistenza 3 vani Sup . Catastale mq. 47; piano 1-S1 - rendita € 278,89

**VIENE STIMATO:**

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni,  
valutati a corpo e non a misura

**€ 77.000,00 libero per l'intera quota**  
€ 65.000,00 occupato per l'intera quota

**LOTTO N. 17**  
**BOX**

**Riferimenti Catastali (all. 11)**

**Box** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 40**

cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 31, Sup. Catastale mq. 34; piano S1 - rendita € 68,84

#### Coerenze/confini

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto.

Del Box: corsello comune, box al sub. 39, cantina sub. 5, terrapieno, altro box al sub. 41, corsello comune.

#### Componenti edilizi specifici ed impianti dei beni (all. 12)

Box al P S1

- Pavimento in battuto di cemento finito al quarzo
- pareti: in blocchetti di cemento vibrato
- porta basculante in lamiera zincata ad apertura manuale.

#### Regolarità edilizia e catastale

Regolarità edilizia: **CONFORME.**

Regolarità catastale: **CONFORME**

#### Consistenza e Valutazione

##### Consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	mq.	Coeff.	Sup. om.
Box	34,79	100%	34,79
	34,79 mq. lordi		<b>35</b> <b>mq. commerciali</b>

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2016 e della FIMAA del 2° semestre 2016 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia per i box di 850 €/mq.

SE NE DESUME QUINDI

• Box € 850,00 x 35 mq	€ 29.750,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	-€ 1.487,50
TOTALE	€ 28.262,50

**P.Q.M.**  
**IL LOTTO 17 COMPOSTO DA:**

**Box** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 40**  
cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 31, Sup . Catastale mq. 34; piano S1 - rendita € 68,84

**VIENE STIMATO:**

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni,  
valutati a corpo e non a misura

**€ 28.000,00 libero per l'intera quota**

**LOTTO N. 18**  
**BOX**

**Riferimenti Catastali (all. 11)**

**Box** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc

**foglio 5 - particella 496 - subalterno 41**

cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 19, Sup. Catastale mq. 21; piano S1 - rendita € 42,19

**Coerenze/confini**

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto.

Del Box: corsello comune, box al sub. 40, terrapieno, altro box al sub. 42.

**Componenti edilizi specifici ed impianti dei beni (all. 12)**

Box al P S1

- Pavimento in battuto di cemento finito al quarzo
- pareti: in blocchetti di cemento vibrato
- porta basculante in lamiera zincata ad apertura manuale.

**Regolarità edilizia e catastale**

Regolarità edilizia: **CONFORME**.

Regolarità catastale: **CONFORME**

**Consistenza e Valutazione**

**Consistenza**

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	mq.	Coeff.	Sup. om.
Box	20,89	100%	20,89
	20,89 mq. lordi		<b>21</b> <b>mq. commerciali</b>

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2016 e della FIMAA del 2° semestre 2016 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia per i box di 850 €/mq.

SE NE DESUME QUINDI

• Box € 850,00 x 21 mq	€ 17.850,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	-€ 892,50
TOTALE	€ 16.957,50

**P.Q.M.**  
**IL LOTTO 18 COMPOSTO DA:**

**Box** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 41**  
cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 19, Sup . Catastale mq. 21; piano S1 - rendita € 42,19

**VIENE STIMATO:**

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni,  
valutati a corpo e non a misura

**€ 17.000,00 libero per l'intera quota**

**LOTTO N. 19**  
**BOX**

**Riferimenti Catastali (all. 11)**

**Box** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 42**  
cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 19, Sup. Catastale mq. 21; piano S1 - rendita € 42,19

**Coerenze/confini**

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto.  
Del Box: corsello comune, box al sub. 41, terrapieno, scale comuni.

**Componenti edilizi specifici ed impianti dei beni (all. 12)**

Box al P S1

- Pavimento in battuto di cemento finito al quarzo
- pareti: in blocchetti di cemento vibrato
- porta basculante in lamiera zincata ad apertura manuale.

**Regolarità edilizia e catastale**

Regolarità edilizia: **CONFORME**.

Regolarità catastale: **CONFORME**

**Consistenza e Valutazione**

**Consistenza**

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	mq.	Coeff.	Sup. om.
Box	20,79	100%	20,79
	20,79 mq. lordi		<b>21</b> <b>mq. commerciali</b>

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2016 e della FIMAA del 2° semestre 2016 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia per i box di 850 €/mq.

SE NE DESUME QUINDI

• Box € 850,00 x 21 mq	€ 17.850,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	-€ 892,50
TOTALE	€ 16.957,50

P.Q.M.  
IL LOTTO 19 COMPOSTO DA:

**Box** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 42**  
cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 19, Sup . Catastale mq. 21; piano S1 - rendita € 42,19

VIENE STIMATO:

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni,  
valutati a corpo e non a misura

**€ 17.000,00 libero per l'intera quota**

**LOTTO N. 20**  
**BOX**

**Riferimenti Catastali (all. 11)**

**Box** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 43**  
cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 23, Sup. Catastale mq. 24; piano S1 - rendita € 51,08

**Coerenze/confini**

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto.  
Del Box: box al sub. 44, corsello comune, corridoio comune cantine per due tratte.

**Componenti edilizi specifici ed impianti dei beni (all. 12)**

Box al P S1

- Pavimento in battuto di cemento finito al quarzo
- pareti: in blocchetti di cemento vibrato
- porta basculante in lamiera zincata ad apertura manuale.

**Regolarità edilizia e catastale**

Regolarità edilizia: **CONFORME**.

Regolarità catastale: **CONFORME**

**Consistenza e Valutazione**

**Consistenza**

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	mq.	Coef.	Sup. om.
Box	23,68	100%	23,68
	23,68 mq. lordi		<b>24 mq. commerciali</b>

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2016 e della FIMAA del 2° semestre 2016 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia per i box di 850 €/mq.

SE NE DESUME QUINDI

• Box € 850,00 x 24 mq	€ 20.400,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	-€ 1.020,00
TOTALE	€ 19.380,00

P.Q.M.  
IL LOTTO 20 COMPOSTO DA:

**Box** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 43**  
cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 23, Sup . Catastale mq. 24; piano S1 - rendita € 51,08

VIENE STIMATO:

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni,  
valutati a corpo e non a misura

**€ 19.000,00 libero per l'intera quota**

**LOTTO N. 21**  
**BOX**

**Riferimenti Catastali (all. 11)**

**Box** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 47**  
cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 32, Sup. Catastale mq. 35; piano S1 - rendita € 71,06

**Coerenze/confini**

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto.  
Del Box: box al sub. 48, corsello comune, box al sub. 46, cantine ai subb. 29-24.

**Componenti edilizi specifici ed impianti dei beni (all. 12)**

Box al P S1

- Pavimento in battuto di cemento finito al quarzo
- pareti: in blocchetti di cemento vibrato
- porta basculante in lamiera zincata ad apertura manuale.

**Regolarità edilizia e catastale**

Regolarità edilizia: **CONFORME**.

Regolarità catastale: **CONFORME**

**Consistenza e Valutazione**

**Consistenza**

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	mq.	Coef.	Sup. om.
Box	34,71	100%	34,71
	34,71 mq. lordi		<b>35</b> <b>mq. commerciali</b>

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2016 e della FIMAA del 2° semestre 2016 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia per i box di 850 €/mq.

SE NE DESUME QUINDI

• Box € 850,00 x 35 mq	€ 29.750,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	-€ 1.487,50
TOTALE	€ 28.262,50

P.Q.M.  
IL LOTTO 21 COMPOSTO DA:

**Box** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 47**  
cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 32, Sup . Catastale mq. 35; piano S1 - rendita € 71,06

VIENE STIMATO:

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni,  
valutati a corpo e non a misura

**€ 28.000,00 libero per l'intera quota**

**LOTTO N. 22**  
**BOX**

**Riferimenti Catastali (all. 11)**

**Box** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 51**  
cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 19, Sup. Catastale mq. 20; piano S1 - rendita € 42,19

**Coerenze/confini**

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto.  
Del Box: terrapieno, box al sub. 52, corsello comune, scale comuni..

**Componenti edilizi specifici ed impianti dei beni (all. 12)**

Box al P S1

- Pavimento in battuto di cemento finito al quarzo
- pareti: in blocchetti di cemento vibrato
- porta basculante in lamiera zincata ad apertura manuale.

**Regolarità edilizia e catastale**

Regolarità edilizia: **CONFORME**.

Regolarità catastale: **CONFORME**

**Consistenza e Valutazione**

**Consistenza**

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	mq.	Coef.	Sup. om.
Box	20,90	100%	20,90
	20,90 mq. lordi		<b>21 mq. commerciali</b>

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2016 e della FIMAA del 2° semestre 2016 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia per i box di 850 €/mq.

SE NE DESUME QUINDI

• Box € 850,00 x 21 mq	€ 17.850,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	-€ 892,50
TOTALE	€ 16.957,50

P.Q.M.  
IL LOTTO 22 COMPOSTO DA:

**Box** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 51**  
cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 19, Sup . Catastale mq. 20; piano S1 - rendita € 42,19

VIENE STIMATO:

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni,  
valutati a corpo e non a misura

**€ 17.000,00 libero per l'intera quota**

## LOTTO N. 23 BOX

**Riferimenti Catastali (all. 11)**

**Box** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 52**  
cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 19, Sup. Catastale mq. 21; piano S1 - rendita € 42,19

**Coerenze/confini**

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto.  
Del Box: terrapieno, box al sub. 53, corsello comune, box al sub. 51.

**Componenti edilizi specifici ed impianti dei beni (all. 12)**

Box al P S1

- Pavimento in battuto di cemento finito al quarzo
- pareti: in blocchetti di cemento vibrato
- porta basculante in lamiera zincata ad apertura manuale.

**Regolarità edilizia e catastale**

Regolarità edilizia: **CONFORME**.

Regolarità catastale: **CONFORME**

**Consistenza e Valutazione**

**Consistenza**

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	mq.	Coef.	Sup. om.
Box	21,07	100%	21,07
	21,07 mq. lordi		<b>21</b> <b>mq. commerciali</b>

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2016 e della FIMAA del 2° semestre 2016 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia per i box di 850 €/mq.

SE NE DESUME QUINDI

• Box € 850,00 x 21 mq	€ 17.850,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	-€ 892,50
TOTALE	€ 16.957,50

P.Q.M.  
IL LOTTO 23 COMPOSTO DA:

**Box** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 52**  
cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 19, Sup . Catastale mq. 21; piano S1 - rendita € 42,19

VIENE STIMATO:

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni,  
valutati a corpo e non a misura

**€ 17.000,00 libero per l'intera quota**

## LOTTO N. 24 BOX

**Riferimenti Catastali (all. 11)**

**Box** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 53**  
cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 31, Sup. Catastale mq. 34; piano S1 - rendita € 68,84

**Coerenze/confini**

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto.  
Del Box: terrapieno, cantina al sub. 6, box al sub. 54, corsello comune per due tratte.

**Componenti edilizi specifici ed impianti dei beni (all. 12)**

Box al P S1

- Pavimento in battuto di cemento finito al quarzo
- pareti: in blocchetti di cemento vibrato
- porta basculante in lamiera zincata ad apertura manuale.

**Regolarità edilizia e catastale**

Regolarità edilizia: **CONFORME**.

Regolarità catastale: **CONFORME**

**Consistenza e Valutazione**

**Consistenza**

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	mq.	Coeff.	Sup. om.
Box	34,46	100%	34,46
	34,46 mq. lordi		<b>34</b> <b>mq. commerciali</b>

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2016 e della FIMAA del 2° semestre 2016 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia per i box di 850 €/mq.

SE NE DESUME QUINDI

• Box € 850,00 x 34 mq	€ 28.900,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	-€ 1.445,00
TOTALE	€ 27.455,00

P.Q.M.  
IL LOTTO 24 COMPOSTO DA:

**Box** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 53**  
cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 31, Sup . Catastale mq. 34; piano S1 - rendita € 68,84

VIENE STIMATO:

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni,  
valutati a corpo e non a misura

**€ 27.000,00 libero per l'intera quota**

## LOTTO N. 25 BOX

**Riferimenti Catastali (all. 11)**

**Box** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 59**  
cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 13, Sup. Catastale mq. 15; piano S1 - rendita € 28,87

**Coerenze/confini**

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto.  
Del Box: box ai subb. 73-58, , corsello comune, box al sub. 60.

**Componenti edilizi specifici ed impianti dei beni (all. 12)**

Box al P S1

- Pavimento in battuto di cemento finito al quarzo
- pareti: in blocchetti di cemento vibrato
- porta basculante in lamiera zincata ad apertura manuale.

**Regolarità edilizia e catastale**

Regolarità edilizia: **CONFORME**.

Regolarità catastale: **CONFORME**

**Consistenza e Valutazione**

**Consistenza**

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	mq.	Coeff.	Sup. om.
Box	15,27	100%	15,27
	15,27 mq. lordi		<b>15</b> <b>mq. commerciali</b>

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2016 e della FIMAA del 2° semestre 2016 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia per i box di 850 €/mq.

SE NE DESUME QUINDI

• Box € 850,00 x 15 mq	€ 12.750,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	-€ 637,50
TOTALE	€ 12.112,50

P.Q.M.  
IL LOTTO 25 COMPOSTO DA:

**Box** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 59**  
cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 13, Sup . Catastale mq. 15; piano S1 - rendita € 28,87

VIENE STIMATO:

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni,  
valutati a corpo e non a misura

**€ 12.000,00 libero per l'intera quota**

## LOTTO N. 26 BOX

**Riferimenti Catastali (all. 11)**

**Box** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 63**  
cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 13, Sup. Catastale mq. 15; piano S1 - rendita € 28,87

**Coerenze/confini**

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto.  
Del Box: box ai subb. 69-62, , corsello comune, box al sub. 64.

**Componenti edilizi specifici ed impianti dei beni (all. 12)**

Box al P S1

- Pavimento in battuto di cemento finito al quarzo
- pareti: in blocchetti di cemento vibrato
- porta basculante in lamiera zincata ad apertura manuale.

**Regolarità edilizia e catastale**

Regolarità edilizia: **CONFORME**.

Regolarità catastale: **CONFORME**

**Consistenza e Valutazione**

**Consistenza**

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	mq.	Coeff.	Sup. om.
Box	14,96	100%	14,96
	14,96 mq. lordi		<b>15 mq. commerciali</b>

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2016 e della FIMAA del 2° semestre 2016 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia per i box di 850 €/mq.

SE NE DESUME QUINDI

• Box € 850,00 x 15 mq	€ 12.750,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	-€ 637,50
TOTALE	€ 12.112,50

P.Q.M.  
IL LOTTO 26 COMPOSTO DA:

**Box** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 63**  
cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 13, Sup . Catastale mq. 15; piano S1 - rendita € 28,87

VIENE STIMATO:

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni,  
valutati a corpo e non a misura

**€ 12.000,00 libero per l'intera quota**

## LOTTO N. 27 BOX

**Riferimenti Catastali (all. 11)**

**Box** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 65**  
cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 13, Sup. Catastale mq. 16; piano S1 - rendita € 28,87

**Coerenze/confini**

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto.  
Del Box: box ai subb. 67-64, corsello comune per due tratte, box al sub. 66.

**Componenti edilizi specifici ed impianti dei beni (all. 12)**

Box al P S1

- Pavimento in battuto di cemento finito al quarzo
- pareti: in blocchetti di cemento vibrato
- porta basculante in lamiera zincata ad apertura manuale.

**Regolarità edilizia e catastale**

Regolarità edilizia: **CONFORME**.

Regolarità catastale: **CONFORME**

**Consistenza e Valutazione**

**Consistenza**

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	mq.	Coeff.	Sup. om.
Box	15,82	100%	15,82
	15,82 mq. lordi		<b>16</b> <b>mq. commerciali</b>

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2016 e della FIMAA del 2° semestre 2016 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia per i box di 850 €/mq.

SE NE DESUME QUINDI

• Box € 850,00 x 16 mq	€ 13.600,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	-€ 680,00
TOTALE	€ 12.920,00

P.Q.M.  
IL LOTTO 27 COMPOSTO DA:

**Box** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 65**  
cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 13, Sup . Catastale mq. 16; piano S1 - rendita € 28,87

VIENE STIMATO:

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni,  
valutati a corpo e non a misura

**€ 13.000,00 libero per l'intera quota**

## LOTTO N. 28

BOX

**Riferimenti Catastali (all. 11)**

**Box** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 66**  
cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 13, Sup. Catastale mq. 16; piano S1 - rendita € 28,87

**Coerenze/confini**

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto.  
Del Box: corsello comune, box ai subb. 67-65, corsello comune per tre tratte.

**Componenti edilizi specifici ed impianti dei beni (all. 12)**

Box al P S1

- Pavimento in battuto di cemento finito al quarzo
- pareti: in blocchetti di cemento vibrato
- porta basculante in lamiera zincata ad apertura manuale.

**Regolarità edilizia e catastale**

Regolarità edilizia: **CONFORME**.

Regolarità catastale: **CONFORME**

**Consistenza e Valutazione**

**Consistenza**

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	mq.	Coeff.	Sup. om.
Box	19,36	100%	19,36
	19,36 mq. lordi		<b>19</b> <b>mq. commerciali</b>

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2016 e della FIMAA del 2° semestre 2016 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia per i box di 850 €/mq.

SE NE DESUME QUINDI

• Box € 850,00 x 19 mq	€ 16.150,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	-€ 807,50
TOTALE	€ 15.342,50

P.Q.M.  
IL LOTTO 28 COMPOSTO DA:

**Box** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 66**  
cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 13, Sup . Catastale mq. 16; piano S1 - rendita € 28,87

VIENE STIMATO:

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni,  
valutati a corpo e non a misura

**€ 15.000,00 libero per l'intera quota**

**LOTTO N. 29**  
**BOX**

**Riferimenti Catastali (all. 11)**

**Box** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 67**  
cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 13, Sup. Catastale mq. 16; piano S1 - rendita € 28,87

**Coerenze/confini**

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto.  
Del Box: corsello comune, box ai subb. 68-65-66, corsello comune.

**Componenti edilizi specifici ed impianti dei beni (all. 12)**

Box al P S1

- Pavimento in battuto di cemento finito al quarzo
- pareti: in blocchetti di cemento vibrato
- porta basculante in lamiera zincata ad apertura manuale.

**Regolarità edilizia e catastale**

Regolarità edilizia: **CONFORME**.

Regolarità catastale: **CONFORME**

**Consistenza e Valutazione**

**Consistenza**

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	mq.	Coeff.	Sup. om.
Box	15,55	100%	15,55
	15,55 mq. lordi		<b>16</b> <b>mq. commerciali</b>

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2016 e della FIMAA del 2° semestre 2016 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia per i box di 850 €/mq.

SE NE DESUME QUINDI

• Box € 850,00 x 16 mq	€ 13.600,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	-€ 680,00
TOTALE	€ 12.920,00

P.Q.M.  
IL LOTTO 29 COMPOSTO DA:

**Box** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 67**  
cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 13, Sup . Catastale mq. 16; piano S1 - rendita € 28,87

VIENE STIMATO:

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni,  
valutati a corpo e non a misura

**€ 13.000,00 libero per l'intera quota**

**LOTTO N. 30**  
**BOX**

**Riferimenti Catastali (all. 11)**

**Box** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 68**  
cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 13, Sup. Catastale mq. 15; piano S1 - rendita € 28,87

**Coerenze/confini**

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto.  
Del Box: corsello comune, box ai subb. 69-64-67, corsello comune.

**Componenti edilizi specifici ed impianti dei beni (all. 12)**

Box al P S1

- Pavimento in battuto di cemento finito al quarzo
- pareti: in blocchetti di cemento vibrato
- porta basculante in lamiera zincata ad apertura manuale.

**Regolarità edilizia e catastale**

Regolarità edilizia: **CONFORME**.

Regolarità catastale: **CONFORME**

**Consistenza e Valutazione**

**Consistenza**

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	mq.	Coeff.	Sup. om.
Box	14,78	100%	14,78
	14,78 mq. lordi		<b>15</b> <b>mq. commerciali</b>

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2016 e della FIMAA del 2° semestre 2016 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia per i box di 850 €/mq.

SE NE DESUME QUINDI

• Box € 850,00 x 15 mq	€ 12.750,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	-€ 637,50
TOTALE	€ 12.112,50

**P.Q.M.**  
**IL LOTTO 30 COMPOSTO DA:**

**Box** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 68**  
cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 13, Sup . Catastale mq. 15; piano S1 - rendita € 28,87

**VIENE STIMATO:**

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni,  
valutati a corpo e non a misura

**€ 12.000,00 libero per l'intera quota**

**LOTTO N. 31**  
**BOX**

**Riferimenti Catastali (all. 11)**

**Box** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 69**  
cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 13, Sup. Catastale mq. 15; piano S1 - rendita € 28,87

**Coerenze/confini**

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto.  
Del Box: corsello comune, box ai subb. 70-63-68.

**Componenti edilizi specifici ed impianti dei beni (all. 12)**

Box al P S1

- Pavimento in battuto di cemento finito al quarzo
- pareti: in blocchetti di cemento vibrato
- porta basculante in lamiera zincata ad apertura manuale.

**Regolarità edilizia e catastale**

Regolarità edilizia: **CONFORME**.

Regolarità catastale: **CONFORME**

**Consistenza e Valutazione**

**Consistenza**

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	mq.	Coeff.	Sup. om.
Box	14,69	100%	14,69
	14,69 mq. lordi		<b>15 mq. commerciali</b>

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2016 e della FIMAA del 2° semestre 2016 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia per i box di 850 €/mq.

SE NE DESUME QUINDI

• Box € 850,00 x 15 mq	€ 13.600,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	-€ 680,00
TOTALE	€ 12.920,00

P.Q.M.  
IL LOTTO 31 COMPOSTO DA:

**Box** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 69**  
cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 13, Sup . Catastale mq. 15; piano S1 - rendita € 28,87

VIENE STIMATO:

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni,  
valutati a corpo e non a misura

**€ 13.000,00 libero per l'intera quota**

**LOTTO N. 32**  
**BOX**

**Riferimenti Catastali (all. 11)**

**Box** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 70**  
cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 13, Sup. Catastale mq. 15; piano S1 - rendita € 28,87

**Coerenze/confini**

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto.  
Del Box: corsello comune, box ai subb. 71-62-69.

**Componenti edilizi specifici ed impianti dei beni (all. 12)**

Box al P S1

- Pavimento in battuto di cemento finito al quarzo
- pareti: in blocchetti di cemento vibrato
- porta basculante in lamiera zincata ad apertura manuale.

**Regolarità edilizia e catastale**

Regolarità edilizia: **CONFORME**.

Regolarità catastale: **CONFORME**

**Consistenza e Valutazione**

**Consistenza**

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	mq.	Coeff.	Sup. om.
Box	14,76	100%	14,76
	14,76 mq. lordi		<b>15 mq. commerciali</b>

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2016 e della FIMAA del 2° semestre 2016 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia per i box di 850 €/mq.

SE NE DESUME QUINDI

• Box € 850,00 x 15 mq	€ 13.600,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	-€ 680,00
TOTALE	€ 12.920,00

P.Q.M.  
IL LOTTO 32 COMPOSTO DA:

**Box** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 70**  
cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 13, Sup . Catastale mq. 15; piano S1 - rendita € 28,87

VIENE STIMATO:

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni,  
valutati a corpo e non a misura

**€ 13.000,00 libero per l'intera quota**

**LOTTO N. 33**  
**BOX**

**Riferimenti Catastali (all. 11)**

**Box** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 71**  
cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 13, Sup. Catastale mq. 15; piano S1 - rendita € 28,87

**Coerenze/confini**

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto.  
Del Box: corsello comune, box ai subb. 72-61-70.

**Componenti edilizi specifici ed impianti dei beni (all. 12)**

Box al P S1

- Pavimento in battuto di cemento finito al quarzo
- pareti: in blocchetti di cemento vibrato
- porta basculante in lamiera zincata ad apertura manuale.

**Regolarità edilizia e catastale**

Regolarità edilizia: **CONFORME**.

Regolarità catastale: **CONFORME**

**Consistenza e Valutazione**

**Consistenza**

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	mq.	Coef.	Sup. om.
Box	15,07	100%	15,07
	15,07 mq. lordi		<b>15</b> <b>mq. commerciali</b>

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2016 e della FIMAA del 2° semestre 2016 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia per i box di 850 €/mq.

SE NE DESUME QUINDI

• Box € 850,00 x 15 mq	€ 13.600,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	-€ 680,00
TOTALE	€ 12.920,00

P.Q.M.  
IL LOTTO 33 COMPOSTO DA:

**Box** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 71**  
cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 13, Sup . Catastale mq. 15; piano S1 - rendita € 28,87

VIENE STIMATO:

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni,  
valutati a corpo e non a misura

**€ 13.000,00 libero per l'intera quota**

## LOTTO N. 34 BOX

**Riferimenti Catastali (all. 11)**

**Box** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 72**  
cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 13, Sup. Catastale mq. 15; piano S1 - rendita € 28,87

**Coerenze/confini**

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto.  
Del Box: corsello comune, box ai subb. 73-60-71.

**Componenti edilizi specifici ed impianti dei beni (all. 12)**

Box al P S1

- Pavimento in battuto di cemento finito al quarzo
- pareti: in blocchetti di cemento vibrato
- porta basculante in lamiera zincata ad apertura manuale.

**Regolarità edilizia e catastale**

Regolarità edilizia: **CONFORME**.

Regolarità catastale: **CONFORME**

**Consistenza e Valutazione**

**Consistenza**

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	mq.	Coeff.	Sup. om.
Box	15,01	100%	15,01
	15,01 mq. lordi		<b>15</b> <b>mq. commerciali</b>

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2016 e della FIMAA del 2° semestre 2016 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia per i box di 850 €/mq.

SE NE DESUME QUINDI

• Box € 850,00 x 15 mq	€ 13.600,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	-€ 680,00
TOTALE	€ 12.920,00

P.Q.M.  
IL LOTTO 34 COMPOSTO DA:

**Box** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 72**  
cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 13, Sup . Catastale mq. 15; piano S1 - rendita € 28,87

VIENE STIMATO:

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni,  
valutati a corpo e non a misura

**€ 13.000,00 libero per l'intera quota**

**LOTTO N. 35**  
**BOX**

**Riferimenti Catastali (all. 11)**

**Box** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 73**  
cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 13, Sup. Catastale mq. 15; piano S1 - rendita € 28,87

**Coerenze/confini**

In contorno in senso orario a partire da nord salvo errori e come meglio in fatto.  
Del Box: corsello comune, box ai subb. 74-59-72.

**Componenti edilizi specifici ed impianti dei beni (all. 12)**

Box al P S1

- Pavimento in battuto di cemento finito al quarzo
- pareti: in blocchetti di cemento vibrato
- porta basculante in lamiera zincata ad apertura manuale.

**Regolarità edilizia e catastale**

Regolarità edilizia: **CONFORME**.

Regolarità catastale: **CONFORME**

**Consistenza e Valutazione**

**Consistenza**

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 11) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	mq.	Coeff.	Sup. om.
Box	15,01	100%	15,01
	15,01 mq. lordi		<b>15</b> <b>mq. commerciali</b>

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2016 e della FIMAA del 2° semestre 2016 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia per i box di 850 €/mq.

SE NE DESUME QUINDI

• Box € 850,00 x 15 mq	€ 13.600,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	-€ 680,00
TOTALE	€ 12.920,00

**P.Q.M.**  
**IL LOTTO 35 COMPOSTO DA:**

**Box** in Robecchetto con Induno via Vincenzo Monti snc  
**foglio 5 - particella 496 - subalterno 73**  
cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 13, Sup . Catastale mq. 15; piano S1 - rendita € 28,87

**VIENE STIMATO:**

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni,  
valutati a corpo e non a misura

**€ 13.000,00 libero per l'intera quota**

**TABELLA RIASSUNTIVA**

<b>ROBECCHETTO CON INDUNO</b>									
via Vincenzo Monti s.n.c.									
caratteristiche	rif. catastali							Prezzo Libero	LOTTO n.
	FG.	Part.	Sub.	Cat.	Piano	cons.	mq		
finito	5	496	4	A/2	T-S1	3,5		€ 89.000,00	1
	5	496	38	C/6	S1		23		
abitato	5	496	6	A/2	T-S1	3		€ 200.000,00	2
	5	496	7	A/2	T-S1	3,5			
	5	496	54	C/6	S1		21		
NON abitato	5	496	55	C/6	S1		23	€ 79.000,00	3
	5	496	9	A/2	T-S1	3			
regolare	5	496	57	C/6	S1		20	€ 73.500,00	4
	5	496	11	A/2	1	3			
NON regolare	5	496	12	A/2	1-S1	3		€ 78.000,00	5
	5	496	16	A/2	1-S1	3,5		€ 88.000,00	6
finito	5	496	18	A/2	1-S1	3,5		€ 76.000,00	7
	5	496	19	A/2	2-S1	6		€ 195.000,00	8
abitato	5	496	20	A/2	2-S1	3,5		€ 194.000,00	9
	5	496	21	A/2	2-S1	3,5			
NON abitato	5	496	26	A/2	1-S1	3,5		€ 189.000,00	10
	5	496	27	A/2	1-S1	3,5			
regolare	5	496	28	A/2	2-S1	3,5		€ 96.000,00	11
	5	496	29	A/2	2-S1	3,5		€ 73.500,00	12
NON regolare	5	496	30	A/2	2-S1	3,5		€ 85.500,00	13
	5	496	31	A/2	2-S1	3,5		€ 97.500,00	14
finito	5	496	32	A/2	1-S1	3		€ 155.000,00	15
	5	496	33	A/2	1	2,5			
abitato	5	496	34	A/2	1-S1	3		€ 77.000,00	16
	5	496	40	C/6	S1		31	€ 28.000,00	17
NON abitato	5	496	41	C/6	S1		19	€ 17.000,00	18
	5	496	42	C/6	S1		19	€ 17.000,00	19
regolare	5	496	43	C/6	S1		23	€ 19.000,00	20
	5	496	47	C/6	S1		32	€ 28.000,00	21
NON regolare	5	496	51	C/6	S1		19	€ 17.000,00	22
	5	496	52	C/6	S1		19	€ 17.000,00	23
finito	5	496	53	C/6	S1		31	€ 27.000,00	24
	5	496	59	C/6	S1		13	€ 12.000,00	25
abitato	5	496	63	C/6	S1		13	€ 12.000,00	26
	5	496	65	C/6	S1		13	€ 13.000,00	27
NON abitato	5	496	66	C/6	S1		17	€ 15.000,00	28
	5	496	67	C/6	S1		13	€ 13.000,00	29
regolare	5	496	68	C/6	S1		13	€ 12.000,00	30
	5	496	69	C/6	S1		13	€ 13.000,00	31
NON regolare	5	496	70	C/6	S1		13	€ 13.000,00	32
	5	496	71	C/6	S1		13	€ 13.000,00	33
finito	5	496	72	C/6	S1		13	€ 13.000,00	34
	5	496	73	C/6	S1		13	€ 13.000,00	35

	<b>finito</b>	<b>LEGENDA</b>
	<b>NON finito</b>	
	<b>abitato</b>	
	<b>NON abitato</b>	
	<b>regolare</b>	
	<b>NON regolare</b>	

**INDIVIDUAZIONE GRAFICA DEI BENI PIGNORATI**



Il totale dei 43 beni immobili stimati (35 lotti) ammonta a € 2.158.000,00.

In caso di vendita in lotto unico dei 43 beni pignorati, lo scrivente ritiene che sia congruo applicare una riduzione del 15%.

In caso di vendita in lotto unico dei 43 beni pignorati è suggerito un prezzo di base d'asta di € 1.830.000,00.

---

Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di aver inviato copia della presente relazione al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutata a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza.

Milano, 12/06/2017



*All.: 303 ff.*

**ALLEGATI**

- 1) Verbale di Nomina dell'Esperto e quesito peritale (5 ff.)
- 2) Verbale di giuramento dell'Esperto Nominato (1 ff.)
- 3) Raccomandate R/R per comunicazione inizio delle operazioni peritali (3 ff.)
- 4) Atto provenienza (13 ff.)
- 5) Certificazione notarile (7 ff.)
- 6) Verbali Custode Giudiziario (6 ff.)
- 7) Nota Trascrizione Pignoramento (8 ff.)
- 8) Rilievo fotografico esterno del complesso edilizio (1 ff.)
- 9) Atti Edilizi (60 ff.)
- 10) E-mail Agenzia Entrate non sussistenza contratti di locazione (1 ff.)
- 11) N.C.E.U.: estratto di mappa, visure storiche, planimetrie (130 ff.)
- 12) Rilievo fotografico dei beni pignorati (38 ff.)
- 13) Atti edilizi sub. 9 (LOTTO 3)