

# Allegato \_ 001

## Schede Descrittive / Valutative LOTTI DI VENDITA

---

Immobile oggetto di valutazione:  
Comune di Codogno (LO) Via Dei Mulini  
Edificio plurifamiliare (residenze e unità commerciali)

## SCHEDA DESCRITTIVA

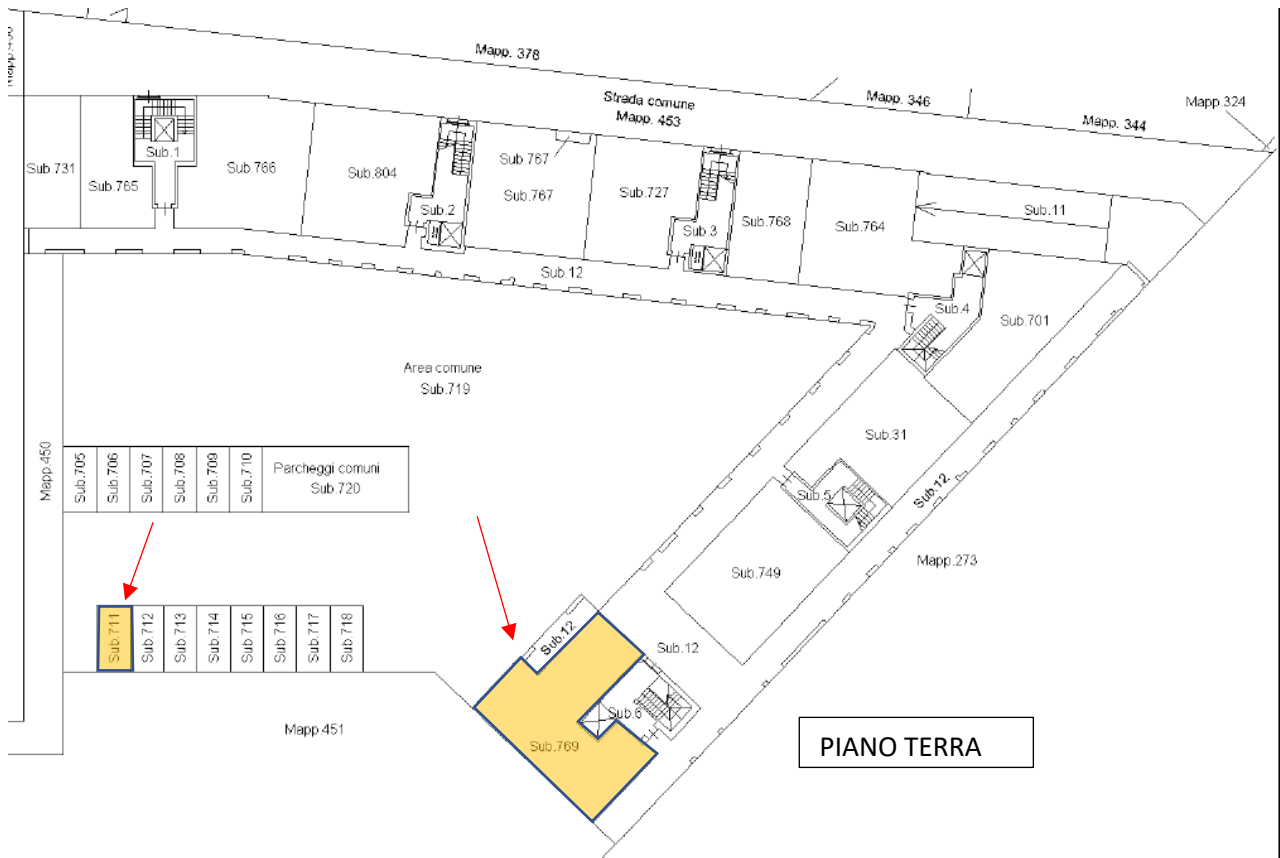
# LOTTO N. 1

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
1	N1		Commerciale	Negozio	T	16	454	769
	P8		Posto auto	Posto auto	T	16	454	711

La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

- **UBICAZIONE**
- **DESCRIZIONE**
- **COERENZE**
- **STATO MANUTENZIONE**
- **STATO DI POSSESSO**
- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**
- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CONFORMITA'**
- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**
- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**
- **CONSISTENZA**
- **VALUTAZIONE**
- **RIEPILOGO VALORI**



- **UBICAZIONE**

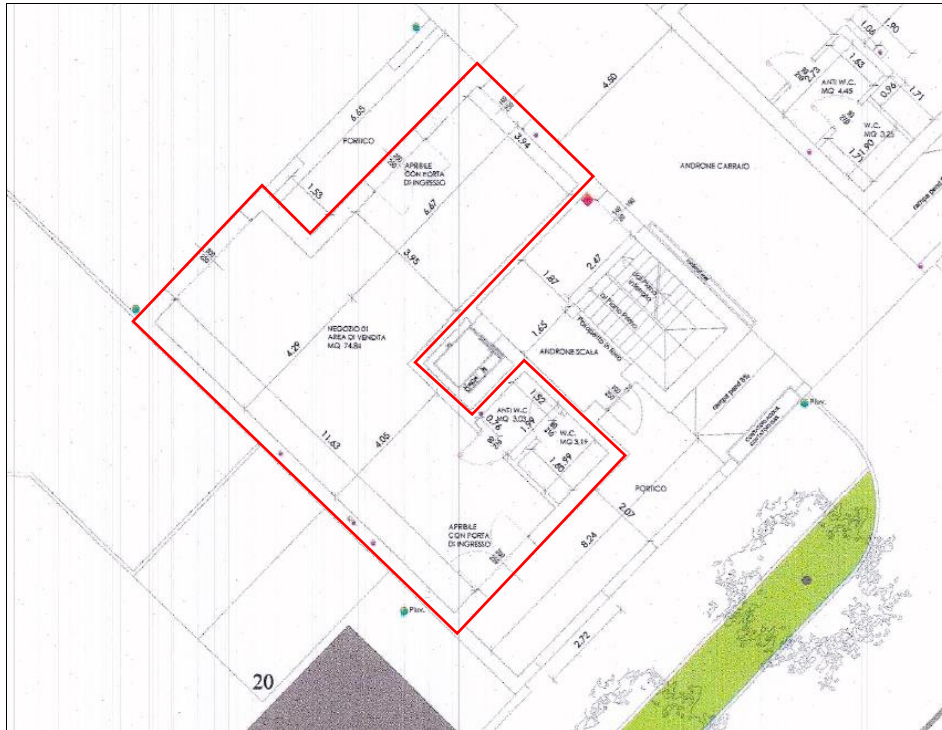
Comune di Codogno (LO), Via Dei Mulini n.2-4/A

- **DESCRIZIONE**

Nel complesso condominiale denominato "Condominio MULINI", costituito da un'edificio elevantesi a tre piani fuori terra oltre piano interrato destinato a box d'autorimessa e cantine, le seguenti porzioni con ogni inerente diritto alle parti comuni:

- Unità commerciale posta al piano terra composta da ampio locale open-space con inclusi servizi (antibagno e bagno)
- Posto auto scoperto al piano terra

### Planimetria indicativa - Unità commerciale



L'unità commerciale (tipologia negozio di vicinato) è così composto: unico locale open-space disposto ad "L", con servizio dotato di antibagno e bagno.

L'unità, i cui lavori di costruzione risultano praticamente ultimati salvo posa dei sanitari e finiture marginali, è dotata di doppio affaccio e doppio ingresso con luci su Via Dei Mulini e verso il cortile condominiale.

Alle sopradescritte porzioni compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni dell'edificio (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.10)

Dotazione impiantistica: vedasi pag.13 - 14 del Rapporto di Valutazione

#### - **COERENZE**

Coerenze in base all'elaborato planimetrico catastale, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodi ecc:

dell'unità commerciale: porticato comune con al di là Via Dei Mulini, proprietà di terzi (mapp.451), cortile condominiale (mapp.454 sub.719), porticato e androne carraio comuni (mapp.454 sub.12), vano scala comune (mapp.454 sub.6).

del posto auto: cortile comune condominiale (mapp.454 sub.719), altra unità (mapp.454 sub.712), mappale 451, di nuovo cortile comune condominiale (mapp.454 sub.719).

- **STATO DI MANUTENZIONE**

L'edificio in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati per le parti comuni, fatta eccezione per la scala "F" (mapp.454 sub.1) ove manca la posa dell'ascensore e finiture varie. Discreto lo stato di manutenzione riferito alla singola unità, considerato lo stato di non utilizzo che si protrae da diversi anni (manca posa sanitari e finiture marginali)

Si evidenzia che all'interno del locale commerciale sono presenti i seguenti elementi di arredo (come verificato e inventariato da I.V.G. Pavia e Lodi):

- N.2 tavoli, n.6 sedie, n.4 puf, n.4 lampade (privi di valore commerciale)

- **STATO DI POSSESSO**

Le unità risultano libere e nella disponibilità della procedura

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso in cui sono inserite le porzioni in oggetto è servito da sei vani scala a cui si accede dal cortile interno condominiale, fatta eccezione per la scala A con accesso da Via Dei Mulini: l'unità commerciale in oggetto è dotata di doppio accesso, da Via Dei Mulini transitando dal porticato comune e dal cortile condominiale transitando dal porticato comune.

Al posto auto scoperto ubicato nel cortile interno si accede attraverso androne carraio condominiale da Via Dei Mulini

- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**: non presente

**- IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

Dette unità sono attualmente censite all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lodi, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati, come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE											
CATASTO FABBRICATI											
Comune di CODOGNO (LO) Via Dei Mulini											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
1	16	454	769	F/3			2-4/A	T			
2	16	454	711	C/6		1	6	T	13	13	28,87 €

Intestazione catastale

IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio (LO) C.F. 08535610961

Conformità e rispondenza catastale – stato di fatto: riscontrata.

Per l'unità commerciale, in mancanza di scheda catastale (unità censita F/3 - in corso di costruzione) è stata verificata la sostanziale conformità rispetto all'elaborato planimetrico predisposto

**- PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**

Le unità che compongono il presente Lotto sono state edificate in forza delle autorizzazioni:

- D.I.A. del 26/11/2010 Prat. Edilizia n.265/10, Prot.n.28985
- D.I.A. del 19/12/2012 Prat. Edilizia n.255/12 Prot.n.29459, variante in corso d'opera

Agibilità: non presente

Conformità edilizia: riscontrata

Per ulteriori dettagli vedasi pag.19 del Rapporto di valutazione, nonché Allegato n.08

- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**

Richiamato quanto già indicato a pag. 20 – 21 del Rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi di proprietà: unità commerciale 29,29/1000 – posto auto 1,25/1000
- Spese condominiali ordinarie: si evidenzia che, trattandosi di unità non completamente ultimata e non utilizzata, le spese condominiali indicate nel riparto prodotto dall'Amministratore di condominio non sono significative
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione Allegato n.10

- **CONSISTENZA**

Di seguito il dettaglio della consistenza del lotto: per il criterio di calcolo della superficie commerciale (SEL) vedasi pag.26 del Rapporto di Valutazione

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 1						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
1		<b>mapp.454/769 - unità comm.n.1</b>				
	Terra	Unità commerciale	100	100	1,00	100
				Sup.commerciale		100
		<b>mapp.454/711</b>				
	Terra	Posto auto scoperto		13	0,20	3
			<b>Sup.comm. Complessiva</b>			<b>103</b>
			<b>Superficie Commerciale LOTTO 1</b>			<b>103</b>

- **VALUTAZIONE**

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, pagina da n.27 a 36 in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (Commerciale – Residenziale).

Box, posti auto e cantine valutati a corpo.

Il parametro unitario per la destinazione Commerciale è pari a €. 1.870,00 al mq.

Pertanto si avrà:

- Unità commerciale sup. mq.100 x €. 1.870,00/mq. = €.	187.000,00
- Posto auto sup. mq.13 (a corpo) = €.	5.000,00
	-----
Valore Totale Lotto 1	€. 192.000,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

	Valore di Mercato	Euro	192.000,00
1) Sistemazioni irregolarità:			
- oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale	euro	2.000,00	**
- spese bonifica	euro	0,00	
- spese condominiali insolute	euro	0,00	
2) Limitazioni all'uso del bene:			
- Usufrutto, abitazione, ecc.	no		
- Stato d'uso e manutenzione *	euro	3.000,00	***
* (opere di completamento e varie)			
- Stato di possesso (libero)	no, bene disponibile		
- Vincoli e oneri giuridici	no		
	<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro</b>	<b>187.000,00</b>

\*\* Spese per Agibilità e aggiornamento catastale (Docfa con planimetria)

\*\*\* manca posa sanitari nei servizi e finiture marginali

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.1, considerate nello stato attuale, è pari a €. 187.000,00 (Euro Centottantasettemila/00)



### **Analisi estimativa analitica per la determinazione del Valore di Vendita Forzata (attraverso il Valore di Mercato con assunzioni)**

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita del bene in ambito fallimentare;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di “valore di mercato”;
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell’immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell’immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di recupero del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : nessuna decurtazione in quanto non completamente ultimata
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 15 mesi) euro 2.337,50;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 18.700,00;

Pertanto si avrà

<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro</b>	<b>187.000,00</b>
a dedurre		
Svalutazione	Euro	0,00
Mancati redditi	Euro	0,00
Deterioramento	Euro	2.337,50
Eventuali vizi occulti	Euro	18.700,00
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>165.962,50</b>
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>166.000,00</b>

- **RIEPILOGO VALORI**

<b>TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA</b>			
<b>LOTTO</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Valore vendita forzata</b>
<b>1</b>	Unità commerciale e posto auto	€ 187.000,00	€ 166.000,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 187.000,00</b>	<b>€ 166.000,00</b>

## SCHEDA DESCRITTIVA

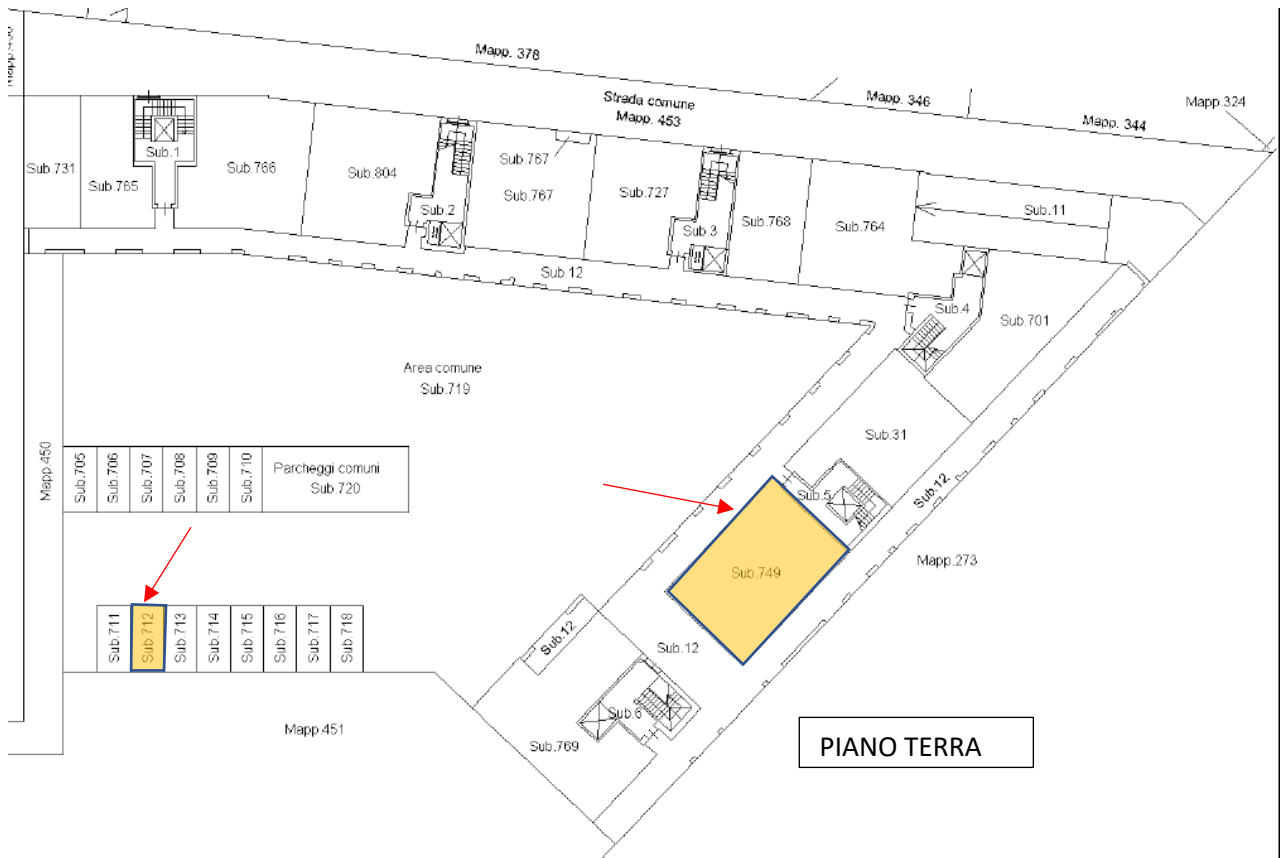
# LOTTO N. 2

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
2	N2		Commerciale	Negozi	T	16	454	749
	P7		Posto auto	Posto auto	T	16	454	712

La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

- **UBICAZIONE**
- **DESCRIZIONE**
- **COERENZE**
- **STATO MANUTENZIONE**
- **STATO DI POSSESSO**
- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**
- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CONFORMITA'**
- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**
- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**
- **CONSISTENZA**
- **VALUTAZIONE**
- **RIEPILOGO VALORI**



- **UBICAZIONE**

Comune di Codogno (LO), Via Dei Mulini n.6-4/B

- **DESCRIZIONE**

Nel complesso condominiale denominato "Condominio MULINI", costituito da un'edificio elevantesi a tre piani fuori terra oltre piano interrato destinato a box d'autorimessa e cantine, le seguenti porzioni con ogni inerente diritto alle parti comuni:

- Unità commerciale posta al piano terra composta da ampio locale open-space con inclusi servizi (antibagno e bagno)
- Posto auto scoperto al piano terra

### Planimetria indicativa - Unità commerciale



L'unità commerciale (tipologia negozio di vicinato) è così composto: unico locale open-space, con servizio dotato di antibagno e bagno: si segnala che, per esigenze dell'attività a suo tempo insediata in base a contratto di locazione, è stato realizzato un tavolato che suddivide il locale in due aree di vendita (modifica non denunciata né al Comune né al Catasto)

L'unità, i cui lavori di costruzione risultano ultimati, è dotata di doppio affaccio e doppio ingresso con luci su Via Dei Mulini e verso il cortile condominiale.

Alle sopradescritte porzioni compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni dell'edificio (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.10)

Dotazione impiantistica: vedasi pag.13 - 14 del Rapporto di Valutazione

- **COERENZE**

Coerenze in base all'elaborato planimetrico catastale, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodi ecc:

dell'unità commerciale: porticato comune con al di là la Via Dei Mulini, androne e porticato comuni (mapp.454 sub.12), vano scala comune (mapp.454 sub.5),

del posto auto: cortile comune condominiale (mapp.454 sub.719), altra unità (mapp.454 sub.713), mappale 451, altra unità (mapp.454 sub.711).

- **STATO DI MANUTENZIONE**

L' edificio in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati per le parti comuni, fatta eccezione per la scala "F" (mapp.454 sub.1) ove manca la posa dell'ascensore e finiture varie.

Discreto lo stato di manutenzione riferito alla singola unità, considerato lo stato di non utilizzo che si protrae da diverso tempo (unità originariamente locata a terzi)

- **STATO DI POSSESSO**

Le unità risultano libere e nella disponibilità della procedura

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso in cui sono inserite le porzioni in oggetto è servito da sei vani scala a cui si accede dal cortile interno condominiale, fatta eccezione per la scala A con accesso da Via Dei Mulini: l'unità commerciale in oggetto è dotata di doppio accesso, da Via Dei Mulini transitando dal porticato comune e dal cortile condominiale transitando dal porticato comune.

Al posto auto scoperto ubicato nel cortile interno si accede attraverso androne carraio condominiale da Via Dei Mulini

- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Dalla ricerca presso l'archivio del CENED è emersa la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità – classe "A" (vedasi Allegato n.11)

**- IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

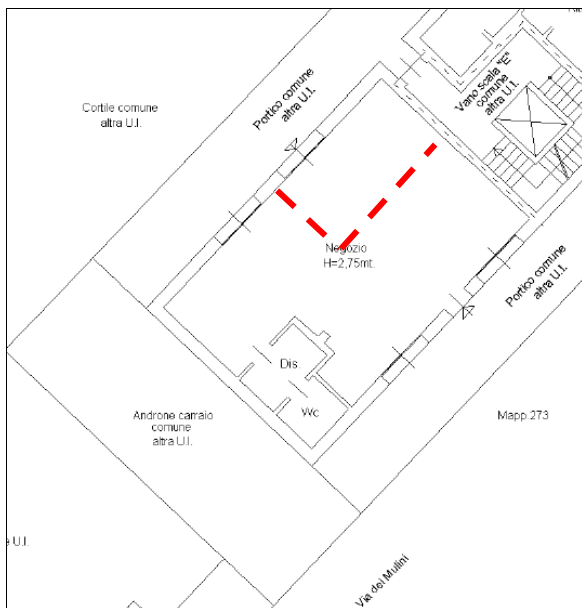
Dette unità sono attualmente censite all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lodi, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati, come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE											
CATASTO FABBRICATI											
Comune di CODOGNO (LO) Via Dei Mulini											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
1	16	454	749	C/1		5	6-4B	T	74	89	1.486,67 €
2	16	454	712	C/6		1	6	T	13	13	28,87 €

Intestazione catastale

IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio (LO) C.F. 08535610961

Conformità e rispondenza catastale – stato di fatto: rilevata difformità per la presenza di un tavolato divisorio nella zona di vendita (scheda catastale da variare nel caso il futuro acquirente opti per la sanatoria comunale)



--- difformità

- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**

Le unità che compongono il presente Lotto sono state edificate in forza delle seguenti autorizzazioni:

- D.I.A. del 26/11/2010 Prat. Edilizia n.265/10, Prot.n.28985
- D.I.A. del 19/12/2012 Prat. Edilizia n.255/12 Prot.n.29459, variante in corso d'opera

Agibilità: autocertificazione di Agibilità presentata in data 26/11/2016 Prat. Suap n.10285

Conformità edilizia: rilevata difformità per la presenza di un tavolato divisorio nella zona di vendita.

Per ulteriori dettagli vedasi pag.19 del Rapporto di Valutazione, nonché Allegato n.08

Nell'ipotesi in cui il futuro acquirente opti per mantenere il divisorio dovrà essere presentata al comune una pratica di sanatoria e conseguente aggiornamento della planimetria catastale, in alternativa si dovrà procedere alla demolizione per il ripristino dei luoghi (si detrae dal valore una spesa indicativa di €. 2.000,00)

- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**

Richiamato quanto già indicato a pag. 20 – 21 del rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi di proprietà: unità commerciale 27,50/1000 – posto auto 1,21/1000
- Spese condominiali ordinarie: si evidenzia che, trattandosi di unità non utilizzata, le spese condominiali indicate nel riparto prodotto dall'Amministratore di condominio non sono significative
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione Allegato n.10



- **CONSISTENZA**

Di seguito il dettaglio della consistenza del lotto: per il criterio di calcolo della superficie commerciale (SEL) vedasi pag.26 del Rapporto di Valutazione

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 2						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
2		<b>mapp.454/749 - unità comm.n.2</b>				
	Terra	Unità commerciale	95	95	1,00	95
			Sup.commerciale			95
		<b>mapp.454/712</b>				
	Terra	Posto auto scoperto		13	0,20	3
<b>Sup.comm. Complessiva</b>						<b>98</b>
<b>Superficie Commerciale LOTTO 2</b>						<b>98</b>

- **VALUTAZIONE**

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, pagina da n.27 a 36 in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (Commerciale – Residenziale).

Box, posti auto e cantine valutati a corpo.

Il parametro unitario per la destinazione Commerciale è pari a €. 1.870,00 al mq.

Pertanto si avrà:

- Unità commerciale sup. mq. 95 x €. 1.870,00/mq. = €. 177.650,00
- Posto auto sup. mq.13 (a corpo) = €. 5.000,00

-----  
Valore Totale Lotto 2      €. 182.650,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

	Valore di Mercato	Euro	182.650,00
1)	Sistemazioni irregolarità:		
-	oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale	euro	2.000,00 **
-	spese bonifica	euro	0,00
-	spese condominiali insolute	euro	0,00
2)	Limitazioni all'uso del bene:		
-	Usufrutto, abitazione, ecc.	no	
-	Stato d'uso e manutenzione *	euro	0,00
	* (opere di completamento e varie)		
-	Stato di possesso (libero)	no, bene disponibile	
-	Vincoli e oneri giuridici	no	
	<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro</b>	<b>180.650,00</b>

\*\* Spese per sanatoria e/o demolizione tavolato interno

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.2, considerate nello stato attuale, è pari a € 181.000,00 (Euro Centoottantunomila/00)

### **Analisi estimativa analitica per la determinazione del Valore di Vendita Forzata (attraverso il Valore di Mercato con assunzioni)**

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita del bene in ambito fallimentare;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell'immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di recupero del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) euro 1.500,00
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 15 mesi) euro 2.262,50;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 18.100,00;

Pertanto si avrà

<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro</b>	<b>181.000,00</b>
a dedurre		
Svalutazione	Euro	0,00
Mancati redditi	Euro	1.500,00
Deterioramento	Euro	2.262,50
Eventuali vizi occulti	Euro	18.100,00
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>159.137,50</b>
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>159.000,00</b>

- **RIEPILOGO VALORI**

<b>TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA</b>			
<b>LOTTO</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Valore vendita forzata</b>
<b>2</b>	Unità commerciale e posto auto	€ 181.000,00	€ 159.000,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 181.000,00</b>	<b>€ 159.000,00</b>

## SCHEDA DESCRITTIVA

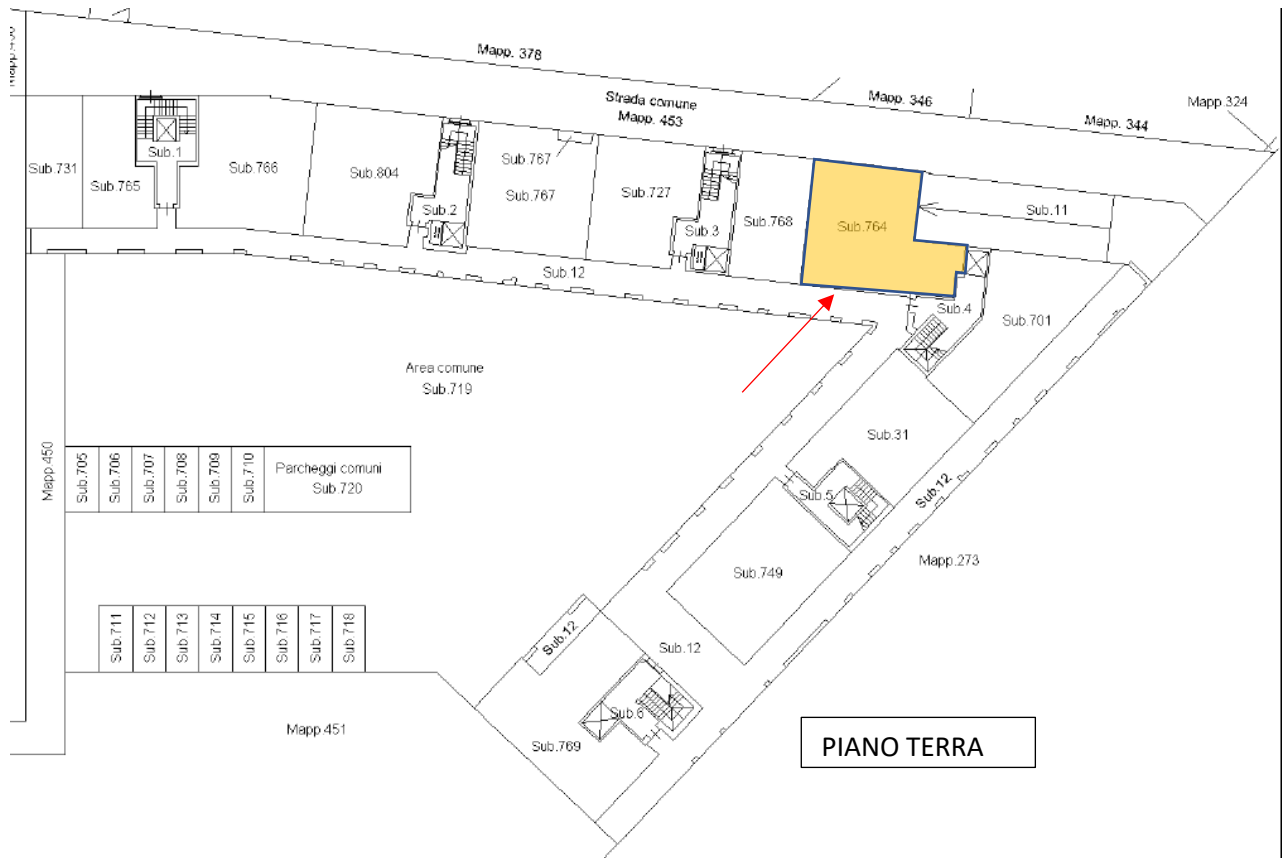
### LOTTO N. 3

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
3	N5		Commerciale	Negozio / Ufficio	T	16	454	764

La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

- **UBICAZIONE**
- **DESCRIZIONE**
- **COERENZE**
- **STATO MANUTENZIONE**
- **STATO DI POSSESSO**
- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**
- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CONFORMITA'**
- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**
- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**
- **CONSISTENZA**
- **VALUTAZIONE**
- **RIEPILOGO VALORI**



- **UBICAZIONE**

Comune di Codogno (LO), Via Dei Mulini n.4/F

- **DESCRIZIONE**

Nel complesso condominiale denominato “Condominio MULINI”, costituito da un’edificio elevantesi a tre piani fuori terra oltre piano interrato destinato a box d’autorimessa e cantine, la seguente porzione con ogni inerente diritto alle parti comuni:

- Unità commerciale posta al piano terra composta da ampio locale open-space con inclusi servizi (antibagno e bagno) e ripostiglio



dell'unità commerciale: spazio soprastante rampa di accesso al piano interrato (map.454 sub.11), vano scala comune (mapp.454 sub.4), porticato comune (mapp.454 sub.12), altra unità (mapp.454 sub.768), strada privata (mapp.453).

- **STATO DI MANUTENZIONE**

L'edificio in cui è inserita la porzione in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati per le parti comuni, fatta eccezione per la scala "F" (mapp.454 sub.1) ove manca la posa dell'ascensore e finiture varie. Buono lo stato di manutenzione riferito alla singola unità.

- **STATO DI POSSESSO**

L'unità risulta attualmente occupata e utilizzata dalla procedura come ufficio amministrativo: pertanto la stessa si può considerare libera e nella disponibilità della procedura (liberabile in fase di vendita)

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso in cui sono inserite le porzioni in oggetto è servito da sei vani scala a cui si accede dal cortile interno condominiale, fatta eccezione per la scala A con accesso da Via Dei Mulini.

L'unità commerciale in oggetto è dotata di doppio accesso: accesso principale dal cortile condominiale transitando dal porticato comune e accesso secondario da strada privata in lato Nord.

- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Dalla ricerca presso l'archivio del CENED è emersa la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica, redatto per l'originario sub.721, in corso di validità – classe "A" (vedasi Allegato n.11)

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

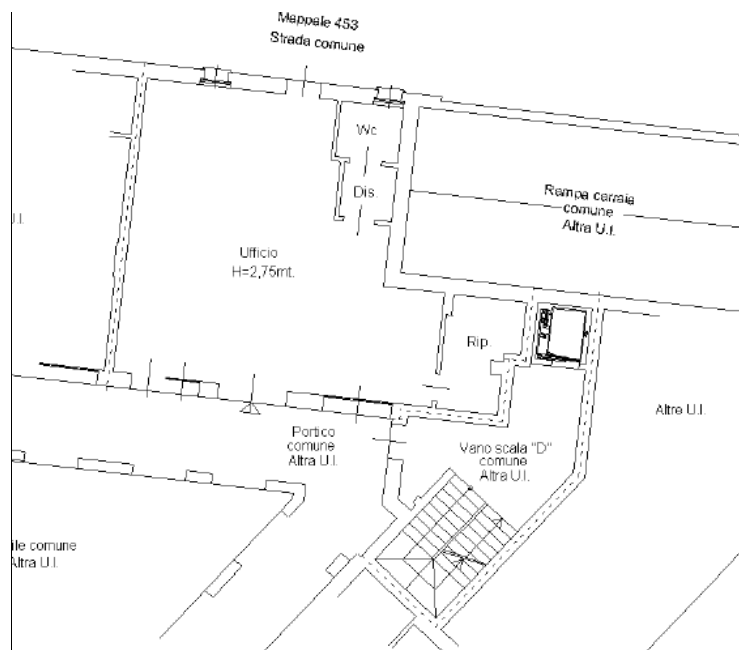
Detta unità è attualmente censita all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lodi, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati, anche a seguito di denuncia di variazione del 19/01/2022 Prot.n.LO0000701 (soppresso l'originario sub.721) come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE											
CATASTO FABBRICATI											
Comune di CODOGNO (LO) Via Dei Mulini											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
1	16	454	764	A/10		U	4/F	T	4 vani	89	908,96 €

Intestazione catastale

IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio (LO) C.F. 08535610961

Conformità e rispondenza catastale – stato di fatto: verificata conformità





- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**

L' unità che compone il presente Lotto è stata edificata in forza delle seguenti autorizzazioni:

- D.I.A. del 26/11/2010 Prat. Edilizia n.265/10, Prot.n.28985
- D.I.A. del 19/12/2012 Prat. Edilizia n.255/12 Prot.n.29459, variante in corso d'opera

Agibilità: autocertificazione di Agibilità presentata in data 17/05/2013 Prat. Suap n.8654

Conformità edilizia: rilevata conformità fra lo stato dei luoghi e le autorizzazioni sopra elencate.

Per ulteriori dettagli vedasi pag.19 del Rapporto di Valutazione, nonché Allegato n.08

Si evidenzia tuttavia che non è stata presentata al comune la richiesta di modifica della destinazione d'uso da negozio a ufficio (predisposta unicamente la denuncia di variazione catastale con cambio di categoria da C/1 a A/10): si terrà quindi conto nella valutazione di una spesa indicativa di circa 1.500,00 per la predisposizione della suddetta pratica.

- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**

Richiamato quanto già indicato a pag. 20 – 21 del rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi di proprietà: unità commerciale 26,57/1000
- Spese condominiali ordinarie: si evidenzia che, trattandosi di unità da poco utilizzata, le spese condominiali indicate nel riparto prodotto dall'Amministratore di condominio non sono significative
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione Allegato n.10

- **CONSISTENZA**

Di seguito il dettaglio della consistenza del lotto: per il criterio di calcolo della superficie commerciale (SEL) vedasi pag.26 del Rapporto di Valutazione

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 3						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
3		mapp.454/764 - unità comm.n.5				
	Terra	Ufficio	90	90	1,00	90
					Sup.commerciale	90
<b>Sup.comm. Complessiva</b>						<b>90</b>
<b>Superficie Commerciale LOTTO 3</b>						<b>90</b>

- **VALUTAZIONE**

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, pagina da n.27 a 36 in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (commerciale – Residenziale).

Box e Posti auto valutati a corpo.

Il parametro unitario per la destinazione Commerciale è pari a €. 1.870,00 al mq.

Pertanto si avrà:

- Unità commerciale sup. mq. 90 x €. 1.870,00/mq. = €. 168.300,00

Valore Totale Lotto 3      €. 168.300,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

	Valore di Mercato	Euro	168.300,00
1) Sistemazioni irregolarità:			
- oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale	euro	1.500,00 **	
- spese bonifica	euro	0,00	
- spese condominiali insolute	euro	0,00	
2) Limitazioni all'uso del bene:			
- Usufrutto, abitazione, ecc.	no		
- Stato d'uso e manutenzione *	euro	0,00	
* (opere di completamento e varie)			
- Stato di possesso (libero)	no, bene disponibile		
- Vincoli e oneri giuridici	no		
	<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro</b>	<b>166.800,00</b>

\*\* Spese per cambio destinazione d'uso

Il Valore di Mercato dell'unità che compongono il Lotto n.3, considerate nello stato attuale, è pari a € 167.000,00 (Euro Centosessantasettemila/00)

### **Analisi estimativa analitica per la determinazione del Valore di Vendita Forzata (attraverso il Valore di Mercato con assunzioni)**

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita del bene in ambito fallimentare;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell'immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di recupero del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) euro 1.500,00
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 15 mesi) euro 2.087,50;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 16.700,00;

Pertanto si avrà

<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro 167.000,00</b>
a dedurre	
Svalutazione	Euro 0,00
Mancati redditi	Euro 1.500,00
Deterioramento	Euro 2.087,50
Eventuali vizi occulti	Euro 16.700,00
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro 146.712,50</b>
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro 147.000,00</b>

- **RIEPILOGO VALORI**

<b>TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA</b>			
<b>LOTTO</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Valore vendita forzata</b>
<b>3</b>	Unità commerciale	€ 167.000,00	€ 147.000,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 167.000,00</b>	<b>€ 147.000,00</b>

## SCHEDA DESCRITTIVA

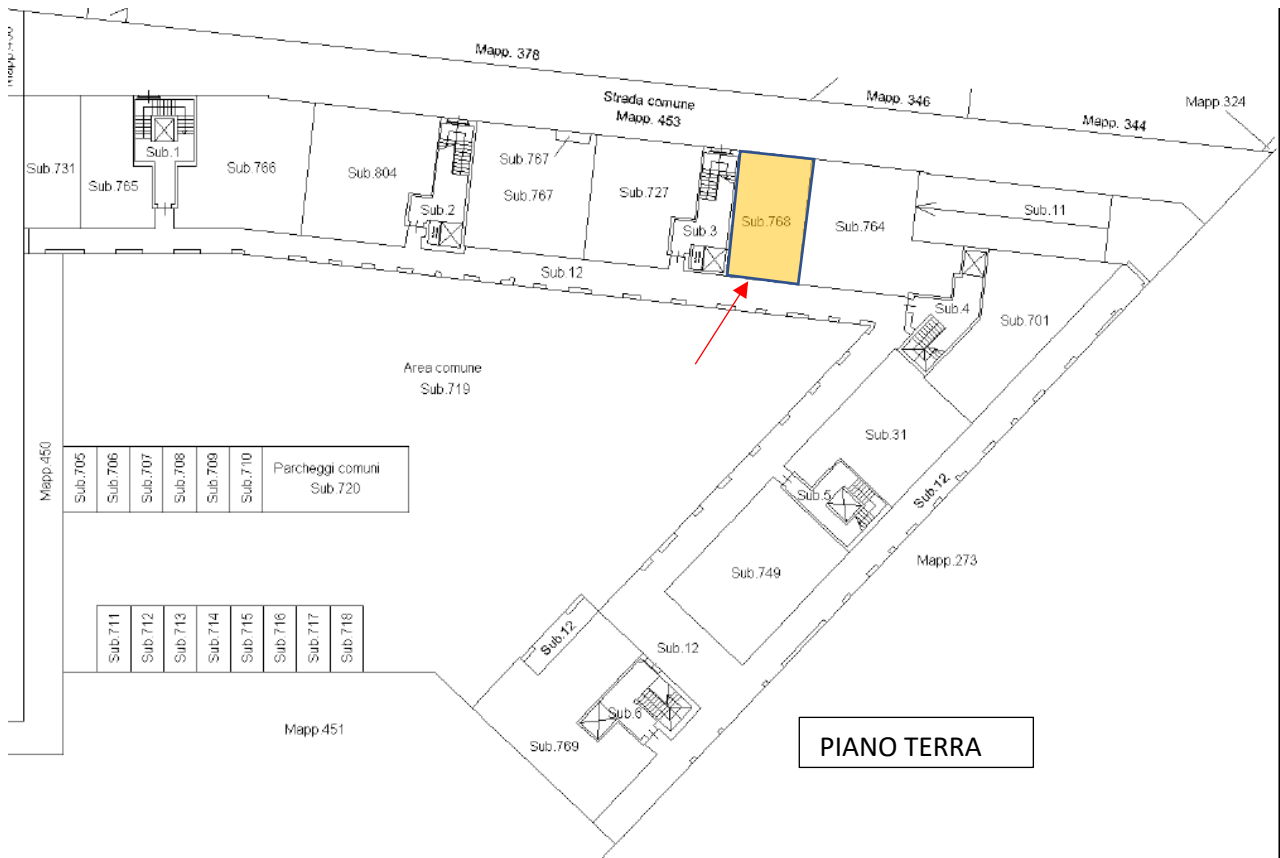
# LOTTO N. 4

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
4	N6		Commerciale	Negozio	T	16	454	768

La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

- **UBICAZIONE**
- **DESCRIZIONE**
- **COERENZE**
- **STATO MANUTENZIONE**
- **STATO DI POSSESSO**
- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**
- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CONFORMITA'**
- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**
- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**
- **CONSISTENZA**
- **VALUTAZIONE**
- **RIEPILOGO VALORI**



- **UBICAZIONE**

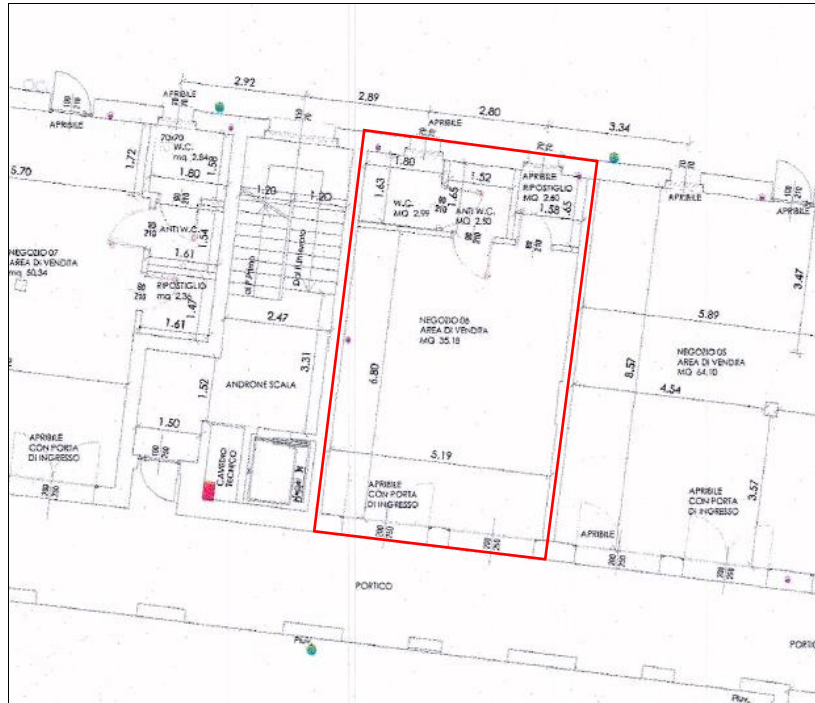
Comune di Codogno (LO), Via Dei Mulini n.4/G

- **DESCRIZIONE**

Nel complesso condominiale denominato "Condominio MULINI", costituito da un'edificio elevantesi a tre piani fuori terra oltre piano interrato destinato a box d'autorimessa e cantine, la seguente porzione con ogni inerente diritto alle parti comuni:

- Unità commerciale posta al piano terra composta da ampio locale open-space con inclusi servizi (antibagno e bagno) e ripostiglio

### Planimetria indicativa - Unità commerciale



L'unità commerciale (tipologia negozio di vicinato) è così composto: unico locale open-space, con servizio (dotato di antibagno e bagno) e locale ripostiglio.

L'unità, i cui lavori di costruzione risultano praticamente ultimati salvo la posa dei sanitari nel bagno e finiture impianto elettrico, è dotata di affaccio e ingresso principale dal cortile condominiale.

Alla sopradescritta porzione compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni dell'edificio (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.10)

Dotazione impiantistica: vedasi pag.13 - 14 del Rapporto di Valutazione

### COERENZE

Coerenze in base all'elaborato planimetrico catastale, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodi ecc:

dell'unità commerciale: altra unità (mapp.454 sub.764), portico comune (mapp.454 sub.12), vano scala comune (mapp.454 sub.3), strada privata (mapp.453).

- **STATO DI MANUTENZIONE**

L'edificio in cui è inserita la porzione in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati per le parti comuni, fatta eccezione per la scala "F" (mapp.454 sub.1) ove manca la posa dell'ascensore e finiture varie. Discreto lo stato di manutenzione riferito alla singola unità (da ultimare con posa sanitari e finitura impianto elettrico)

- **STATO DI POSSESSO**

L'unità risulta libera e nella disponibilità della procedura

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso in cui sono inserite le porzioni in oggetto è servito da sei vani scala a cui si accede dal cortile interno condominiale, fatta eccezione per la scala A con accesso da Via Dei Mulini.

L'unità commerciale in oggetto ha accesso dal cortile condominiale transitando dal porticato comune.

- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** non presente

-

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

Dette unità sono attualmente censite all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lodi, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati, come segue:



IDENTIFICAZIONE CATASTALE											
CATASTO FABBRICATI											
Comune di CODOGNO (LO) Via Dei Mulini											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
1	16	454	768	F/3			4/G	T			

Intestazione catastale

IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio (LO) C.F. 08535610961

Conformità e rispondenza catastale – stato di fatto: verificata conformità

In mancanza di scheda catastale (unità censita F/3 - in corso di costruzione) è stata verificata la sostanziale conformità rispetto all'elaborato planimetrico predisposto

- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**

L'unità che compone il presente Lotto è stata edificata in forza delle seguenti autorizzazioni:

- D.I.A. del 26/11/2010 Prat. Edilizia n.265/10, Prot.n.28985
- D.I.A. del 19/12/2012 Prat. Edilizia n.255/12 Prot.n.29459, variante in corso d'opera

Agibilità: non presente

Conformità edilizia: riscontrata

Per ulteriori dettagli vedasi pag.19 del Rapporto di Valutazione, nonché Allegato n.08

- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**

Richiamato quanto già indicato a pag. 20 – 21 del rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi di proprietà: unità commerciale 15,09/1000
- Spese condominiali ordinarie: si evidenzia che, trattandosi di unità non completamente ultimata e quindi non utilizzata, le spese condominiali indicate nel riparto prodotto dall'Amministratore di condominio non sono significative
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione Allegato n.10

#### - **CONSISTENZA**

Di seguito il dettaglio della consistenza del lotto: per il criterio di calcolo della superficie commerciale (SEL) vedasi pag.26 del Rapporto di Valutazione

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 4						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
4		mapp.454/768 - unità comm.n.6				
	Terra	Unità commerciale	52	52	1,00	52
			Sup.commerciale			52
			<b>Sup.comm. Complessiva</b>			<b>52</b>
			<b>Superficie Commerciale LOTTO 4</b>			<b>52</b>

#### - **VALUTAZIONE**

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, pagina da n.27 a 36 in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (Commerciale – Residenziale).

Box e Posti auto valutati a corpo.

Il parametro unitario per la destinazione Commerciale è pari a € 1.870,00 al mq.

Pertanto si avrà:

- Unità commerciale sup. mq. 52 x €. 1.870,00/mq. = €. 97.240,00

-----  
Valore Totale Lotto 4      €. 97.240,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

	Valore di Mercato	Euro	97.240,00
1) Sistemazioni irregolarità:			
- oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale		euro	2.000,00 **
- spese bonifica		euro	0,00
- spese condominiali insolute		euro	0,00
2) Limitazioni all'uso del bene:			
- Usufrutto, abitazione, ecc.		no	
- Stato d'uso e manutenzione *		euro	5.200,00
* (opere di completamento e varie)			
- Stato di possesso (libero)		no, bene disponibile	
- Vincoli e oneri giuridici		no	
<b>Valore di libero Mercato</b>		<b>Euro</b>	<b>90.040,00</b>

\*\* Spese per agibilità e accatastamento

Il Valore di Mercato dell'unità che compongono il Lotto n.4, considerate nello stato attuale, è pari a € 90.000,00 (Euro Novantamila/00)

### **Analisi estimativa analitica per la determinazione del Valore di Vendita Forzata (attraverso il Valore di Mercato con assunzioni)**

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita del bene in ambito fallimentare;

- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di “valore di mercato”;
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell’immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell’immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di recupero del mercato immobiliare) euro 0,00;
- mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : nessuna decurtazione in quanto non completamente ultimata
- deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 15 mesi) euro 1.125,00;
- livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 9.000,00;

Pertanto si avrà

<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro</b>	<b>90.000,00</b>
a dedurre		
Svalutazione	Euro	0,00
Mancati redditi	Euro	0,00
Deterioramento	Euro	1.125,00
Eventuali vizi occulti	Euro	9.000,00
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>79.875,00</b>
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>80.000,00</b>

- **RIEPILOGO VALORI**

<b>TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA</b>			
<b>LOTTO</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Valore vendita forzata</b>
<b>4</b>	Unità commerciale	€ 90.000,00	€ 80.000,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 90.000,00</b>	<b>€ 80.000,00</b>

## SCHEDA DESCRITTIVA

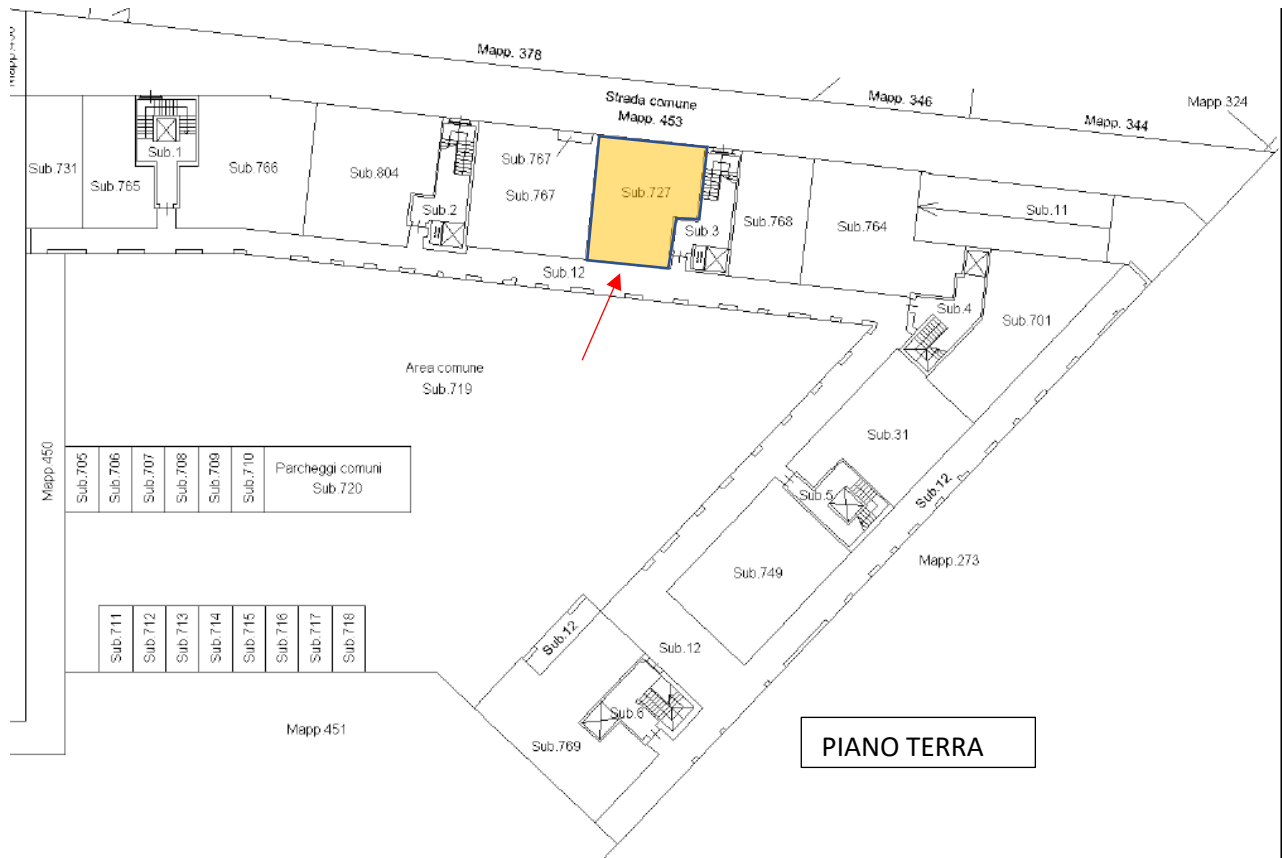
# LOTTO N. 5

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
5	N7		Commerciale	Negozio	T	16	454	727

La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

- **UBICAZIONE**
- **DESCRIZIONE**
- **COERENZE**
- **STATO MANUTENZIONE**
- **STATO DI POSSESSO**
- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**
- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CONFORMITA'**
- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**
- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**
- **CONSISTENZA**
- **VALUTAZIONE**
- **RIEPILOGO VALORI**



- **UBICAZIONE**

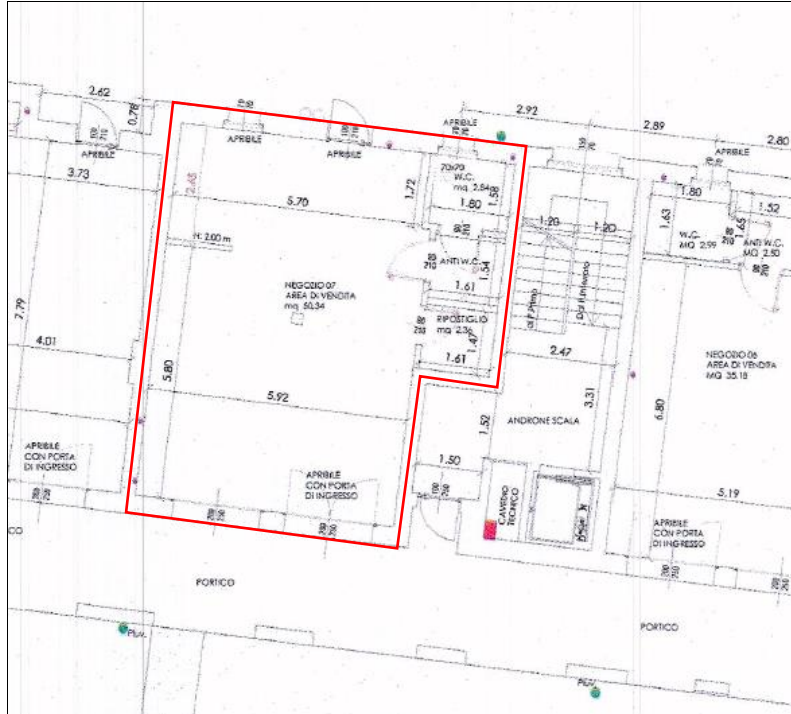
Comune di Codogno (LO), Via Dei Mulini n.4/I

- **DESCRIZIONE**

Nel complesso condominiale denominato "Condominio MULINI", costituito da un'edificio elevantesi a tre piani fuori terra oltre piano interrato destinato a box d'autorimessa e cantine, la seguente porzione con ogni inerente diritto alle parti comuni:

- Unità commerciale posta al piano terra composta da ampio locale open-space con inclusi servizi (antibagno e bagno) e ripostiglio

### Planimetria indicativa - Unità commerciale



L'unità commerciale (tipologia negozio di vicinato) è così composto: unico locale open-space, con servizio (dotato di antibagno e bagno) e locale ripostiglio.

L'unità, i cui lavori di costruzione risultano completamente ultimati, è dotata di affaccio e ingresso principale dal cortile condominiale, oltre accesso di servizio da strada privata.

Alla sopradescritta porzione compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni dell'edificio (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.10)

Dotazione impiantistica: vedasi pag.13 - 14 del Rapporto di Valutazione

#### - COERENZE

Coerenze in base all'elaborato planimetrico catastale, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodi ecc:



dell'unità commerciale: vano scala comune (mapp.454 sub.3), porticato comune (mapp.454 sub.12), altra unità (mapp.454 sub.767), strada privata (mapp.453).

- **STATO DI MANUTENZIONE**

L'edificio in cui è inserita la porzione in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati per le parti comuni, fatta eccezione per la scala "F" (mapp.454 sub.1) ove manca la posa dell'ascensore e finiture varie. Discreto lo stato di manutenzione riferito alla singola unità.

- **STATO DI POSSESSO**

L'unità risulta libera e nella disponibilità della procedura

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso in cui sono inserite le porzioni in oggetto è servito da sei vani scala a cui si accede dal cortile interno condominiale, fatta eccezione per la scala A con accesso da Via Dei Mulini.

L'unità commerciale in oggetto è dotata di doppio accesso: accesso principale dal cortile condominiale transitando dal porticato comune e accesso secondario da strada privata in lato Nord.

- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Dalla ricerca presso l'archivio del CENED è emersa la presenza dell' Attestato di Prestazione Energetica, in corso di validità – classe "A" (vedasi Allegato n.11)

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

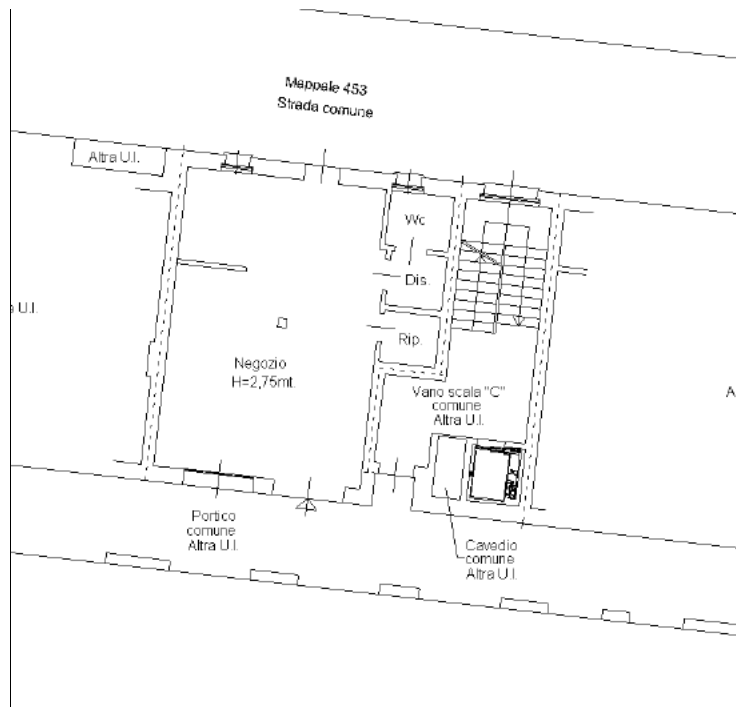
Detta unità è attualmente censita all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lodi, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati, come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE											
CATASTO FABBRICATI											
Comune di CODOGNO (LO) Via Dei Mulini											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
1	16	454	727	C/1		5	4/I	T	54	64	1.084,87 €

Intestazione catastale

IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio (LO) C.F. 08535610961

Conformità e rispondenza catastale – stato di fatto: verificata conformità



- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**

L'unità che compone il presente Lotto è stata edificata in forza delle seguenti autorizzazioni:

- D.I.A. del 26/11/2010 Prat. Edilizia n.265/10, Prot.n.28985
- D.I.A. del 19/12/2012 Prat. Edilizia n.255/12 Prot.n.29459, variante in corso d'opera

Agibilità: autocertificazione di Agibilità presentata in data 17/05/2013 Prat. Suap n.8654

Conformità edilizia: rilevata conformità fra lo stato dei luoghi e le autorizzazioni sopra elencate.

Per maggiori dettagli vedasi pag.19 del Rapporto di Valutazione, nonché Allegato n.08

- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**

Richiamato quanto già indicato a pag. 20 – 21 del rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi di proprietà: unità commerciale 20,07/1000
- Spese condominiali ordinarie: si evidenzia che, trattandosi di unità non utilizzata, le spese condominiali indicate nel riparto prodotto dall'Amministratore di condominio non sono significative
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione Allegato n.10

- **CONSISTENZA**

Di seguito il dettaglio della consistenza del lotto: per il criterio di calcolo della superficie commerciale (SEL) vedasi pag.26 del Rapporto di Valutazione

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 5						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
5		<b>mapp.454/727 - unità comm.n.7</b>				
	Terra	Unità commerciale	68	68	1,00	68
				Sup.commerciale		68
			<b>Sup.comm. Complessiva</b>			<b>68</b>
			<b>Superficie Commerciale LOTTO 5</b>			<b>68</b>

### - VALUTAZIONE

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, pagina da n.27 a 36 in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (Commerciale – Residenziale).

Box, posti auto e cantine valutati a corpo.

Il parametro unitario per la destinazione Commerciale è pari a € 1.870,00 al mq.

Pertanto si avrà:

- Unità commerciale sup. mq. 68 x € 1.870,00/mq. = € 127.160,00

-----  
Valore Totale Lotto 5      € 127.160,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

	Valore di Mercato	Euro	127.160,00
1)	Sistemazioni irregolarità:		
-	oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale	euro	0,00
-	spese bonifica	euro	0,00
-	spese condominiali insolute	euro	0,00
2)	Limitazioni all'uso del bene:		
-	Usufrutto, abitazione, ecc.	no	
-	Stato d'uso e manutenzione *	euro	0,00
	* (opere di completamento e varie)		
-	Stato di possesso (libero)	no, bene disponibile	
-	Vincoli e oneri giuridici	no	
	<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro</b>	<b>127.160,00</b>

Il Valore di Mercato dell'unità che compongono il Lotto n.3, considerate nello stato attuale, è pari a € 127.000,00 (Euro Centoventisettemila/00)

### **Analisi estimativa analitica per la determinazione del Valore di Vendita Forzata (attraverso il Valore di Mercato con assunzioni)**

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita del bene in ambito fallimentare;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell'immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di recupero del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) euro 1.500,00
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 15 mesi) euro 1.587,50;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 12.700,00;

Pertanto si avrà

<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro</b>	<b>127.000,00</b>
a dedurre		
Svalutazione	Euro	0,00
Mancati redditi	Euro	1.500,00
Deterioramento	Euro	1.587,50
Eventuali vizi occulti	Euro	12.700,00
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>111.212,50</b>
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>111.000,00</b>

- **RIEPILOGO VALORI**

<b>TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA</b>			
<b>LOTTO</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Valore vendita forzata</b>
<b>5</b>	Unità commerciale	€ 127.000,00	€ 111.000,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 127.000,00</b>	<b>€ 111.000,00</b>

## SCHEDA DESCRITTIVA

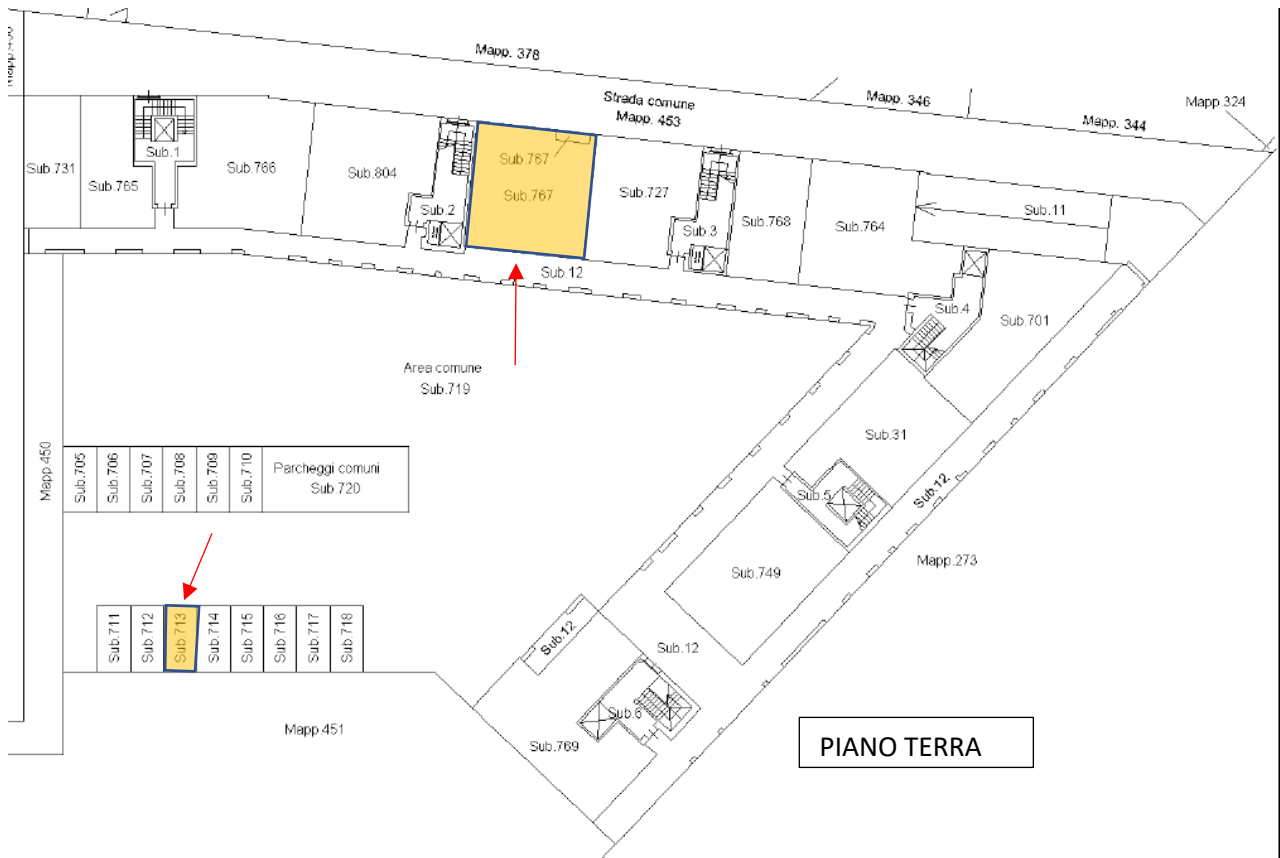
# LOTTO N. 6

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
6	N8		Commerciale	Negozio	T	16	454	767
	P6		Posto auto	Posto auto	T	16	454	713

La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

- **UBICAZIONE**
- **DESCRIZIONE**
- **COERENZE**
- **STATO MANUTENZIONE**
- **STATO DI POSSESSO**
- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**
- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CONFORMITA'**
- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**
- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**
- **CONSISTENZA**
- **VALUTAZIONE**
- **RIEPILOGO VALORI**



- **UBICAZIONE**

Comune di Codogno (LO), Via Dei Mulini n.4/L

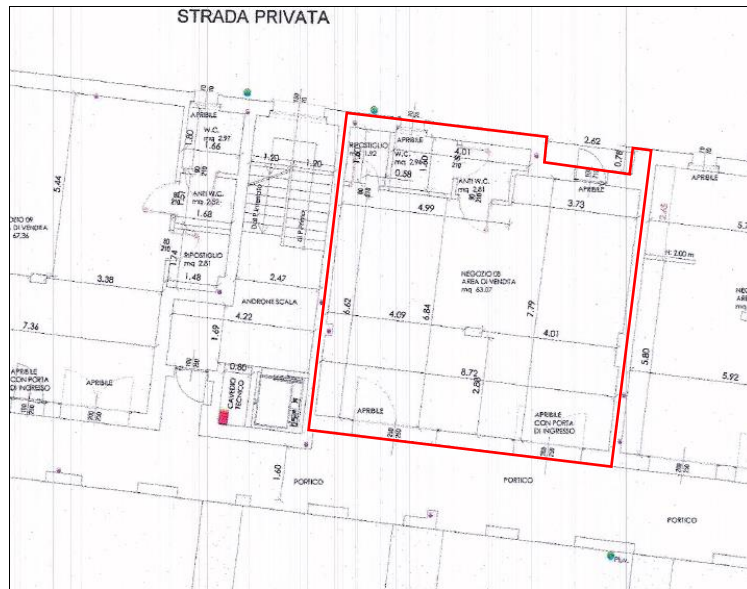
- **DESCRIZIONE**

Nel complesso condominiale denominato "Condominio MULINI", costituito da un'edificio elevantesi a tre piani fuori terra oltre piano interrato destinato a box d'autorimessa e cantine, le seguenti porzioni con ogni inerente diritto alle parti comuni:

- Unità commerciale posta al piano terra composta da ampio locale open-space con inclusi servizi (antibagno e bagno) e piccolo ripostiglio
- Posto auto scoperto al piano terra



### Planimetria indicativa - Unità commerciale



L'unità commerciale (tipologia negozio di vicinato) è così composta: unico locale open-space, con servizio (dotato di antibagno e bagno) oltre e piccolo ripostiglio

L'unità, i cui lavori di costruzione risultano praticamente ultimati salvo posa dei sanitari nel bagno e finitura impianto elettrico, è dotata di affaccio e ingresso con luci verso il cortile condominiale, oltre che ingresso secondario da strada privata in lato Nord..

Alle sopradescritte porzioni compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni dell'edificio (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.10)

Dotazione impiantistica: vedasi pag.13 - 14 del Rapporto di Valutazione

#### - COERENZE

Coerenze in base all'elaborato planimetrico catastale, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodi ecc:

dell'unità commerciale: altra unità (mapp.454 sub.727), porticato comune (mapp.454 sub.12), vano scala comune (mapp.454 sub.2), strada privata (mapp.453)

del posto auto: cortile comune condominiale (mapp.454 sub.719), altra unità (mapp.454 sub.714), mappale 451, altra unità (mapp.454 sub.712).

- **STATO DI MANUTENZIONE**

L'edificio in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati per le parti comuni, fatta eccezione per la scala "F" (mapp.454 sub.1) ove manca la posa dell'ascensore e finiture varie. Discreto lo stato di manutenzione riferito alla singola unità, considerato lo stato di non utilizzo che si protrae da diverso tempo (manca posa sanitari e finitura impianto elettrico)

- **STATO DI POSSESSO**

Le unità risultano libere e nella disponibilità della procedura

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso in cui sono inserite le porzioni in oggetto è servito da sei vani scala a cui si accede dal cortile interno condominiale, fatta eccezione per la scala A con accesso da Via Dei Mulini: l'unità commerciale in oggetto è dotata di accesso principale dal cortile condominiale transitando dal porticato comune e accesso secondario da strada privata in lato Nord..

Al posto auto scoperto ubicato nel cortile interno si accede attraverso androne carraio condominiale da Via Dei Mulini

- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**: non presente

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

Dette unità sono attualmente censite all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lodi, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati, come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE											
CATASTO FABBRICATI											
Comune di CODOGNO (LO) Via Dei Mulini											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
1	16	454	767	F/3			4/L	T			
2	16	454	713	C/6		1	6	T	13	13	28,87 €

Intestazione catastale

IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio (LO) C.F. 08535610961

Conformità e rispondenza catastale – stato di fatto:

Per l'unità commerciale, in mancanza di scheda catastale (unità censita F/3 - in corso di costruzione) è stata verificata la sostanziale conformità rispetto all'elaborato planimetrico predisposto

**- PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**

Le unità che compongono il presente Lotto sono state edificate in forza delle seguenti autorizzazioni:

- D.I.A. del 26/11/2010 Prat. Edilizia n.265/10, Prot.n.28985
- D.I.A. del 19/12/2012 Prat. Edilizia n.255/12 Prot.n.29459, variante in corso d'opera

Agibilità: non presente

Conformità edilizia: riscontrata

Per maggiori dettagli vedasi pag.19 del Rapporto di Valutazione, nonché Allegato n.08

- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**

Richiamato quanto già indicato a pag. 20 – 21 del rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi di proprietà: unità commerciale 24,42/1000 – posto auto 1,21/1000
- Spese condominiali ordinarie: si evidenzia che, trattandosi di unità non utilizzata, le spese condominiali indicate nel riparto prodotto dall'Amministratore di condominio non sono significative
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione Allegato n.10

- **CONSISTENZA**

Di seguito il dettaglio della consistenza del lotto: per il criterio di calcolo della superficie commerciale (SEL) vedasi pag.26 del Rapporto di Valutazione

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 6						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
6		<b>mapp.454/767 - unità comm.n.8</b>				
	Terra	Unità commerciale	83	83	1,00	83
			Sup.commerciale			83
		<b>mapp.454/713</b>				
	Terra	Posto auto scoperto		13	0,20	3
			<b>Sup.comm. Complessiva</b>			<b>86</b>
			<b>Superficie Commerciale LOTTO 6</b>			<b>86</b>

- **VALUTAZIONE**

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, pagina da n.27 a 36 in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (commerciale – Residenziale).

Box, posti auto e cantine valutati a corpo.

Il parametro unitario per la destinazione Commerciale è pari a €. 1.870,00 al mq.

Pertanto si avrà:

- Unità commerciale sup. mq. 83 x €. 1.870,00/mq. = €. 155.210,00
- Posto auto sup. mq.13 (a corpo) = €. 5.000,00

-----  
Valore Totale Lotto 6      €. 160.210,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

	Valore di Mercato	Euro	160.210,00
1) Sistemazioni irregolarità:			
- oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale	euro	2.000,00	**
- spese bonifica	euro	0,00	
- spese condominiali insolute	euro	0,00	
2) Limitazioni all'uso del bene:			
- Usufrutto, abitazione, ecc.	no		
- Stato d'uso e manutenzione *	euro	8.300,00	
* (opere di completamento e varie)			
- Stato di possesso (libero)	no, bene disponibile		
- Vincoli e oneri giuridici	no		
<b>Valore di libero Mercato</b>		<b>Euro</b>	<b>149.910,00</b>

\*\* Spese per Agibilità e accatastamento

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.6, considerate nello stato attuale, è pari a €. 150.000,00 (Euro Centocinquantamila/00)

**Analisi estimativa analitica per la determinazione del Valore di Vendita Forzata (attraverso il Valore di Mercato con assunzioni)**

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita del bene in ambito fallimentare;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di “valore di mercato”;
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell’immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell’immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di recupero del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : nessuna decurtazione in quanto non completamente ultimata
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 15 mesi) euro 1.875,00;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 15.000,00;

Pertanto si avrà

<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro 150.000,00</b>
a dedurre	
Svalutazione	Euro 0,00
Mancati redditi	Euro 0,00
Deterioramento	Euro 1.875,00
Eventuali vizi occulti	Euro 15.000,00
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro 133.125,00</b>
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro 133.000,00</b>

- **RIEPILOGO VALORI**

<b>TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA</b>			
<b>LOTTO</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Valore vendita forzata</b>
<b>6</b>	Unità commerciale e posto auto	€ 150.000,00	€ 133.000,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 150.000,00</b>	<b>€ 133.000,00</b>

## SCHEDA DESCRITTIVA

# LOTTO N. 7

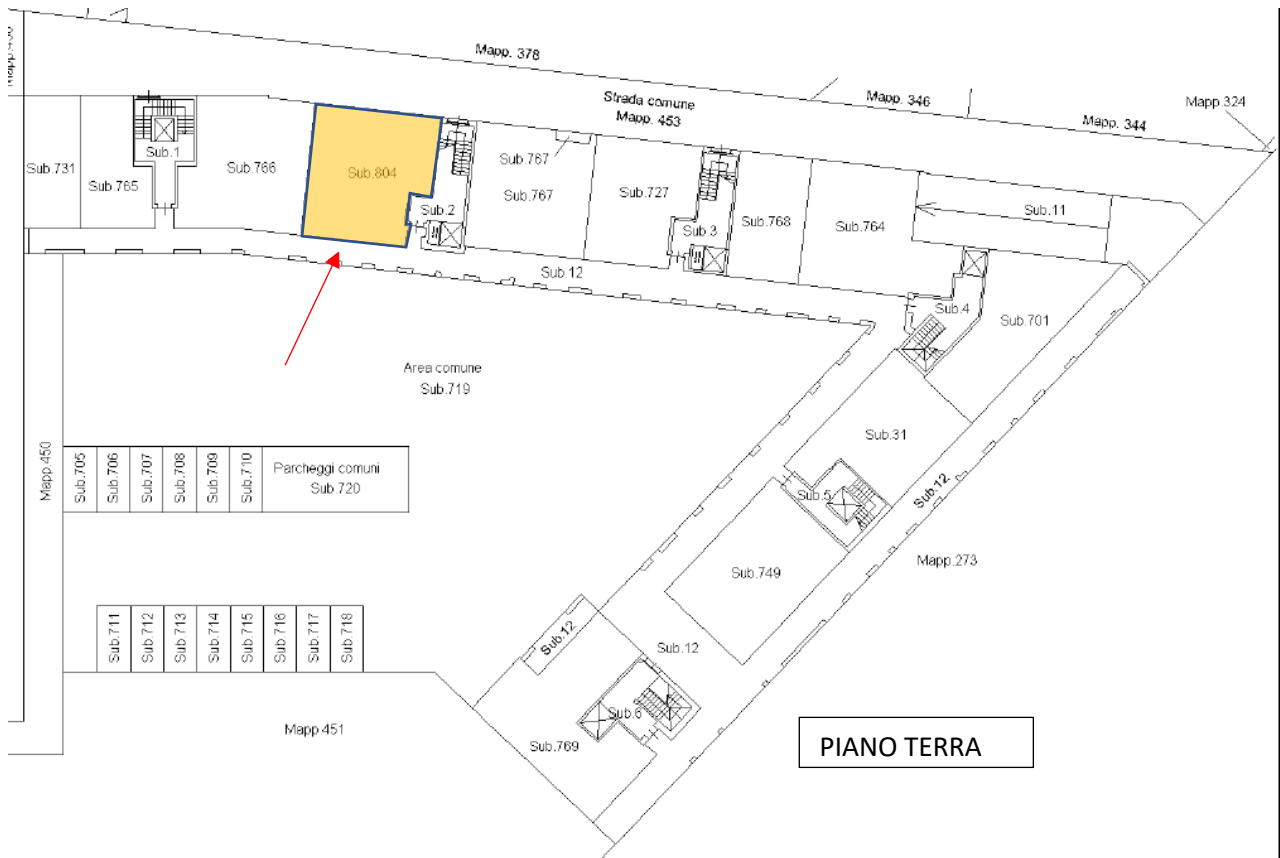
Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
7	N9		Commerciale	Negozio	T	16	454	804

La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

- **UBICAZIONE**
- **DESCRIZIONE**
- **COERENZE**
- **STATO MANUTENZIONE**
- **STATO DI POSSESSO**
- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**
- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CONFORMITA'**
- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**
- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**
- **CONSISTENZA**
- **VALUTAZIONE**
- **RIEPILOGO VALORI**





- **UBICAZIONE**

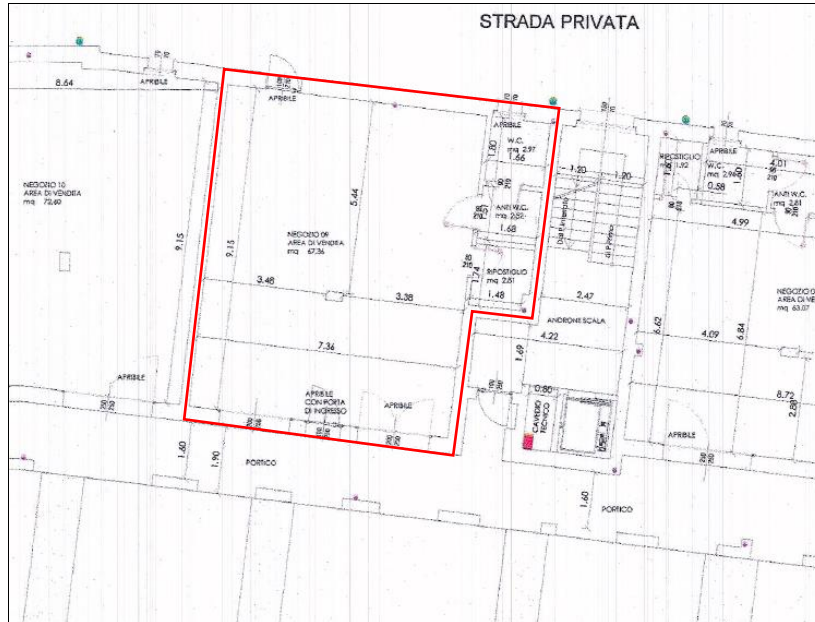
Comune di Codogno (LO), Via Dei Mulini n.4/N

- **DESCRIZIONE**

Nel complesso condominiale denominato "Condominio MULINI", costituito da un'edificio elevantesi a tre piani fuori terra oltre piano interrato destinato a box d'autorimessa e cantine, la seguente porzione con ogni inerente diritto alle parti comuni:

- Unità commerciale posta al piano terra composta da ampio locale open-space con inclusi servizi (antibagno e bagno) e ripostiglio

### Planimetria indicativa - Unità commerciale



L'unità commerciale (tipologia negozio di vicinato) è così composto: unico locale open-space, con servizio (dotato di antibagno e bagno) e locale ripostiglio.

L'unità, i cui lavori di costruzione risultano praticamente ultimati salvo la posa dei sanitari nel bagno e finiture impianto elettrico, è dotata di affaccio e ingresso principale dal cortile condominiale, con ingresso secondario da strada privata in lato Nord.

Alla sopradescritta porzione compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni dell'edificio (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.10)

Dotazione impiantistica: vedasi pag.13 - 14 del Rapporto di Valutazione

### COERENZE

Coerenze in base all'elaborato planimetrico catastale, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodi ecc:

dell'unità commerciale: vano scala comune (mapp.454 sub.2), porticato comune (mapp.454 sub.12), altra unità (mapp.454 sub.766), strada privata (mapp.453) .

- **STATO DI MANUTENZIONE**

L' edificio in cui è inserita la porzione in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati per le parti comuni, fatta eccezione per la scala "F" (mapp.454 sub.1) ove manca la posa dell'ascensore e finiture varie. Discreto lo stato di manutenzione riferito alla singola unità (da ultimare con posa sanitari e finitura impianto elettrico)

Si evidenzia che all'interno del locale commerciale sono presenti i seguenti materiali (come verificato e inventariato da I.V.G. Pavia e Lodi:

- Avanzi di cantiere tra serramenti, pitture, idraulica (privi di valore commerciale)

- **STATO DI POSSESSO**

L'unità risulta libera e nella disponibilità della procedura

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso in cui sono inserite le porzioni in oggetto è servito da sei vani scala a cui si accede dal cortile interno condominiale, fatta eccezione per la scala A con accesso da Via Dei Mulini.

L'unità commerciale in oggetto ha accesso principale dal cortile condominiale transitando dal porticato comune e accesso secondario da strada privata in lato Nord.

- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** non presente

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

Detta unità è attualmente censita all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lodi, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati, come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE											
CATASTO FABBRICATI											
Comune di CODOGNO (LO) Via Dei Mulini											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
1	16	454	804	F/3			4/N	T			

Intestazione catastale

IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio (LO) C.F. 08535610961

Conformità e rispondenza catastale – stato di fatto: verificata conformità

In mancanza di scheda catastale (unità censita F/3 - in corso di costruzione) è stata verificata la sostanziale conformità rispetto all'elaborato planimetrico predisposto

**- PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**

L'unità che compone il presente Lotto è stata edificata in forza delle seguenti autorizzazioni:

- D.I.A. del 26/11/2010 Prat. Edilizia n.265/10, Prot.n.28985
- D.I.A. del 19/12/2012 Prat. Edilizia n.255/12 Prot.n.29459, variante in corso d'opera

Agibilità: non presente

Conformità edilizia: riscontrata

Per maggiori dettagli vedasi pag.19 del Rapporto di Valutazione, nonché Allegato n.08

**- ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**

Richiamato quanto già indicato a pag. 20 – 21 del rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi di proprietà: unità commerciale 25,65/1000
- Spese condominiali ordinarie: si evidenzia che, trattandosi di unità non completamente ultimata e quindi non utilizzata, le spese condominiali indicate nel riparto prodotto dall'Amministratore di condominio non sono significative
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione Allegato n.10

### - **CONSISTENZA**

Di seguito il dettaglio della consistenza del lotto: per il criterio di calcolo della superficie commerciale (SEL) vedasi pag.26 del Rapporto di Valutazione

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 7						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
7		<b>mapp.454/804 - unità comm.n.9</b>				
	Terra	Unità commerciale	88	88	1,00	88
			Sup.commerciale			88
			<b>Sup.comm. Complessiva</b>			<b>88</b>
			<b>Superficie Commerciale LOTTO 7</b>			<b>88</b>

### - **VALUTAZIONE**

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, pagina da n.27 a 36 in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (commerciale – Residenziale).

Box, posti auto e cantine valutati a corpo.

Il parametro unitario per la destinazione Commerciale è pari a €. 1.870,00 al mq.

Pertanto si avrà:

- Unità commerciale sup. mq. 88 x €. 1.870,00/mq. = €. 164.560,00

-----  
Valore Totale Lotto 7      €. 164.560,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

	Valore di Mercato	Euro	164.560,00
1) Sistemazioni irregolarità:			
- oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale	euro	2.000,00	**
- spese bonifica	euro	0,00	
- spese condominiali insolute	euro	0,00	
2) Limitazioni all'uso del bene:			
- Usufrutto, abitazione, ecc.	no		
- Stato d'uso e manutenzione *	euro	8.800,00	
* (opere di completamento e varie)			
- Stato di possesso (libero)	no, bene disponibile		
- Vincoli e oneri giuridici	no		
<b>Valore di libero Mercato</b>		<b>Euro</b>	<b>153.760,00</b>

\*\* Spese per agibilità e accatastamento

Il Valore di Mercato dell'unità che compongono il Lotto n.7, considerate nello stato attuale, è pari a € 154.000,00 (Euro Centocinquantaquattromila/00)

### **Analisi estimativa analitica per la determinazione del Valore di Vendita Forzata (attraverso il Valore di Mercato con assunzioni)**

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita del bene in ambito fallimentare;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di “valore di mercato”;
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell’immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell’immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di recupero del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : nessuna decurtazione in quanto non completamente ultimata
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 15 mesi) euro 1.925,00;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 15.400,00;

Pertanto si avrà

<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro 154.000,00</b>
a dedurre	
Svalutazione	Euro 0,00
Mancati redditi	Euro 0,00
Deterioramento	Euro 1.925,00
Eventuali vizi occulti	Euro 15.400,00
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro 136.675,00</b>
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro 137.000,00</b>

- **RIEPILOGO VALORI**

<b>TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA</b>			
<b>LOTTO</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Valore vendita forzata</b>
<b>7</b>	Unità commerciale	€ 154.000,00	€ 137.000,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 154.000,00</b>	<b>€ 137.000,00</b>



## SCHEDA DESCRITTIVA

### LOTTO N. 8

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
8	A20	A	Residenziale	Appartamento trilocale	2	16	454	776
	B1		Box	Box doppio	-1	16	454	803
	P2		Posto auto	Posto auto	T	16	454	717

La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

- **UBICAZIONE**
- **DESCRIZIONE**
- **COERENZE**
- **STATO MANUTENZIONE**
- **STATO DI POSSESSO**
- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**
- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CONFORMITA'**
- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**
- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**
- **CONSISTENZA**
- **VALUTAZIONE**
- **RIEPILOGO VALORI**





- **UBICAZIONE**

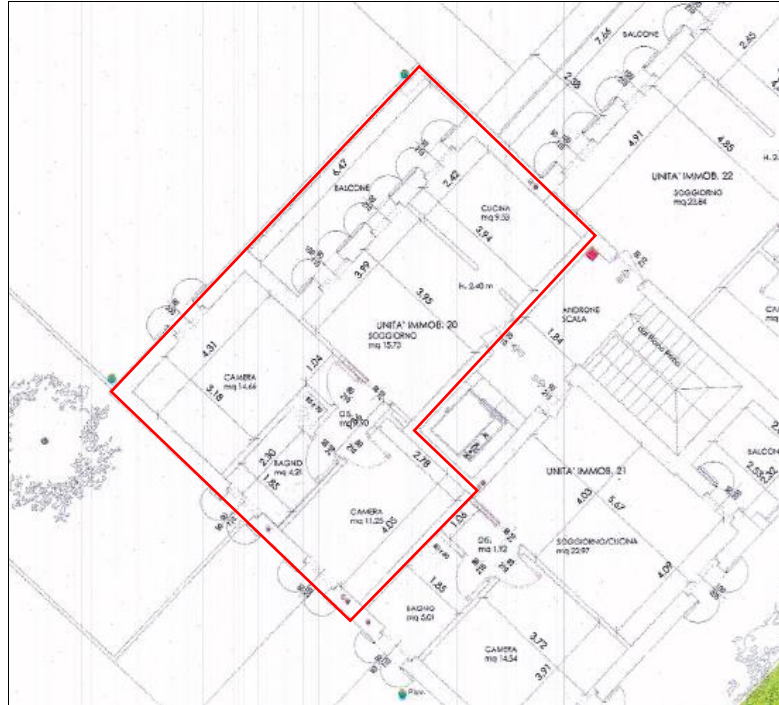
Comune di Codogno (LO), Via Dei Mulini n.2/A

- **DESCRIZIONE**

Nel complesso condominiale denominato “Condominio MULINI”, costituito da un’edificio elevantesi a tre piani fuori terra oltre piano interrato destinato a box d’autorimessa e cantine, le seguenti porzioni con ogni inerente diritto alle parti comuni:

- Appartamento posto al piano secondo (scala A - lato Est), composto da tre locali oltre servizi e balcone coperto
- Box d’autorimessa doppio, posto al piano interrato
- Posto auto scoperto al piano terra

### Planimetria indicativa - Appartamento



L'appartamento al piano secondo mansardato (tipologia trilocale) è così composto: soggiorno, cucina abitabile, ampio balcone coperto, disimpegno zona notte, bagno, due camere da letto.

L'unità non è completamente ultimata in quanto mancano le finiture interne: da posare pavimenti e rivestimenti (fatta eccezione per il bagno dove mancano solo i sanitari), porte interne, finitura impianto elettrico, tinteggiature e varie.

Il box d'autorimessa, al piano interrato, è ultimato e presenta pavimento in battuto di cemento, pareti in prismi e c.a., basculante in lamiera verniciata, punto luce

Alle sopradescritte porzioni compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni dell'edificio (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.10)

Dotazione impiantistica: vedasi pag.13 - 14 del Rapporto di Valutazione

## **COERENZE**

Coerenze in base all'elaborato planimetrico catastale, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodi ecc:

dell'appartamento al piano secondo: altra unità (mapp.454 sub.754), vano scala comune (mapp.454 sub.6), altra unità (mapp.454 sub.741), spazio soprastante cortile condominiale per due lati (mapp.454 sub.719) fino in chiusura

del box al piano interrato: altra unità (mapp.454 sub.802), vano ascensore comune (mapp.454 sub.6), cantina (mapp.454 sub.818), cantina (mapp.454 sub.762), terrapieno su due lati, corsello comune di manovra (mapp.454 sub.11)

del posto auto al piano terra: cortile comune condominiale (mapp.454 sub.719), altra unità (mapp.454 sub.718), mappale 451, altra unità (mapp.454 sub.716)

### **- STATO DI MANUTENZIONE**

L'edificio in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati per le parti comuni, fatta eccezione per la scala "F" (mapp.454 sub.1) ove manca la posa dell'ascensore e finiture varie.

Discreto lo stato di manutenzione riferito all'abitazione, seppur non ultimata, considerato anche lo stato di non utilizzo che si protrae da diversi anni.

Si evidenzia che l'abitazione internamente risulta ancora da ultimare in quanto mancante di pavimenti e rivestimenti (fatta eccezione per il bagno dove mancano solo i sanitari), porte interne, finitura impianto elettrico, tinteggiature e varie; nella determinazione del valore attuale si terrà quindi conto dei costi necessari per l'ultimazione dei lavori (quantificazione indicativa).

### **- STATO DI POSSESSO**

Le unità risultano libere e nella disponibilità della procedura

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso in cui sono inserite le porzioni in oggetto è servito da sei vani scala a cui si accede dal cortile interno condominiale, fatta eccezione per la scala A con accesso da Via Dei Mulini.

L'appartamento in oggetto ha accesso dal vano scala A dotato di ascensore, transitando dal porticato comune in fregio alla Via Dei Mulini.

L'accesso carraio per il box al piano interrato si pratica direttamente da Via Dei Mulini tramite rampa condominiale.

Al posto auto scoperto ubicato nel cortile interno si accede attraverso androne carraio da Via Dei Mulini

- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

non presente (immobile non ultimato)

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

Dette unità sono attualmente censite all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lodi, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati, come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE											
CATASTO FABBRICATI											
Comune di CODOGNO (LO) Via Dei Mulini											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
1	16	454	776	F/3			2/A	2			- €
2	16	454	803	F/3			6/C	S1			- €
3	16	454	717	C/6		1	6	T	13 mq	13 mq	28,87 €

Intestazione catastale

IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio (LO) C.F. 08535610961

Conformità e rispondenza catastale – stato di fatto: verificata conformità

In mancanza di scheda catastale (appartamento e box censiti come F/3 - in corso di costruzione) è stata verificata la sostanziale conformità rispetto all'elaborato planimetrico predisposto

- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**

Le porzioni che compongono il presente Lotto sono state edificate in forza delle seguenti autorizzazioni:

- D.I.A. del 26/11/2010 Prat. Edilizia n.265/10, Prot.n.28985
- D.I.A. del 19/12/2012 Prat. Edilizia n.255/12 Prot.n.29459, variante in corso d'opera

Agibilità: non presente

Conformità edilizia: riscontrata

Per ulteriori dettagli vedasi pag.19 del Rapporto di Valutazione, nonché Allegato n.08

- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**

Richiamato quanto già indicato a pag. 20 – 21 del rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi di proprietà:  
appartamento 17,54/1000 – box 4,16/1000 – posto auto 1,21/1000
- Spese condominiali ordinarie: si evidenzia che, trattandosi di unità non completamente ultimata e quindi non utilizzata, le spese condominiali indicate nel riparto prodotto dall'Amministratore di condominio non sono significative
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione Allegato n.10

**- CONSISTENZA**

Di seguito il dettaglio della consistenza del lotto: per il criterio di calcolo della superficie commerciale (SEL) vedasi pag.26 del Rapporto di Valutazione

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 8						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
8		<b>mapp.454/776 - unità n.20</b>				
	Secondo	Abitazione	74	74	1,00	74
	Secondo	Balcone coperto/Loggia		13	0,30	4
				Sup.commerciale		78
		<b>mapp.454/803</b>				
	S1	Box doppio		46	0,50	23
		<b>mapp.454/717</b>				
	Terra	Posto auto scoperto		13	0,20	3
			<b>Sup.comm. Complessiva</b>			<b>104</b>
			<b>Superficie Commerciale LOTTO 8</b>			<b>104</b>

**- VALUTAZIONE**

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, pagina da n.27 a 36 in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (commerciale – Residenziale).

Box e Posti auto valutati a corpo.

Il parametro unitario per la destinazione Residenziale è pari a €. 1.783,00 al mq.

Pertanto si avrà:

- Abitazione Sup.commerciale mq.78 x €. 1.783,00/mq. = €. 139.074,00
- Box doppio sup. mq. 46 (a corpo) = €. 40.000,00
- Posto auto sup. mq..13 (a corpo) = €. 5.000,00

-----  
Valore Totale Lotto 8      €. 184.074,00



Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

	Valore di Mercato	Euro	184.074,00
1) Sistemazioni irregolarità:			
- oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale	euro	3.000,00	**
- spese bonifica	euro	0,00	
- spese condominiali insolute	euro	0,00	
2) Limitazioni all'uso del bene:			
- Usufrutto, abitazione, ecc.	no		
- Stato d'uso e manutenzione *	euro	19.500,00	
* (opere di completamento e varie)			
- Stato di possesso (libero)	no, bene disponibile		
- Vincoli e oneri giuridici	no		
<b>Valore di libero Mercato</b>		<b>Euro</b>	<b>161.574,00</b>

\*\* Spese tecniche per ultimazione lavori / agibilità e accatastamento

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.8, considerate nello stato attuale, è pari a € 162.000,00 (Euro Centosessantaduemila/00)

### **Analisi estimativa analitica per la determinazione del Valore di Vendita Forzata (attraverso il Valore di Mercato con assunzioni)**

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita del bene in ambito fallimentare;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell'immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di recupero del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : nessuna decurtazione in quanto non completamente ultimata
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 15 mesi) euro 2.025,00;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 16.200,00;

Pertanto si avrà

<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro</b>	<b>162.000,00</b>
a dedurre		
Svalutazione	Euro	0,00
Mancati redditi	Euro	0,00
Deterioramento	Euro	2.025,00
Eventuali vizi occulti	Euro	16.200,00
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>143.775,00</b>
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>144.000,00</b>

**- RIEPILOGO VALORI**

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Tipologia	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
8	Abitazione - box - posto auto	€ 162.000,00	€ 144.000,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 162.000,00</b>	<b>€ 144.000,00</b>

## SCHEDA DESCRITTIVA

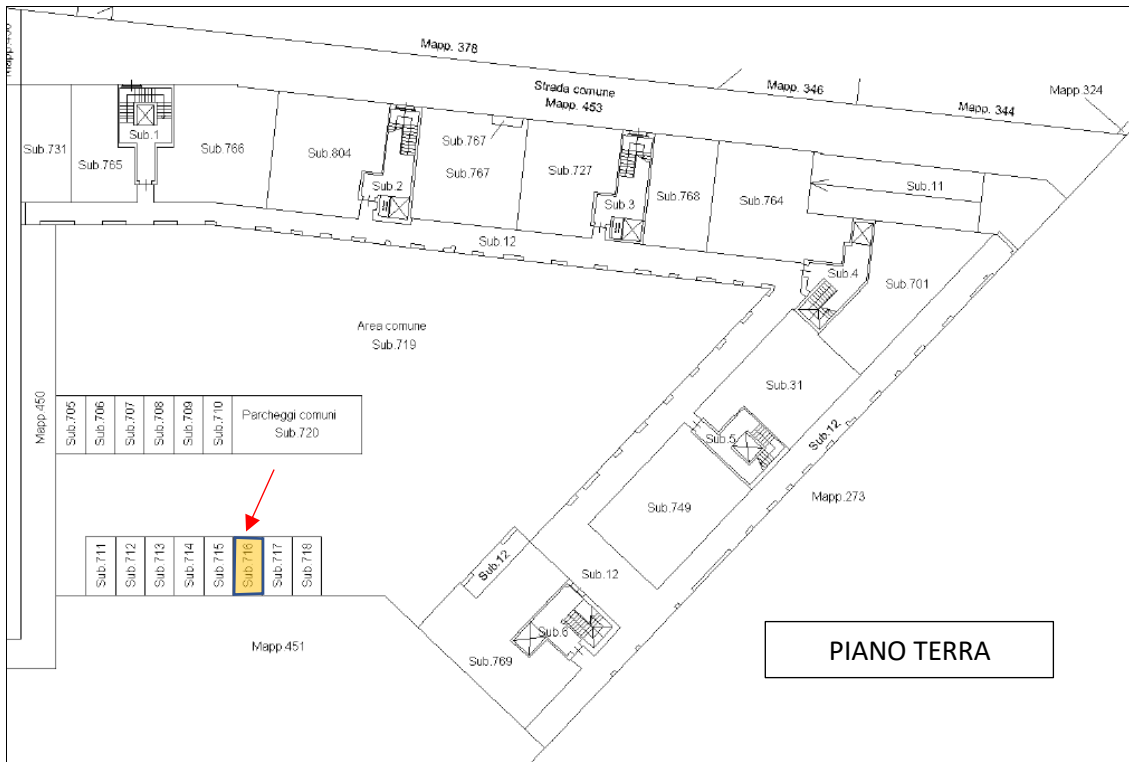
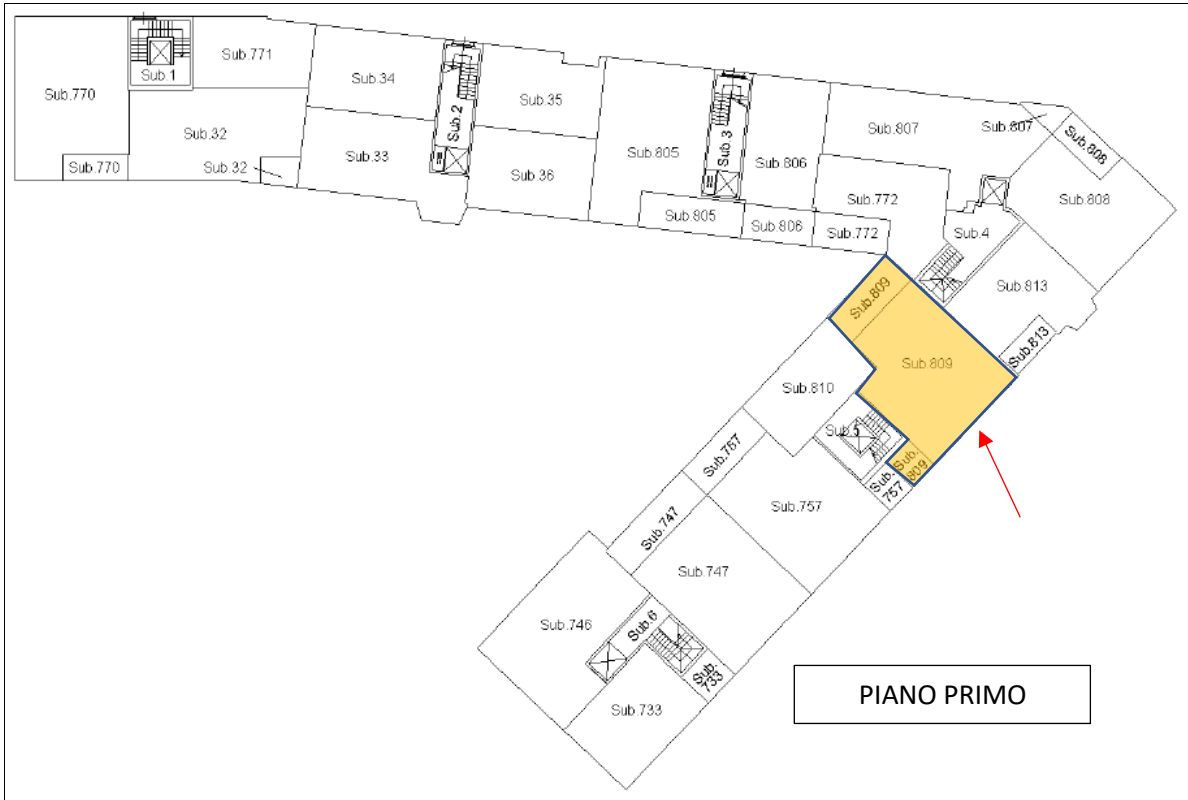
### LOTTO N. 9

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
9	A6	B	Residenziale	Appartamento trilocale	1	16	454	809
	B3		Box	Box doppio	-1	16	454	784
	P3		Posto auto	Posto auto	T	16	454	716

La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

- **UBICAZIONE**
- **DESCRIZIONE**
- **COERENZE**
- **STATO MANUTENZIONE**
- **STATO DI POSSESSO**
- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**
- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CONFORMITA'**
- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**
- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**
- **CONSISTENZA**
- **VALUTAZIONE**
- **RIEPILOGO VALORI**





- **UBICAZIONE**

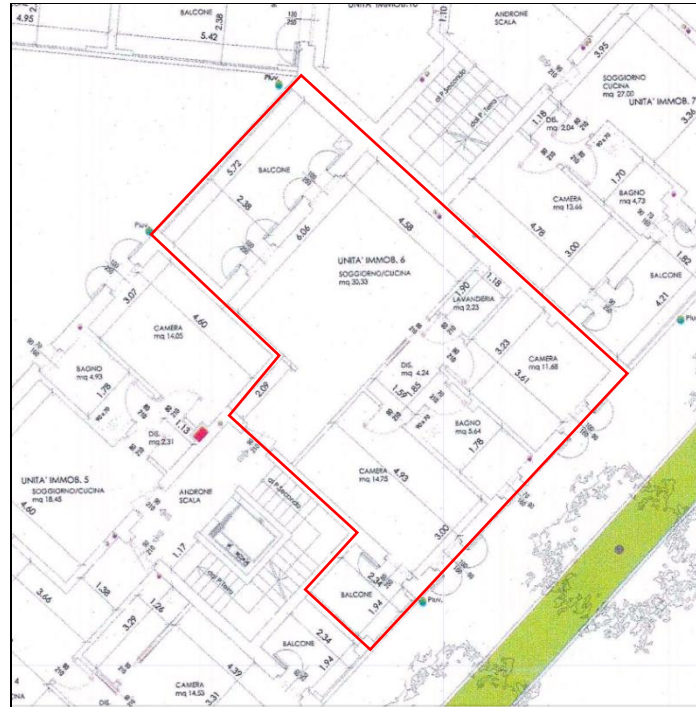
Comune di Codogno (LO), Via Dei Mulini n. 4/C

- **DESCRIZIONE**

Nel complesso condominiale denominato "Condominio MULINI", costituito da un'edificio elevantesi a tre piani fuori terra oltre piano interrato destinato a box d'autorimessa e cantine, le seguenti porzioni con ogni inerente diritto alle parti comuni:

- Appartamento posto al piano primo (scala B - lato Est), composto da tre locali oltre doppi servizi, balcone e balconcino coperti
- Box d'autorimessa doppio, posto al piano interrato
- Posto auto scoperto al piano terra

### Planimetria indicativa - Appartamento



L'appartamento al piano primo (tipologia trilocale) è così composto: soggiorno con angolo cottura, ampio balcone coperto, disimpegno zona notte, bagno, lavanderia, due camere da letto di cui una dotata di balconcino coperto.

L'unità non è completamente ultimata in quanto mancano le finiture interne: da posare pavimenti e rivestimenti (fatta eccezione per il bagno e la lavanderia dove mancano solo i sanitari), porte interne, finitura impianto elettrico, tinteggiature e varie.

Il box d'autorimessa, al piano interrato, è ultimato e presenta pavimento in battuto di cemento, pareti in prismi e c.a., basculante in lamiera verniciata, punto luce

Alle sopradescritte porzioni compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni dell'edificio (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.10)

Dotazione impiantistica: vedasi pag.13 - 14 del Rapporto di Valutazione

## **COERENZE**

Coerenze in base all'elaborato planimetrico catastale, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodi ecc:

dell'appartamento al piano primo: altra unità (mapp.454 sub.772), vano scala comune (mapp.454 sub.4), altra unità (mapp.454 sub.813), spazio soprastante la Via dei Mulini, altra unità (mapp.454 sub.767), vano scala comune (mapp.454 sub.5), altra unità (mapp.454 sub.810), spazio soprastante cortile condominiale (mapp.454 sub.719).

del box al piano interrato: corridoio e vano scala comune (mapp.454 sub.6), altra unità (mapp.454 sub.802), corsello comune di manovra (mapp.454 sub.11)

del posto auto al piano terra: cortile comune condominiale (mapp.454 sub.719), altra unità (mapp.454 sub.717), mappale 451, altra unità (mapp.454 sub.715)

### **- STATO DI MANUTENZIONE**

L'edificio in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati per le parti comuni, fatta eccezione per la scala "F" (mapp.454 sub.1) ove manca la posa dell'ascensore e finiture varie.

Discreto lo stato di manutenzione riferito all'abitazione, seppur non ultimata, considerato anche lo stato di non utilizzo che si protrae da diversi anni.

Si evidenzia che l'abitazione internamente risulta ancora da ultimare in quanto mancante di pavimenti e rivestimenti (fatta eccezione per il bagno e lavanderia dove mancano solo i sanitari), porte interne, finitura impianto elettrico, tinteggiature e varie; nella determinazione del valore attuale si terrà quindi conto dei costi necessari per l'ultimazione dei lavori (quantificazione indicativa).

### **- STATO DI POSSESSO**

Le unità risultano libere e nella disponibilità della procedura

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso in cui sono inserite le porzioni in oggetto è servito da sei vani scala a cui si accede dal cortile interno condominiale, fatta eccezione per la scala A con accesso da Via Dei Mulini.

L'appartamento in oggetto ha accesso dal vano scala B dotato di ascensore, transitando dal porticato comune in fregio alla Via Dei Mulini.

L'accesso carraio per il box al piano interrato si pratica direttamente da Via Dei Mulini tramite rampa condominiale.

Al posto auto scoperto ubicato nel cortile interno si accede attraverso androne carraio da Via Dei Mulini

- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

non presente (immobile non ultimato)

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

Dette unità sono attualmente censite all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lodi, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati, come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE											
CATASTO FABBRICATI											
Comune di CODOGNO (LO) Via Dei Mulini											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
1	16	454	809	F/3			4/C	1			
2	16	454	784	F/3			6/C	S1			
3	16	454	716	C/6		1	6	T	13	13	28,87 €

Intestazione catastale

IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio (LO) C.F. 08535610961



Conformità e rispondenza catastale – stato di fatto: verificata conformità

In mancanza di scheda catastale (appartamento e box censiti come F/3 - in corso di costruzione) è stata verificata la sostanziale conformità rispetto all'elaborato planimetrico predisposto

- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**

Le porzioni che compongono il presente Lotto sono state edificate in forza delle seguenti autorizzazioni:

- D.I.A. del 26/11/2010 Prat. Edilizia n.265/10, Prot.n.28985
- D.I.A. del 19/12/2012 Prat. Edilizia n.255/12 Prot.n.29459, variante in corso d'opera

Agibilità: non presente

Conformità edilizia: riscontrata

Per ulteriori dettagli vedasi pag.19 del Rapporto di Valutazione, nonché Allegato n.08

- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**

Richiamato quanto già indicato a pag. 20 – 21 del rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi di proprietà:  
appartamento 20,22/1000 – box 2,66/1000 – posto auto 1,21/1000
- Spese condominiali ordinarie: si evidenzia che, trattandosi di unità non completamente ultimata e quindi non utilizzata, le spese condominiali indicate nel riparto prodotto dall'Amministratore di condominio non sono significative
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione Allegato n.10

**- CONSISTENZA**

Di seguito il dettaglio della consistenza del lotto: per il criterio di calcolo della superficie commerciale (SEL) vedasi pag.26 del Rapporto di Valutazione

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 9						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
9		<b>mapp.454/809 - unità n.6</b>				
	Primo	Abitazione	86	86	1,00	86
	Primo	Balcone coperto / Loggia		20	0,30	6
				Sup.commerciale		92
		<b>mapp.454/784</b>				
	S1	Box doppio		30	0,50	15
		<b>mapp.454/716</b>				
	Terra	Posto auto scoperto		13	0,20	3
			<b>Sup.comm. Complessiva</b>			<b>110</b>
			<b>Superficie Commerciale LOTTO 9</b>			<b>110</b>

**- VALUTAZIONE**

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, pagina da n.27 a 36 in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (commerciale – Residenziale).

Box, posti auto e cantine valutati a corpo.

Il parametro unitario per la destinazione Residenziale è pari a €. 1.783,00 al mq.

Pertanto si avrà:

- Abitazione Sup.commerciale mq.92 x €. 1.783,00/mq. = €. 164.036,00
- Box doppio sup. mq. 30 (a corpo) = €. 27.000,00
- Posto auto sup. mq..13 (a corpo) = €. 5.000,00

-----  
Valore Totale Lotto 9 €. 196.036,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

	Valore di Mercato	Euro	196.036,00
1) Sistemazioni irregolarità:			
- oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale	euro	3.000,00	**
- spese bonifica	euro	0,00	
- spese condominiali insolute	euro	0,00	
2) Limitazioni all'uso del bene:			
- Usufrutto, abitazione, ecc.	no		
- Stato d'uso e manutenzione *	euro	23.000,00	
* (opere di completamento e varie)			
- Stato di possesso (libero)	no, bene disponibile		
- Vincoli e oneri giuridici	no		
<b>Valore di libero Mercato</b>		<b>Euro</b>	<b>170.036,00</b>

\*\* Spese tecniche per ultimazione lavori / agibilità e accatastamento

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.9, considerate nello stato attuale, è pari a € 170.000,00 (Euro Centosettantamila/00)

### **Analisi estimativa analitica per la determinazione del Valore di Vendita Forzata (attraverso il Valore di Mercato con assunzioni)**

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita del bene in ambito fallimentare;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell'immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di recupero del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : nessuna decurtazione in quanto non completamente ultimata
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 15 mesi) euro 2.125,00;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 17.000,00;

Pertanto si avrà

<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro</b>	<b>170.000,00</b>
a dedurre		
Svalutazione	Euro	0,00
Mancati redditi	Euro	0,00
Deterioramento	Euro	2.125,00
Eventuali vizi occulti	Euro	17.000,00
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>150.875,00</b>
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>151.000,00</b>

**- RIEPILOGO VALORI**

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Tipologia	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
9	Abitazione - box - posto auto	€ 170.000,00	€ 151.000,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 170.000,00</b>	<b>€ 151.000,00</b>

## SCHEDA DESCRITTIVA

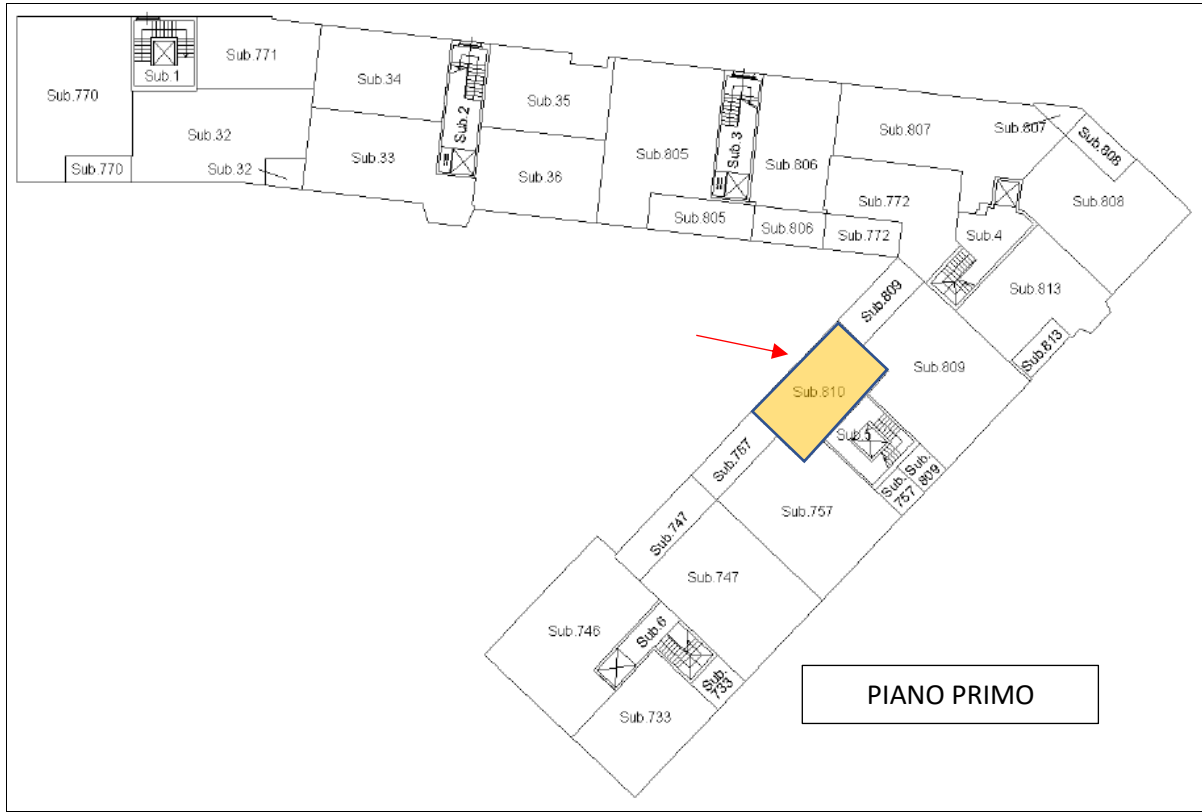
# LOTTO N. 10

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
10	A5	B	Residenziale	Appartamento Bilocale	1	16	454	810
	B2		Box	Box singolo	-1	16	454	802

La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

- **UBICAZIONE**
- **DESCRIZIONE**
- **COERENZE**
- **STATO MANUTENZIONE**
- **STATO DI POSSESSO**
- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**
- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CONFORMITA'**
- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**
- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**
- **CONSISTENZA**
- **VALUTAZIONE**
- **RIEPILOGO VALORI**



- **UBICAZIONE**

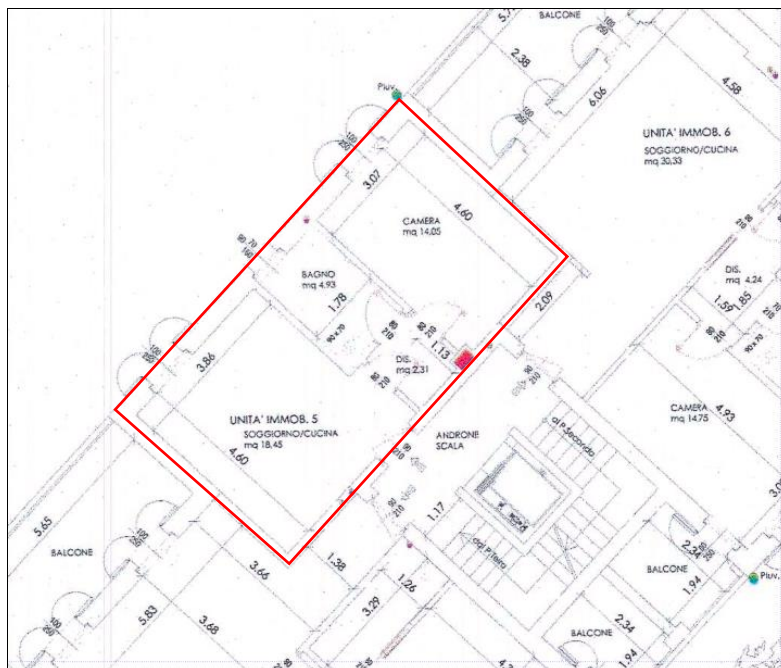
Comune di Codogno (LO), Via Dei Mulini n. 4/C

- **DESCRIZIONE**

Nel complesso condominiale denominato “Condominio MULINI”, costituito da un’edificio elevantesi a tre piani fuori terra oltre piano interrato destinato a box d’autorimessa e cantine, le seguenti porzioni con ogni inerente diritto alle parti comuni:

- Appartamento posto al piano primo (scala B - lato Est), composto da due locali oltre servizi
- Box d’autorimessa singolo, posto al piano interrato

Planimetria indicativa - Appartamento



L'appartamento al piano primo (tipologia bilocale) è così composto: soggiorno con angolo cottura, disimpegno zona notte, bagno, e camera.

L'unità non è completamente ultimata in quanto mancano le finiture interne: da posare pavimenti e rivestimenti (fatta eccezione per il bagno dove mancano solo i sanitari), porte interne, finitura impianto elettrico, tinteggiature e varie.

Il box d'autorimessa, al piano interrato, è ultimato e presenta pavimento in battuto di cemento, pareti in prismi e c.a., basculante in lamiera verniciata, punto luce

Alle sopradescritte porzioni compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni dell'edificio (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.10)

Dotazione impiantistica: vedasi pag.13 - 14 del Rapporto di Valutazione

## **COERENZE**

Coerenze in base all'elaborato planimetrico catastale, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodi ecc:

dell'appartamento al piano primo: altra unità (mapp.454 sub.809), vano scala comune (mapp.454 sub.5), altra unità (mapp.454 sub.757), spazio soprastante cortile condominiale (mapp.454 sub.719).

del box al piano interrato: altra unità (mapp.454 sub.784), vano ascensore comune (mapp.454 sub.6), altra unità (mapp.454 sub.803), corsello comune di manovra (mapp.454 sub.11)

## **- STATO DI MANUTENZIONE**

L'edificio in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati per le parti comuni, fatta eccezione per la scala "F" (mapp.454 sub.1) ove manca la posa dell'ascensore e finiture varie.

Discreto lo stato di manutenzione riferito all'abitazione, seppur non ultimata, considerato anche lo stato di non utilizzo che si protrae da diversi anni.



Si evidenzia che l'abitazione internamente risulta ancora da ultimare in quanto mancante di pavimenti e rivestimenti (fatta eccezione per il bagno dove mancano solo i sanitari), porte interne, finitura impianto elettrico, tinteggiature e varie; nella determinazione del valore attuale si terrà quindi conto dei costi necessari per l'ultimazione dei lavori (quantificazione indicativa).

- **STATO DI POSSESSO**

Le unità risultano libere e nella disponibilità della procedura

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso in cui sono inserite le porzioni in oggetto è servito da sei vani scala a cui si accede dal cortile interno condominiale, fatta eccezione per la scala A con accesso da Via Dei Mulini.

L'appartamento in oggetto ha accesso dal vano scala B dotato di ascensore, transitando dal porticato comune in fregio alla Via Dei Mulini.

L'accesso carraio per il box al piano interrato si pratica direttamente da Via Dei Mulini tramite rampa condominiale.

- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

non presente (immobile non ultimato)

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

Dette unità sono attualmente censite all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lodi, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati, come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE											
CATASTO FABBRICATI											
Comune di CODOGNO (LO) Via Dei Mulini											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
1	16	454	810	F/3			4/C	1			
2	16	454	802	F/3			6/C	S1			

Intestazione catastale

IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio (LO) C.F. 08535610961

Conformità e rispondenza catastale – stato di fatto: verificata conformità

In mancanza di scheda catastale (appartamento e box censiti come F/3 - in corso di costruzione) è stata verificata la sostanziale conformità rispetto all'elaborato planimetrico predisposto

- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**

Le porzioni che compongono il presente Lotto sono state edificate in forza delle seguenti autorizzazioni:

- D.I.A. del 26/11/2010 Prat. Edilizia n.265/10, Prot.n.28985
- D.I.A. del 19/12/2012 Prat. Edilizia n.255/12 Prot.n.29459, variante in corso d'opera

Agibilità: non presente

Conformità edilizia: riscontrata

Per ulteriori dettagli vedasi pag.19 del Rapporto di Valutazione, nonché Allegato n.08

- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**

Richiamato quanto già indicato a pag. 20 – 21 del rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi di proprietà:  
appartamento 10,76/1000 – box 1,69/1000
- Spese condominiali ordinarie: si evidenzia che, trattandosi di unità non completamente ultimata e quindi non utilizzata, le spese condominiali indicate nel riparto prodotto dall'Amministratore di condominio non sono significative
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione Allegato n.10

### - **CONSISTENZA**

Di seguito il dettaglio della consistenza del lotto: per il criterio di calcolo della superficie commerciale (SEL) vedasi pag.26 del Rapporto di Valutazione

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 10						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
10		mapp.454/810 - unità n.5				
	Primo	Abitazione	50	50	1,00	50
			Sup.commerciale			50
		mapp.454/802				
	S1	Box singolo		19	0,50	10
			Sup.comm. Complessiva			60
			Superficie Commerciale LOTTO 10			60

### - **VALUTAZIONE**

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, pagina da n.27 a 36 in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (commerciale – Residenziale).

Box, posti auto e cantine valutati a corpo.

Il parametro unitario per la destinazione Residenziale è pari a € 1.783,00 al mq.

Pertanto si avrà:

- Abitazione Sup.commerciale mq.50 x €. 1.783,00/mq. = €. 89.150,00
- Box doppio sup. mq. 19 (a corpo) = €. 17.000,00

-----  
Valore Totale Lotto 10      €. 106.150,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

	Valore di Mercato	Euro	106.150,00
1) Sistemazioni irregolarità:			
- oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale	euro	3.000,00	**
- spese bonifica	euro	0,00	
- spese condominiali insolute	euro	0,00	
2) Limitazioni all'uso del bene:			
- Usufrutto, abitazione, ecc.	no		
- Stato d'uso e manutenzione *	euro	12.500,00	
* (opere di completamento e varie)			
- Stato di possesso (libero)	no, bene disponibile		
- Vincoli e oneri giuridici	no		
<b>Valore di libero Mercato</b>		<b>Euro</b>	<b>90.650,00</b>

\*\* Spese tecniche per ultimazione lavori / agibilità e accatastamento

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.10, considerate nello stato attuale, è pari a € 91.000,00 (Euro Novantunomila/00)

### **Analisi estimativa analitica per la determinazione del Valore di Vendita Forzata (attraverso il Valore di Mercato con assunzioni)**

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita del bene in ambito fallimentare;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";

- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell'immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di recupero del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : nessuna decurtazione in quanto non completamente ultimata
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 15 mesi) euro 1.137,50;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 9.100,00;

Pertanto si avrà

<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro</b>	<b>91.000,00</b>
a dedurre		
Svalutazione	Euro	0,00
Mancati redditi	Euro	0,00
Deterioramento	Euro	1.137,50
Eventuali vizi occulti	Euro	9.100,00
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>80.762,50</b>
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>81.000,00</b>

- **RIEPILOGO VALORI**

<b>TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA</b>			
<b>LOTTO</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Valore vendita forzata</b>
<b>10</b>	Abitazione - box	€ 91.000,00	€ 81.000,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 91.000,00</b>	<b>€ 81.000,00</b>

## SCHEDA DESCRITTIVA

# LOTTO N. 11

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
11	A25	B	Residenziale	Appartamento trilocale	2	16	454	775
	B5		Box	Box doppio	-1	16	454	801
	P4		Posto auto	Posto auto	T	16	454	715

La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

- **UBICAZIONE**
- **DESCRIZIONE**
- **COERENZE**
- **STATO MANUTENZIONE**
- **STATO DI POSSESSO**
- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**
- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CONFORMITA'**
- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**
- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**
- **CONSISTENZA**
- **VALUTAZIONE**
- **RIEPILOGO VALORI**







- **UBICAZIONE**

Comune di Codogno (LO), Via Dei Mulini n. 4/C

- **DESCRIZIONE**

Nel complesso condominiale denominato “Condominio MULINI”, costituito da un’edificio elevantesi a tre piani fuori terra oltre piano interrato destinato a box d’autorimessa e cantine, le seguenti porzioni con ogni inerente diritto alle parti comuni:

- Appartamento posto al piano secondo mansardato (scala B - lato Est), composto da tre locali e doppi servizi, balcone e balconcino coperti
- Box d’autorimessa doppio, posto al piano interrato
- Posto auto scoperto al piano terra

### Planimetria indicativa - Appartamento



L'appartamento al piano secondo mansardato (tipologia trilocale) è così composto: soggiorno con angolo cottura, ampio balcone coperto, disimpegno zona notte, bagno, lavanderia, due camere da letto di cui una dotata di balconcino coperto.

L'unità non è completamente ultimata in quanto mancano le finiture interne: da posare pavimenti e rivestimenti (fatta eccezione per il bagno e la lavanderia dove mancano solo i sanitari), porte interne, finitura impianto elettrico, tinteggiature e varie.

Il box d'autorimessa, al piano interrato, è ultimato e presenta pavimento in battuto di cemento, pareti in prismi e c.a., basculante in lamiera verniciata, punto luce

Alle sopradescritte porzioni compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni dell'edificio (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.10)

Dotazione impiantistica: vedasi pag.13 - 14 del Rapporto di Valutazione

## **COERENZE**

Coerenze in base all'elaborato planimetrico catastale, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodi ecc:

dell'appartamento al piano secondo: altra unità (mapp.454 sub.751), vano scala comune (mapp.454 sub.4), altra unità (mapp.454 sub.728), spazio soprastante la Via dei Mulini, altra unità (mapp.454 sub.759), vano scala comune (mapp.454 sub.5), altra unità (mapp.454 sub.812), spazio soprastante cortile condominiale (mapp.454 sub.719).

del box al piano interrato: altra unità (mapp.454 sub.800), terrapieno, altra unità (mapp.454 sub.703), corsello comune di manovra (mapp.454 sub.11)

del posto auto al piano terra: cortile comune condominiale (mapp.454 sub.719), altra unità (mapp.454 sub.716), mappale 451, altra unità (mapp.454 sub.714)

### **- STATO DI MANUTENZIONE**

L'edificio in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati per le parti comuni, fatta eccezione per la scala "F" (mapp.454 sub.1) ove manca la posa dell'ascensore e finiture varie.

Discreto lo stato di manutenzione riferito all'abitazione, seppur non ultimata, considerato anche lo stato di non utilizzo che si protrae da diversi anni.

Si evidenzia che l'abitazione internamente risulta ancora da ultimare in quanto mancante di pavimenti e rivestimenti (fatta eccezione per il bagno e lavanderia dove mancano solo i sanitari), porte interne, finitura impianto elettrico, tinteggiature e varie; nella determinazione del valore attuale si terrà quindi conto dei costi necessari per l'ultimazione dei lavori (quantificazione indicativa).

### **- STATO DI POSSESSO**

Le unità risultano libere e nella disponibilità della procedura

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso in cui sono inserite le porzioni in oggetto è servito da sei vani scala a cui si accede dal cortile interno condominiale, fatta eccezione per la scala A con accesso da Via Dei Mulini.

L'appartamento in oggetto ha accesso dal vano scala B dotato di ascensore, transitando dal porticato comune in fregio alla Via Dei Mulini.

L'accesso carraio per il box al piano interrato si pratica direttamente da Via Dei Mulini tramite rampa condominiale.

Al posto auto scoperto ubicato nel cortile interno si accede attraverso androne carraio da Via Dei Mulini

- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

non presente (immobile non ultimato)

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

Dette unità sono attualmente censite all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lodi, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati, come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE											
CATASTO FABBRICATI											
Comune di CODOGNO (LO) Via Dei Mulini											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
1	16	454	775	F/3			4/C	2			
2	16	454	801	F/3			6/C	S1			
3	16	454	715	C/6		1	6	T	13	13	28,87 €

Intestazione catastale

IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio (LO) C.F. 08535610961

Conformità e rispondenza catastale – stato di fatto: verificata conformità

In mancanza di scheda catastale (appartamento e box censiti come F/3 - in corso di costruzione) è stata verificata la sostanziale conformità rispetto all'elaborato planimetrico predisposto

- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**

Le porzioni che compongono il presente Lotto sono state edificate in forza delle seguenti autorizzazioni:

- D.I.A. del 26/11/2010 Prat. Edilizia n.265/10, Prot.n.28985
- D.I.A. del 19/12/2012 Prat. Edilizia n.255/12 Prot.n.29459, variante in corso d'opera

Agibilità: non presente

Conformità edilizia: riscontrata

Per maggiori dettagli vedasi pa.19 del Rapporto di Valutazione, nonché Allegato n.08

- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**

Richiamato quanto già indicato a pag. 20 – 21 del rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi di proprietà:  
appartamento 21,29/1000 – box 2,80/1000 – posto auto 1,21/1000
- Spese condominiali ordinarie: si evidenzia che, trattandosi di unità non completamente ultimata e quindi non utilizzata, le spese condominiali indicate nel riparto prodotto dall'Amministratore di condominio non sono significative
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione Allegato n.10

---

- **CONSISTENZA**

Di seguito il dettaglio della consistenza del lotto: per il criterio di calcolo della superficie commerciale (SEL) vedasi pag.26 del Rapporto di Valutazione

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 11						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
11		<b>mapp.454/775 - unità n.25</b>				
	Secondo	Abitazione	86	86	1,00	86
	Secondo	Balcone coperto/loggia		20	0,30	6
				Sup.commerciale		92
		<b>mapp.454/801</b>				
	S1	Box doppio		32	0,50	16
		<b>mapp.454/715</b>				
	Terra	Posto auto scoperto		13	0,20	3
			<b>Sup.comm. Complessiva</b>			<b>111</b>
			<b>Superficie Commerciale LOTTO 11</b>			<b>111</b>

- **VALUTAZIONE**

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, pagina da n.27 a 36 in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (commerciale – Residenziale).

Box, posti auto e cantine valutati a corpo.

Il parametro unitario per la destinazione Residenziale è pari a €. 1.783,00 al mq.

Pertanto si avrà:

- Abitazione Sup.commerciale mq.92 x €. 1.783,00/mq. = €. 164.036,00
- Box doppio sup. mq. 32 (a corpo) = €. 28.000,00
- Posto auto sup. mq..13 (a corpo) = €. 5.000,00

-----  
Valore Totale Lotto 11 €. 197.036,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

	Valore di Mercato	Euro	197.036,00
1)	Sistemazioni irregolarità:		
-	oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale	euro	3.000,00 **
-	spese bonifica	euro	0,00
-	spese condominiali insolute	euro	0,00
2)	Limitazioni all'uso del bene:		
-	Usufrutto, abitazione, ecc.	no	
-	Stato d'uso e manutenzione *	euro	23.000,00
	* (opere di completamento e varie)		
-	Stato di possesso (libero)	no, bene disponibile	
-	Vincoli e oneri giuridici	no	
	<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro</b>	<b>171.036,00</b>

\*\* Spese tecniche per ultimazione lavori / agibilità e accatastamento

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.11, considerate nello stato attuale, è pari a € 171.000,00 (Euro Centosettantunomila/00)

### **Analisi estimativa analitica per la determinazione del Valore di Vendita Forzata (attraverso il Valore di Mercato con assunzioni)**

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita del bene in ambito fallimentare;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell'immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di recupero del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : nessuna decurtazione in quanto non completamente ultimata
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 15 mesi) euro 2.137,50;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 17.100,00;

Pertanto si avrà

<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro</b>	<b>171.000,00</b>
a dedurre		
Svalutazione	Euro	0,00
Mancati redditi	Euro	0,00
Deterioramento	Euro	2.137,50
Eventuali vizi occulti	Euro	17.100,00
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>151.762,50</b>
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>152.000,00</b>

**- RIEPILOGO VALORI**

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Tipologia	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
11	Abitazione - box - posto auto	€ 171.000,00	€ 152.000,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 171.000,00</b>	<b>€ 152.000,00</b>



## SCHEDA DESCRITTIVA

# LOTTO N. 12

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
12	A24	B	Residenziale	Appartamento bilocale	2	16	454	812
	B6		Box	Box doppio	-1	16	454	800

La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

- **UBICAZIONE**
- **DESCRIZIONE**
- **COERENZE**
- **STATO MANUTENZIONE**
- **STATO DI POSSESSO**
- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**
- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CONFORMITA'**
- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**
- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**
- **CONSISTENZA**
- **VALUTAZIONE**
- **RIEPILOGO VALORI**



- **UBICAZIONE**

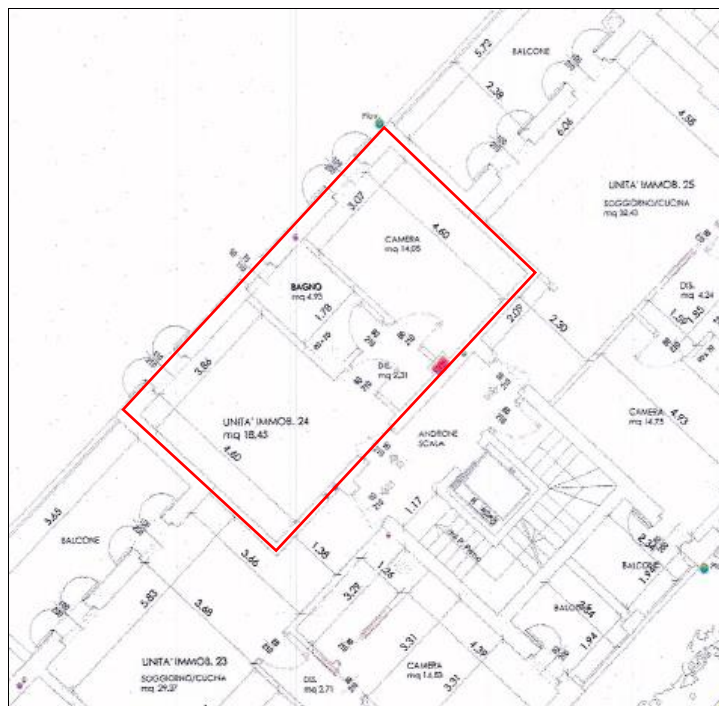
Comune di Codogno (LO), Via Dei Mulini n. 4/C

- **DESCRIZIONE**

Nel complesso condominiale denominato “Condominio MULINI”, costituito da un’edificio elevantesi a tre piani fuori terra oltre piano interrato destinato a box d’autorimessa e cantine, le seguenti porzioni con ogni inerente diritto alle parti comuni:

- Appartamento posto al piano secondo mansardato (scala B - lato Est), composto da due locali oltre servizi
- Box d’autorimessa doppio, posto al piano interrato

Planimetria indicativa - Appartamento



L'appartamento al piano secondo mansardato (tipologia bilocale) è così composto:  
soggiorno con angolo cottura, disimpegno zona notte, bagno, e camera.

L'unità non è completamente ultimata in quanto mancano le finiture interne: da posare pavimenti e rivestimenti (fatta eccezione per il bagno dove mancano solo i sanitari), porte interne, finitura impianto elettrico, tinteggiature e varie.

Il box d'autorimessa, al piano interrato, è ultimato e presenta pavimento in battuto di cemento, pareti in prismi e c.a., basculante in lamiera verniciata, punto luce

Alle sopradescritte porzioni compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni dell'edificio (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.10)

Dotazione impiantistica: vedasi pag.13 - 14 del Rapporto di Valutazione

## **COERENZE**

Coerenze in base all'elaborato planimetrico catastale, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodi ecc:

dell'appartamento al piano secondo: altra unità (mapp.454 sub.775), vano scala comune (mapp.454 sub.5), altra unità (mapp.454 sub.759), spazio soprastante cortile condominiale (mapp.454 sub.719).

del box al piano interrato: altra unità (mapp.454 sub.799), terrapieno, altra unità (mapp.454 sub.801), corsello comune di manovra (mapp.454 sub.11)

### **- STATO DI MANUTENZIONE**

L'edificio in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati per le parti comuni, fatta eccezione per la scala "F" (mapp.454 sub.1) ove manca la posa dell'ascensore e finiture varie.

Discreto lo stato di manutenzione riferito all'abitazione, seppur non ultimata, considerato anche lo stato di non utilizzo che si protrae da diversi anni.

Si evidenzia che l'abitazione internamente risulta ancora da ultimare in quanto mancante di pavimenti e rivestimenti (fatta eccezione per il bagno dove mancano solo i sanitari), porte interne, finitura impianto elettrico, tinteggiature e varie; nella determinazione del valore attuale si terrà quindi conto dei costi necessari per l'ultimazione dei lavori (quantificazione indicativa).

- **STATO DI POSSESSO**

Le unità risultano libere e nella disponibilità della procedura

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso in cui sono inserite le porzioni in oggetto è servito da sei vani scala a cui si accede dal cortile interno condominiale, fatta eccezione per la scala A con accesso da Via Dei Mulini.

L'appartamento in oggetto ha accesso dal vano scala B dotato di ascensore, transitando dal porticato comune in fregio alla Via Dei Mulini.

L'accesso carraio per il box al piano interrato si pratica direttamente da Via Dei Mulini tramite rampa condominiale.

- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

non presente (immobile non ultimato)

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

Dette unità sono attualmente censite all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lodi, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati, come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE											
CATASTO FABBRICATI											
Comune di CODOGNO (LO) Via Dei Mulini											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
1	16	454	812	F/3			4/C	2			
2	16	454	800	F/3			6/C	S1			

Intestazione catastale

IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio (LO) C.F. 08535610961

Conformità e rispondenza catastale – stato di fatto: verificata conformità

In mancanza di scheda catastale (appartamento e box censiti come F/3 - in corso di costruzione) è stata verificata la sostanziale conformità rispetto all'elaborato planimetrico predisposto

- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**

Le porzioni che compongono il presente Lotto sono state edificate in forza delle seguenti autorizzazioni:

- D.I.A. del 26/11/2010 Prat. Edilizia n.265/10, Prot.n.28985
- D.I.A. del 19/12/2012 Prat. Edilizia n.255/12 Prot.n.29459, variante in corso d'opera

Agibilità: non presente

Conformità edilizia: riscontrata

Per ulteriori dettagli vedasi pag.19 del Rapporto di Valutazione, nonché Allegato n.08

- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**

Richiamato quanto già indicato a pag. 20 – 21 del rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi di proprietà:  
appartamento 11,33/1000 – box 2,44/1000
- Spese condominiali ordinarie: si evidenzia che, trattandosi di unità non completamente ultimata e quindi non utilizzata, le spese condominiali indicate nel riparto prodotto dall'Amministratore di condominio non sono significative
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione Allegato n.10

### - **CONSISTENZA**

Di seguito il dettaglio della consistenza del lotto: per il criterio di calcolo della superficie commerciale (SEL) vedasi pag.26 del Rapporto di Valutazione

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 12						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
12		mapp.454/812 - unità n.24				
	Secondo	Abitazione	50	50	1,00	50
			Sup.commerciale			50
		mapp.454/800				
	S1	Box doppio		27	0,50	14
			Sup.comm. Complessiva			64
			Superficie Commerciale LOTTO 12			64

### - **VALUTAZIONE**

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, pagina da n.27 a 36 in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (commerciale – Residenziale).

Box, posti auto e cantine valutati a corpo.

Il parametro unitario per la destinazione Residenziale è pari a €. 1.783,00 al mq.

Pertanto si avrà:

- Abitazione Sup.commerciale mq.50 x €. 1.783,00/mq. = €. 89.150,00
- Box doppio sup. mq. 27 (a corpo) = €. 24.000,00

-----  
Valore Totale Lotto 12      €. 113.150,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

	Valore di Mercato	Euro	113.150,00
1) Sistemazioni irregolarità:			
- oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale	euro	3.000,00	**
- spese bonifica	euro	0,00	
- spese condominiali insolute	euro	0,00	
2) Limitazioni all'uso del bene:			
- Usufrutto, abitazione, ecc.	no		
- Stato d'uso e manutenzione *	euro	12.500,00	
* (opere di completamento e varie)			
- Stato di possesso (libero)	no, bene disponibile		
- Vincoli e oneri giuridici	no		
<b>Valore di libero Mercato</b>		<b>Euro</b>	<b>97.650,00</b>

\*\* Spese tecniche per ultimazione lavori / agibilità e accatastamento

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.12, considerate nello stato attuale, è pari a € 98.000,00 (Euro Novantottomila/00)

### **Analisi estimativa analitica per la determinazione del Valore di Vendita Forzata (attraverso il Valore di Mercato con assunzioni)**

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita del bene in ambito fallimentare;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";



- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell'immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di recupero del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : nessuna decurtazione in quanto non completamente ultimata
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 15 mesi) euro 1.225,00;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 9.800,00;

Pertanto si avrà

<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro</b>	<b>98.000,00</b>
a dedurre		
Svalutazione	Euro	0,00
Mancati redditi	Euro	0,00
Deterioramento	Euro	1.225,00
Eventuali vizi occulti	Euro	9.800,00
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>86.975,00</b>
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>87.000,00</b>

- **RIEPILOGO VALORI**

<b>TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA</b>			
<b>LOTTO</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Valore vendita forzata</b>
<b>12</b>	Abitazione - box	€ 98.000,00	€ 87.000,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 98.000,00</b>	<b>€ 87.000,00</b>

## SCHEDA DESCRITTIVA

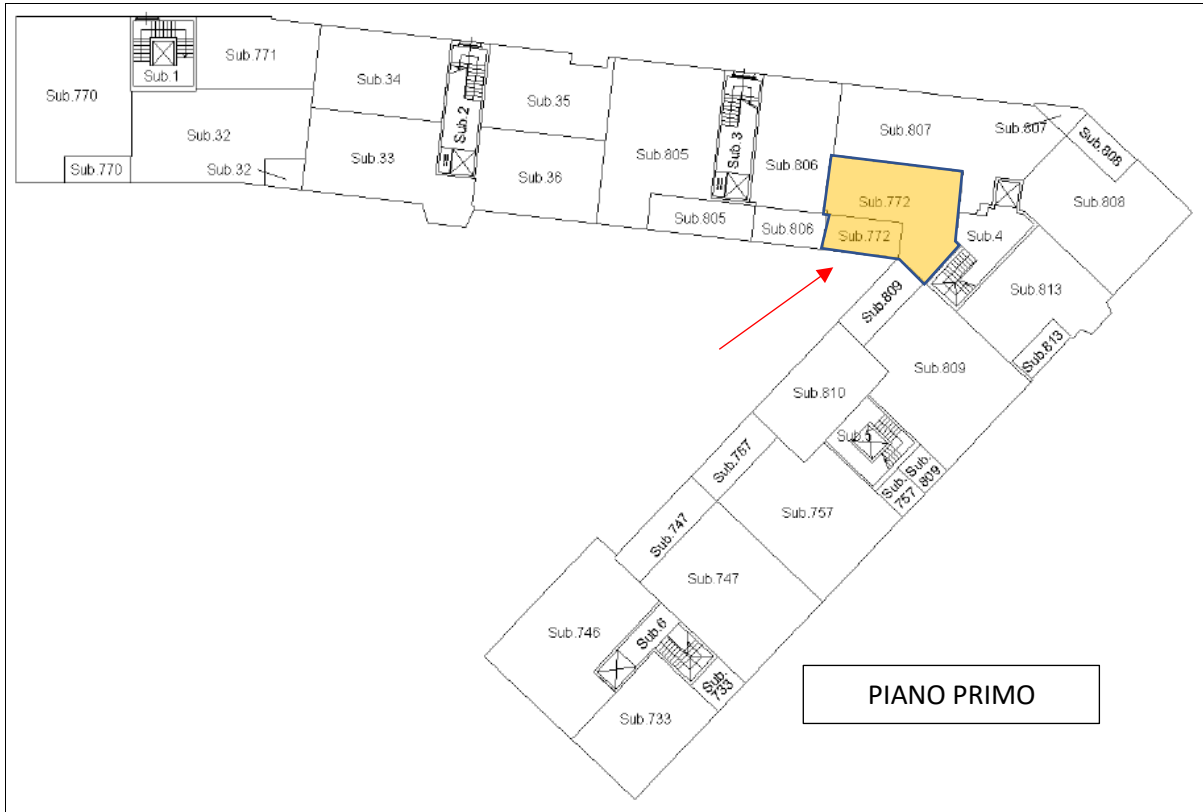
# LOTTO N. 13

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
13	A10	C	Residenziale	Appartamento bilocale	1	16	454	772
	C8	C	Residenziale	Cantina	-1	16	454	781
	B9		Box	Box singolo	-1	16	454	783

La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

- **UBICAZIONE**
- **DESCRIZIONE**
- **COERENZE**
- **STATO MANUTENZIONE**
- **STATO DI POSSESSO**
- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**
- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CONFORMITA'**
- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**
- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**
- **CONSISTENZA**
- **VALUTAZIONE**
- **RIEPILOGO VALORI**



- **UBICAZIONE**

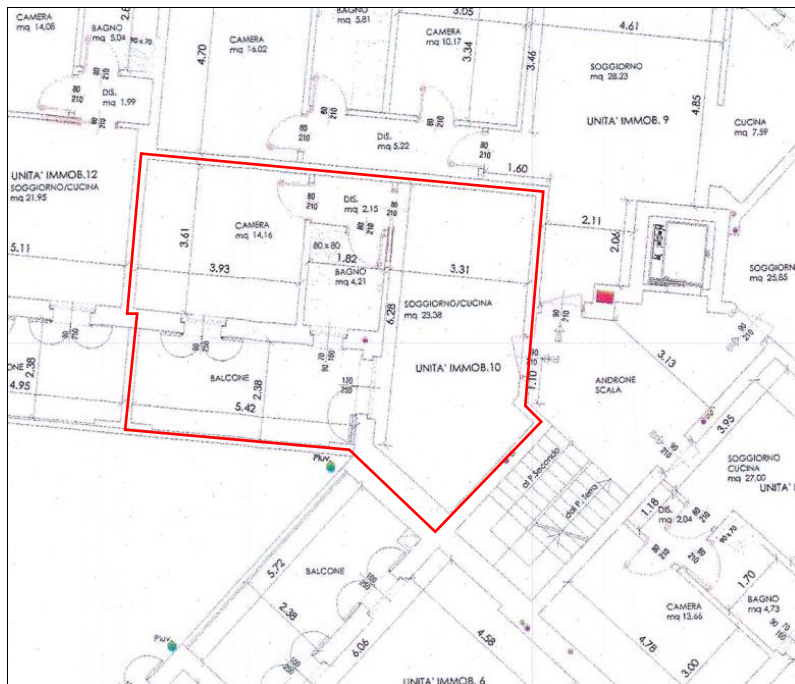
Comune di Codogno (LO), Via Dei Mulini n. 4/E

- **DESCRIZIONE**

Nel complesso condominiale denominato “Condominio MULINI”, costituito da un’edificio elevantesi a tre piani fuori terra oltre piano interrato destinato a box d’autorimessa e cantine, le seguenti porzioni con ogni inerente diritto alle parti comuni:

- Appartamento posto al piano primo (scala C), composto da due locali e servizi con ampio balcone coperto
- Locale Cantina posto al piano interrato
- Box d’autorimessa singolo, posto al piano interrato

Planimetria indicativa - Appartamento



L'appartamento al piano primo (tipologia bilocale) è così composto: soggiorno con angolo cottura, ampio balcone coperto, disimpegno zona notte, bagno, camera.

L'unità non è completamente ultimata in quanto mancano le finiture interne: da posare pavimenti e rivestimenti (fatta eccezione per il bagno dove mancano solo i sanitari), porte interne, finitura impianto elettrico, tinteggiature e varie.

Il box d'autorimessa, al piano interrato, è ultimato e presenta pavimento in battuto di cemento, pareti in prismi e c.a., basculante in lamiera verniciata, punto luce

Il locale cantina, al piano interrato, è ultimato e presenta pavimento in battuto di cemento, pareti in prismi e c.a., porta in lamiera verniciata, punto luce

Alle sopradescritte porzioni compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni dell'edificio (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.10)

Dotazione impiantistica: vedasi pag.13 - 14 del Rapporto di Valutazione

## **COERENZE**

Coerenze in base all'elaborato planimetrico catastale, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodi ecc:

dell'appartamento al piano primo: altra unità (mapp.454 sub.807), vano scala comune (mapp.454 sub.4), altra unità (mapp.454 sub.809), spazio soprastante cortile condominiale (mapp.454 sub.719), altra unità (mapp.454 sub.806).

della cantina al piano interrato: altra unità (mapp.454 sub.817), terrapieno, altra unità (mapp.454 sub.702), vano scala comune (mapp.454 sub.4), corridoio comune (mapp.454 sub.9).

del box al piano interrato: corridoio e vano scala comuni (mapp.454 sub.5), altra unità (mapp.454 sub.798), corsello comune di manovra (mapp.454 sub.11)

- **STATO DI MANUTENZIONE**

L'edificio in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati per le parti comuni, fatta eccezione per la scala "F" (mapp.454 sub.1) ove manca la posa dell'ascensore e finiture varie.

Discreto lo stato di manutenzione riferito all'abitazione, seppur non ultimata, considerato anche lo stato di non utilizzo che si protrae da diversi anni.

Si evidenzia che l'abitazione internamente risulta ancora da ultimare in quanto mancante di pavimenti e rivestimenti (fatta eccezione per il bagno dove mancano solo i sanitari), porte interne, finitura impianto elettrico, tinteggiature e varie; nella determinazione del valore attuale si terrà quindi conto dei costi necessari per l'ultimazione dei lavori (quantificazione indicativa).

- **STATO DI POSSESSO**

Le unità risultano libere e nella disponibilità della procedura

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso in cui sono inserite le porzioni in oggetto è servito da sei vani scala a cui si accede dal cortile interno condominiale, fatta eccezione per la scala A con accesso da Via Dei Mulini.

L'appartamento e la cantina in oggetto si raggiungono dal vano scala C dotato di ascensore, transitando dal cortile comune e quindi dal porticato comune.

L'accesso carraio per il box al piano interrato si pratica direttamente da Via Dei Mulini tramite rampa condominiale.

- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

non presente (immobile non ultimato)

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

Dette unità sono attualmente censite all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lodi, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati, come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE											
CATASTO FABBRICATI											
Comune di CODOGNO (LO) Via Dei Mulini											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
1	16	454	772	F/3			4/E	1			
2	16	454	781	F/3			4/E	S1			
3	16	454	783	F/3			6/C	S1			

Intestazione catastale

IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio (LO) C.F. 08535610961

Conformità e rispondenza catastale – stato di fatto: verificata conformità

In mancanza di scheda catastale (unità censite come F/3 - in corso di costruzione) è stata verificata la sostanziale conformità rispetto all'elaborato planimetrico predisposto

- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**

Le porzioni che compongono il presente Lotto sono state edificate in forza delle seguenti autorizzazioni:

- D.I.A. del 26/11/2010 Prat. Edilizia n.265/10, Prot.n.28985
- D.I.A. del 19/12/2012 Prat. Edilizia n.255/12 Prot.n.29459, variante in corso d'opera

Agibilità: non presente

Per ulteriori dettagli vedasi pag.19 del Rapporto di Valutazione, nonché Allegato n.08

Conformità edilizia: sostanzialmente conforme – rilevata una discordanza nella dimensione della parete ovest del soggiorno rispetto alla misura indicata nel progetto di variante del 2012 (misura rilevata m.6.63 anziché m.6,28): da sanare prima della richiesta di agibilità



- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**

Richiamato quanto già indicato a pag. 20 – 21 del rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi di proprietà:  
appartamento 12,49/1000 – box 1,30/1000 – cantina 1,26/1000
- Spese condominiali ordinarie: si evidenzia che, trattandosi di unità non completamente ultimata e quindi non utilizzata, le spese condominiali indicate nel riparto prodotto dall'Amministratore di condominio non sono significative
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione Allegato n.10

- **CONSISTENZA**

Di seguito il dettaglio della consistenza del lotto: per il criterio di calcolo della superficie commerciale (SEL) vedasi pag.26 del Rapporto di Valutazione

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 13						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
13		<b>mapp.454/772 - unità n.10</b>				
	Primo	Abitazione	54	54	1,00	54
	Primo	Balcone coperto/Loggia		14	0,30	4
				Sup.commerciale		58
		<b>mapp.454/783</b>				
	S1	Box singolo		15	0,50	8
		<b>mapp.454/781</b>				
S1	Cantina		14	0,30	4	
			<b>Sup.comm. Complessiva</b>			<b>70</b>
			<b>Superficie Commerciale LOTTO 13</b>			<b>70</b>

- **VALUTAZIONE**

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, pagina da n.27 a 36 in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market

Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (commerciale – Residenziale).

Box, posti auto e cantine valutati a corpo.

Il parametro unitario per la destinazione Residenziale è pari a €. 1.783,00 al mq.

Pertanto si avrà:

- Abitazione Sup.commerciale mq.58 x €. 1.783,00/mq. = €. 103.414,00
- Box singolo sup. mq. 15 (a corpo) = €. 13.000,00
- Cantina sup. mq..14 (a corpo) = €. 7.000,00

-----  
Valore Totale Lotto 13      €. 123.414,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

	Valore di Mercato	Euro	123.414,00
1) Sistemazioni irregolarità:			
- oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale	euro	3.500,00 **	
- spese bonifica	euro	0,00	
- spese condominiali insolute	euro	0,00	
2) Limitazioni all'uso del bene:			
- Usufrutto, abitazione, ecc.	no		
- Stato d'uso e manutenzione *	euro	14.500,00	
* (opere di completamento e varie)			
- Stato di possesso (libero)	no, bene disponibile		
- Vincoli e oneri giuridici	no		
<b>Valore di libero Mercato</b>		<b>Euro</b>	<b>105.414,00</b>

\*\* Spese tecniche per ultimazione lavori / sanatoria / agibilità e accatastamento

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.13, considerate nello stato attuale, è pari a €. 105.000,00 (Euro Centocinquemila/00)

### **Analisi estimativa analitica per la determinazione del Valore di Vendita Forzata (attraverso il Valore di Mercato con assunzioni)**

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita del bene in ambito fallimentare;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di “valore di mercato”;
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell’immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell’immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di recupero del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : nessuna decurtazione in quanto non completamente ultimata
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 15 mesi) euro 1.318,00;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 10.500,00;

Pertanto si avrà

<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro</b>	<b>105.000,00</b>
a dedurre		
Svalutazione	Euro	0,00
Mancati redditi	Euro	0,00
Deterioramento	Euro	1.318,00
Eventuali vizi occulti	Euro	10.500,00
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>93.182,00</b>
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>93.000,00</b>

- **RIEPILOGO VALORI**

<b>TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA</b>			
<b>LOTTO</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Valore vendita forzata</b>
<b>13</b>	Abitazione - box - cantina	€ 105.000,00	€ 93.000,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 105.000,00</b>	<b>€ 93.000,00</b>

## SCHEDA DESCRITTIVA

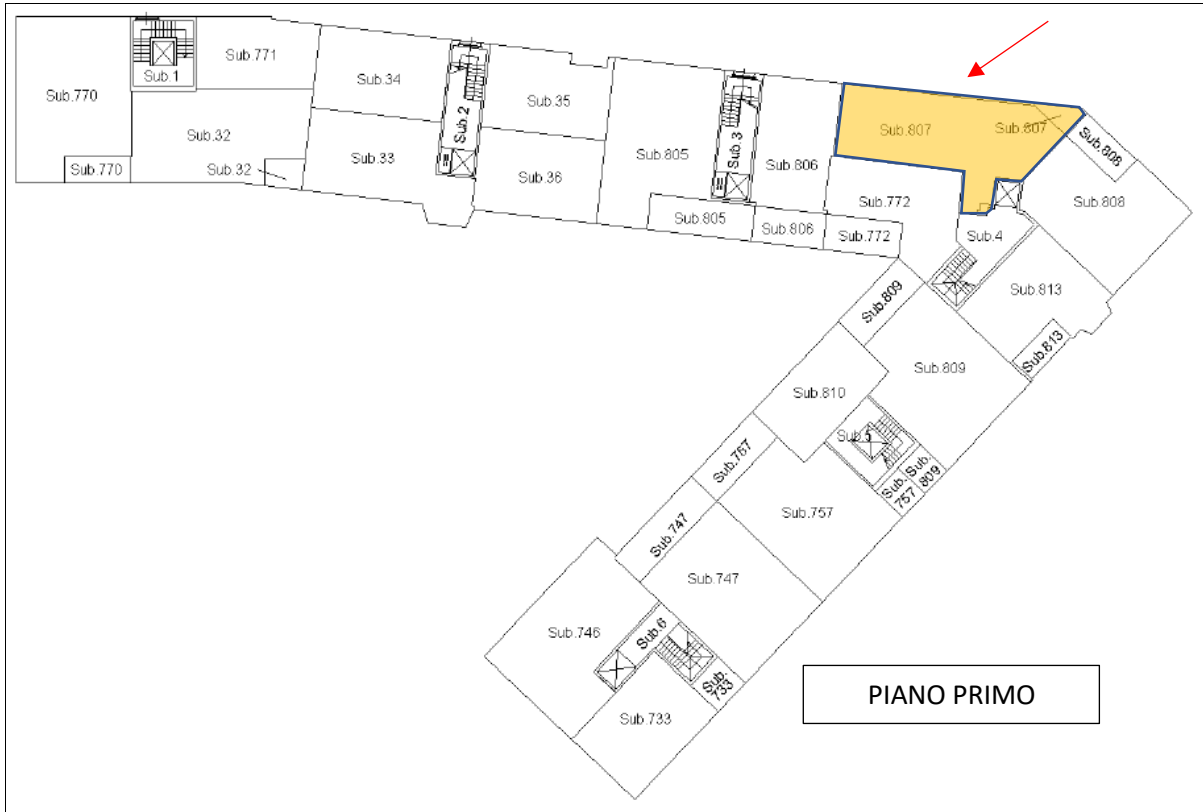
### LOTTO N. 14

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
14	A9	C	Residenziale	Appartamento trilocale	1	16	454	807
	C7	C	Residenziale	Cantina	-1	16	454	817
	B7		Box	Box doppio	-1	16	454	799

La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

- **UBICAZIONE**
- **DESCRIZIONE**
- **COERENZE**
- **STATO MANUTENZIONE**
- **STATO DI POSSESSO**
- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**
- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CONFORMITA'**
- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**
- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**
- **CONSISTENZA**
- **VALUTAZIONE**
- **RIEPILOGO VALORI**



- **UBICAZIONE**

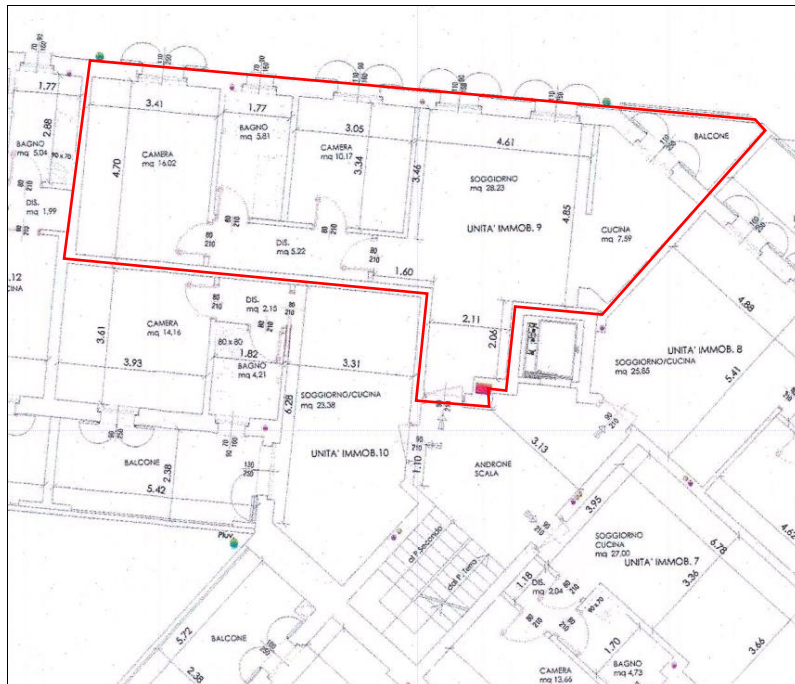
Comune di Codogno (LO), Via Dei Mulini n. 4/E

- **DESCRIZIONE**

Nel complesso condominiale denominato “Condominio MULINI”, costituito da un’edificio elevantesi a tre piani fuori terra oltre piano interrato destinato a box d’autorimessa e cantine, le seguenti porzioni con ogni inerente diritto alle parti comuni:

- Appartamento posto al piano primo (scala C), composto da tre locali e servizi con balconcino coperto
- Locale Cantina posto al piano interrato
- Box d’autorimessa doppio, posto al piano interrato

Planimetria indicativa - Appartamento



L'appartamento al piano primo (tipologia trilocale) è così composto: soggiorno, cucina con balcone coperto, disimpegno zona notte, bagno, due camere.

L'unità non è completamente ultimata in quanto mancano le finiture interne: da posare pavimenti e rivestimenti (fatta eccezione per il bagno dove mancano solo i sanitari), porte interne, finitura impianto elettrico, tinteggiature e varie.

Il box d'autorimessa, al piano interrato, è ultimato e presenta pavimento in battuto di cemento, pareti in prismi e c.a., basculante in lamiera verniciata, punto luce

Il locale cantina, al piano interrato, è ultimato e presenta pavimento in battuto di cemento, pareti in prismi e c.a., porta in lamiera verniciata, punto luce

Alle sopradescritte porzioni compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni dell'edificio (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.10)

Dotazione impiantistica: vedasi pag.13 - 14 del Rapporto di Valutazione

## **COERENZE**

Coerenze in base all'elaborato planimetrico catastale, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodi ecc:

dell'appartamento al piano primo: altra unità (mapp.454 sub.808), vano scala comune (mapp.454 sub.4), altra unità (mapp.454 sub.772), altra unità (mapp.454 sub.806), spazio soprastante strada privata.

della cantina al piano interrato: altra unità (mapp.454 sub.816), terrapieno, altra unità (mapp.454 sub.781), corridoio comune (mapp.454 sub.9).

del box al piano interrato: altra unità (mapp.454 sub.798), terrapieno, altra unità (mapp.454 sub.800), corsello comune di manovra (mapp.454 sub.11)



- **STATO DI MANUTENZIONE**

L'edificio in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati per le parti comuni, fatta eccezione per la scala "F" (mapp.454 sub.1) ove manca la posa dell'ascensore e finiture varie.

Discreto lo stato di manutenzione riferito all'abitazione, seppur non ultimata, considerato anche lo stato di non utilizzo che si protrae da diversi anni.

Si evidenzia che l'abitazione internamente risulta ancora da ultimare in quanto mancante di pavimenti e rivestimenti (fatta eccezione per il bagno dove mancano solo i sanitari), porte interne, finitura impianto elettrico, tinteggiature e varie; nella determinazione del valore attuale si terrà quindi conto dei costi necessari per l'ultimazione dei lavori (quantificazione indicativa).

- **STATO DI POSSESSO**

Le unità risultano libere e nella disponibilità della procedura

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso in cui sono inserite le porzioni in oggetto è servito da sei vani scala a cui si accede dal cortile interno condominiale, fatta eccezione per la scala A con accesso da Via Dei Mulini.

L'appartamento e la cantina in oggetto si raggiungono dal vano scala C dotato di ascensore, transitando dal cortile comune e quindi dal porticato comune.

L'accesso carraio per il box al piano interrato si pratica direttamente da Via Dei Mulini tramite rampa condominiale.

- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

non presente (immobile non ultimato)

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

Dette unità sono attualmente censite all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lodi, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati, come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE											
CATASTO FABBRICATI											
Comune di CODOGNO (LO) Via Dei Mulini											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
1	16	454	807	F/3			4/E	1			
2	16	454	817	F/3			4/E	S1			
3	16	454	799	F/3			6/C	S1			

Intestazione catastale

IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio (LO) C.F. 08535610961

Conformità e rispondenza catastale – stato di fatto: verificata conformità

In mancanza di scheda catastale (unità censite come F/3 - in corso di costruzione) è stata verificata la sostanziale conformità rispetto all'elaborato planimetrico predisposto

- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**

Le porzioni che compongono il presente Lotto sono state edificate in forza delle seguenti autorizzazioni:

- D.I.A. del 26/11/2010 Prat. Edilizia n.265/10, Prot.n.28985
- D.I.A. del 19/12/2012 Prat. Edilizia n.255/12 Prot.n.29459, variante in corso d'opera

Agibilità: non presente

Per ulteriori dettagli vedasi pag.19 del Rapporto di Valutazione, nonché Allegato n.08

Conformità edilizia: sostanzialmente conforme – rilevata una lieve discordanza nella rappresentazione planimetrica della zona d'ingresso: da sanare prima della richiesta di agibilità

- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**

Richiamato quanto già indicato a pag. 20 – 21 del rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi di proprietà:  
appartamento 19,41/1000 – box 2,62/1000 – cantina 0,93/1000
- Spese condominiali ordinarie: si evidenzia che, trattandosi di unità non completamente ultimata e quindi non utilizzata, le spese condominiali indicate nel riparto prodotto dall'Amministratore di condominio non sono significative
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione Allegato n.10

- **CONSISTENZA**

Di seguito il dettaglio della consistenza del lotto: per il criterio di calcolo della superficie commerciale (SEL) vedasi pag.26 del Rapporto di Valutazione

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 14							
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq	
14		<b>mapp.454/807 - unità n.9</b>					
	Primo	Abitazione	87	87	1,00	87	
	Primo	Balcone coperto/Loggia		4	0,30	1	
				Sup.commerciale		88	
		<b>mapp.454/799</b>					
	S1	Box doppio			30	0,50	15
		<b>mapp.454/817</b>					
S1	Cantina			10	0,30	3	
			<b>Sup.comm. Complessiva</b>			<b>106</b>	
			<b>Superficie Commerciale LOTTO 14</b>			<b>106</b>	

- **VALUTAZIONE**

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, pagina da n.27 a 36 in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (commerciale – Residenziale).

Box, posti auto e cantine valutati a corpo.

Il parametro unitario per la destinazione Residenziale è pari a €. 1.783,00 al mq.

Pertanto si avrà:

- Abitazione Sup.commerciale mq.88 x €. 1.783,00/mq. = €. 156.904,00
- Box doppio sup. mq. 30 (a corpo) = €. 27.000,00
- Cantina sup. mq..10 (a corpo) = €. 5.000,00

-----  
Valore Totale Lotto 14      €. 188.904,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

	Valore di Mercato	Euro	188.904,00
1) Sistemazioni irregolarità:			
- oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale		euro	3.500,00 **
- spese bonifica		euro	0,00
- spese condominiali insolute		euro	0,00
2) Limitazioni all'uso del bene:			
- Usufrutto, abitazione, ecc.		no	
- Stato d'uso e manutenzione *		euro	22.000,00
* (opere di completamento e varie)			
- Stato di possesso (libero)		no, bene disponibile	
- Vincoli e oneri giuridici		no	
<b>Valore di libero Mercato</b>		<b>Euro</b>	<b>163.404,00</b>

\*\* Spese tecniche per ultimazione lavori / sanatoria / agibilità e accatastamento

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.14, considerate nello stato attuale, è pari a € 163.000,00 (Euro Centosessantatremila/00)

**Analisi estimativa analitica per la determinazione del Valore di Vendita Forzata (attraverso il Valore di Mercato con assunzioni)**

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita del bene in ambito fallimentare;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di “valore di mercato”;
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell’immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell’immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di recupero del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : nessuna decurtazione in quanto non completamente ultimata
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 15 mesi) euro 2.037,50;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 16.300,00;

Pertanto si avrà

<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro</b>	<b>163.000,00</b>
a dedurre		
Svalutazione	Euro	0,00
Mancati redditi	Euro	0,00
Deterioramento	Euro	2.037,50
Eventuali vizi occulti	Euro	16.300,00
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>144.662,50</b>
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>145.000,00</b>

- **RIEPILOGO VALORI**

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Tipologia	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
14	Abitazione - box - cantina	€ 163.000,00	€ 145.000,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 163.000,00</b>	<b>€ 145.000,00</b>

## SCHEDA DESCRITTIVA

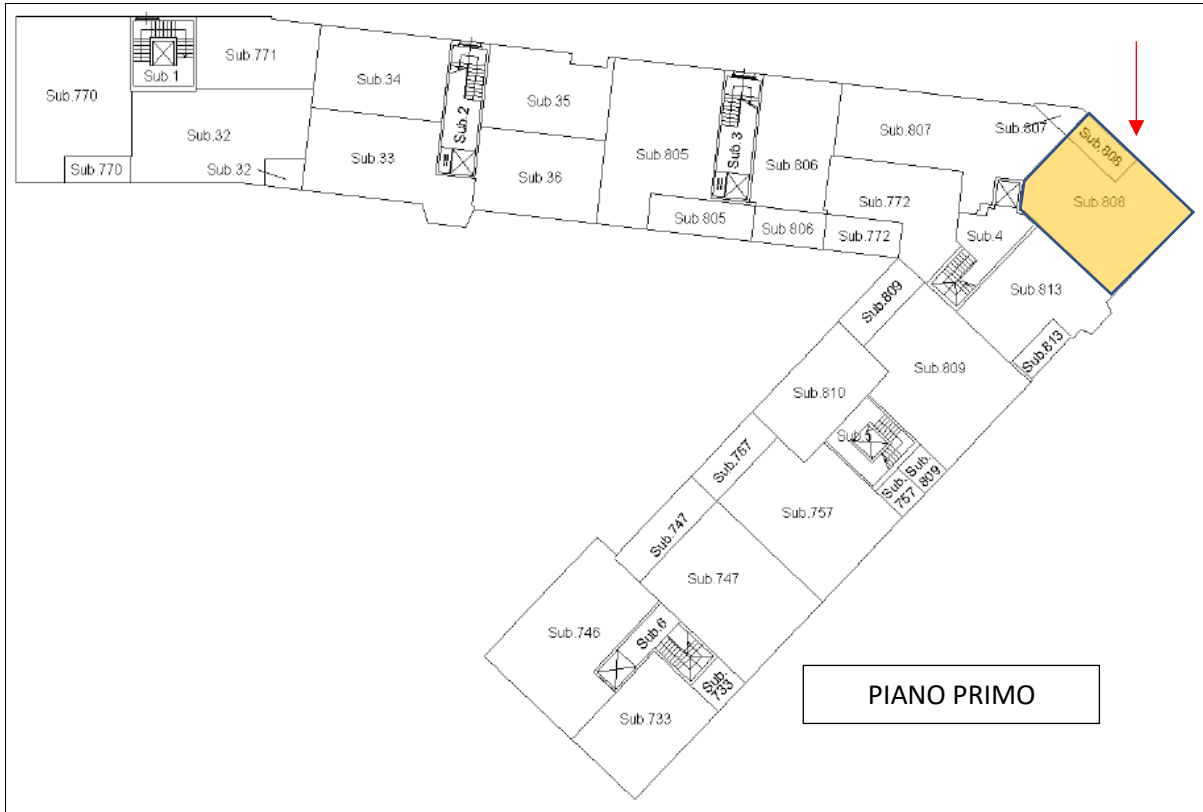
# LOTTO N. 15

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
15	A8	C	Residenziale	Appartamento trilocale	1	16	454	808
	C6	C	Residenziale	Cantina	-1	16	454	816
	B8		Box	Box doppio	-1	16	454	798

La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

- **UBICAZIONE**
- **DESCRIZIONE**
- **COERENZE**
- **STATO MANUTENZIONE**
- **STATO DI POSSESSO**
- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**
- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CONFORMITA'**
- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**
- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**
- **CONSISTENZA**
- **VALUTAZIONE**
- **RIEPILOGO VALORI**





- **UBICAZIONE**

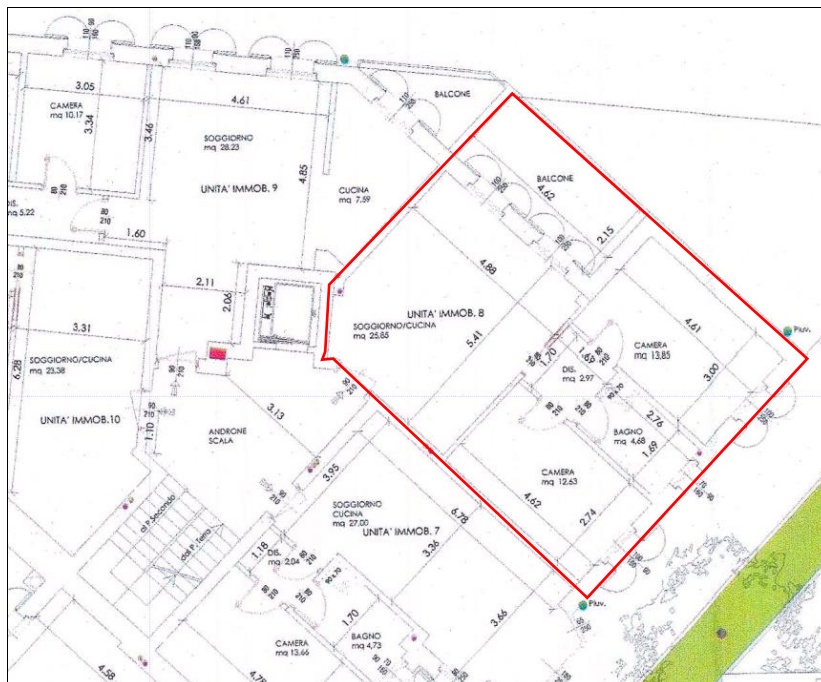
Comune di Codogno (LO), Via Dei Mulini n. 4/E

- **DESCRIZIONE**

Nel complesso condominiale denominato “Condominio MULINI”, costituito da un’edificio elevantesi a tre piani fuori terra oltre piano interrato destinato a box d’autorimessa e cantine, le seguenti porzioni con ogni inerente diritto alle parti comuni:

- Appartamento posto al piano primo (scala C), composto da tre locali e servizi con ampio balcone coperto
- Locale Cantina posto al piano interrato
- Box d’autorimessa doppio, posto al piano interrato

Planimetria indicativa - Appartamento



L'appartamento al piano primo (tipologia trilocale) è così composto: soggiorno con angolo cottura e ampio balcone coperto, disimpegno zona notte, bagno, due camere.

L'unità non è completamente ultimata in quanto mancano le finiture interne: da posare pavimenti e rivestimenti (fatta eccezione per il bagno dove mancano solo i sanitari), porte interne, finitura impianto elettrico, tinteggiature e varie.

Il box d'autorimessa, al piano interrato, è ultimato e presenta pavimento in battuto di cemento, pareti in prismi e c.a., basculante in lamiera verniciata, punto luce

Il locale cantina, al piano interrato, è ultimato e presenta pavimento in battuto di cemento, pareti in prismi e c.a., porta in lamiera verniciata, punto luce

Alle sopradescritte porzioni compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni dell'edificio (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.10)

Dotazione impiantistica: vedasi pag.13 - 14 del Rapporto di Valutazione

## **COERENZE**

Coerenze in base all'elaborato planimetrico catastale, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodi ecc:

dell'appartamento al piano primo: spazio soprastante Via dei Mulini su due lati, altra unità (mapp.454 sub.813), vano scala comune (mapp.454 sub.4), altra unità (mapp.454 sub.807).

della cantina al piano interrato: altra unità (mapp.454 sub.736), terrapieno, altra unità (mapp.454 sub.817), corridoio comune (mapp.454 sub.9).

del box al piano interrato: altra unità (mapp.454 sub.783), vano scala comune (mapp.454 sub.5), terrapieno, altra unità (mapp.454 sub.799), corsello comune di manovra (mapp.454 sub.11)

- **STATO DI MANUTENZIONE**

L'edificio in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati per le parti comuni, fatta eccezione per la scala "F" (mapp.454 sub.1) ove manca la posa dell'ascensore e finiture varie.

Discreto lo stato di manutenzione riferito all'abitazione, seppur non ultimata, considerato anche lo stato di non utilizzo che si protrae da diversi anni.

Si evidenzia che l'abitazione internamente risulta ancora da ultimare in quanto mancante di pavimenti e rivestimenti (fatta eccezione per il bagno dove mancano solo i sanitari), porte interne, finitura impianto elettrico, tinteggiature e varie; nella determinazione del valore attuale si terrà quindi conto dei costi necessari per l'ultimazione dei lavori (quantificazione indicativa).

- **STATO DI POSSESSO**

Le unità risultano libere e nella disponibilità della procedura

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso in cui sono inserite le porzioni in oggetto è servito da sei vani scala a cui si accede dal cortile interno condominiale, fatta eccezione per la scala A con accesso da Via Dei Mulini.

L'appartamento e la cantina in oggetto si raggiungono dal vano scala C dotato di ascensore, transitando dal cortile comune e quindi dal porticato comune.

L'accesso carraio per il box al piano interrato si pratica direttamente da Via Dei Mulini tramite rampa condominiale.

- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

non presente (immobile non ultimato)

**- IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

Dette unità sono attualmente censite all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lodi, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati, come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE											
CATASTO FABBRICATI											
Comune di CODOGNO (LO) Via Dei Mulini											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
1	16	454	808	F/3			4/E	1			
2	16	454	816	F/3			4/E	S1			
3	16	454	798	F/3			6/C	S1			

Intestazione catastale

IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio (LO) C.F. 08535610961

Conformità e rispondenza catastale – stato di fatto: verificata conformità

In mancanza di scheda catastale (unità censite come F/3 - in corso di costruzione) è stata verificata la sostanziale conformità rispetto all'elaborato planimetrico predisposto

**- PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**

Le porzioni che compongono il presente Lotto sono state edificate in forza delle seguenti autorizzazioni:

- D.I.A. del 26/11/2010 Prat. Edilizia n.265/10, Prot.n.28985
- D.I.A. del 19/12/2012 Prat. Edilizia n.255/12 Prot.n.29459, variante in corso d'opera

Agibilità: non presente

Conformità edilizia: riscontrata

Per ulteriori dettagli vedasi pag.19 del Rapporto di Valutazione, nonché Allegato n.08

- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**

Richiamato quanto già indicato a pag. 20 – 21 del rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi di proprietà:  
 appartamento 16,56/1000 – box 2,77/1000 – cantina 0,93/1000
- Spese condominiali ordinarie: si evidenzia che, trattandosi di unità non completamente ultimata e quindi non utilizzata, le spese condominiali indicate nel riparto prodotto dall'Amministratore di condominio non sono significative
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione Allegato n.10

- **CONSISTENZA**

Di seguito il dettaglio della consistenza del lotto: per il criterio di calcolo della superficie commerciale (SEL) vedasi pag.26 del Rapporto di Valutazione

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 15						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
15		<b>mapp.454/808 - unità n.8</b>				
	Primo	Abitazione	74	74	1,00	74
	Primo	Balcone coperto/Loggia		10	0,30	3
			Sup.commerciale			77
		<b>mapp.454/798</b>				
	S1	Box doppio		30	0,50	15
		<b>mapp.454/816</b>				
S1	Cantina		10	0,30	3	
			<b>Sup.comm. Complessiva</b>			<b>95</b>
			<b>Superficie Commerciale LOTTO 15</b>			<b>95</b>

- **VALUTAZIONE**

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, pagina da n.27 a 36 in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market

Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (commerciale – Residenziale).

Box, posti auto e cantine valutati a corpo.

Il parametro unitario per la destinazione Residenziale è pari a €. 1.783,00 al mq.

Pertanto si avrà:

- Abitazione Sup.commerciale mq.77 x €. 1.783,00/mq. = €. 137.291,00
- Box doppio sup. mq. 30 (a corpo) = €. 27.000,00
- Cantina sup. mq..10 (a corpo) = €. 5.000,00

-----  
Valore Totale Lotto 15      €. 169.291,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

	Valore di Mercato	Euro	169.291,00
1) Sistemazioni irregolarità:			
- oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale	euro	3.000,00	**
- spese bonifica	euro	0,00	
- spese condominiali insolute	euro	0,00	
2) Limitazioni all'uso del bene:			
- Usufrutto, abitazione, ecc.	no		
- Stato d'uso e manutenzione *	euro	20.000,00	
* (opere di completamento e varie)			
- Stato di possesso (libero)	no, bene disponibile		
- Vincoli e oneri giuridici	no		
<b>Valore di libero Mercato</b>		<b>Euro</b>	<b>146.291,00</b>

\*\* Spese tecniche per ultimazione lavori / agibilità e accatastamento

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.15, considerate nello stato attuale, è pari a €. 146.000,00 (Euro Centoquarantaseimila/00)

### **Analisi estimativa analitica per la determinazione del Valore di Vendita Forzata (attraverso il Valore di Mercato con assunzioni)**

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita del bene in ambito fallimentare;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di “valore di mercato”;
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell’immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell’immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di recupero del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : nessuna decurtazione in quanto non completamente ultimata
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 15 mesi) euro 1.825,00;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 14.600,00;

Pertanto si avrà

<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro</b>	<b>146.000,00</b>
a dedurre		
Svalutazione	Euro	0,00
Mancati redditi	Euro	0,00
Deterioramento	Euro	1.825,00
Eventuali vizi occulti	Euro	14.600,00
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>129.575,00</b>
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>130.000,00</b>

**- RIEPILOGO VALORI**

<b>TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA</b>			
<b>LOTTO</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Valore vendita forzata</b>
<b>15</b>	Abitazione - box - cantina	€ 146.000,00	€ 130.000,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 146.000,00</b>	<b>€ 130.000,00</b>



## SCHEDA DESCRITTIVA

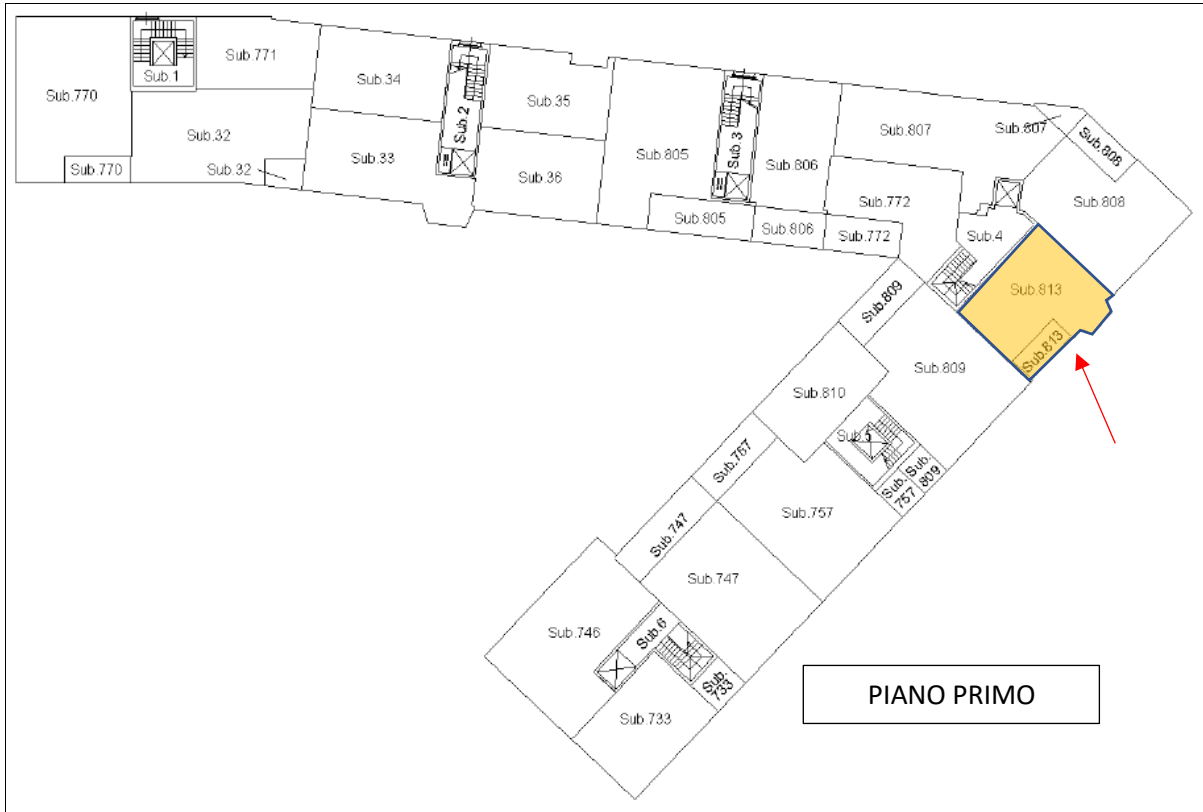
# LOTTO N. 16

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
16	A7	C	Residenziale	Appartamento bilocale	1	16	454	813
	C4	C	Residenziale	Cantina	-1	16	454	815
	B10		Box	Box doppio	-1	16	454	782

La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

- **UBICAZIONE**
- **DESCRIZIONE**
- **COERENZE**
- **STATO MANUTENZIONE**
- **STATO DI POSSESSO**
- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**
- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CONFORMITA'**
- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**
- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**
- **CONSISTENZA**
- **VALUTAZIONE**
- **RIEPILOGO VALORI**



- **UBICAZIONE**

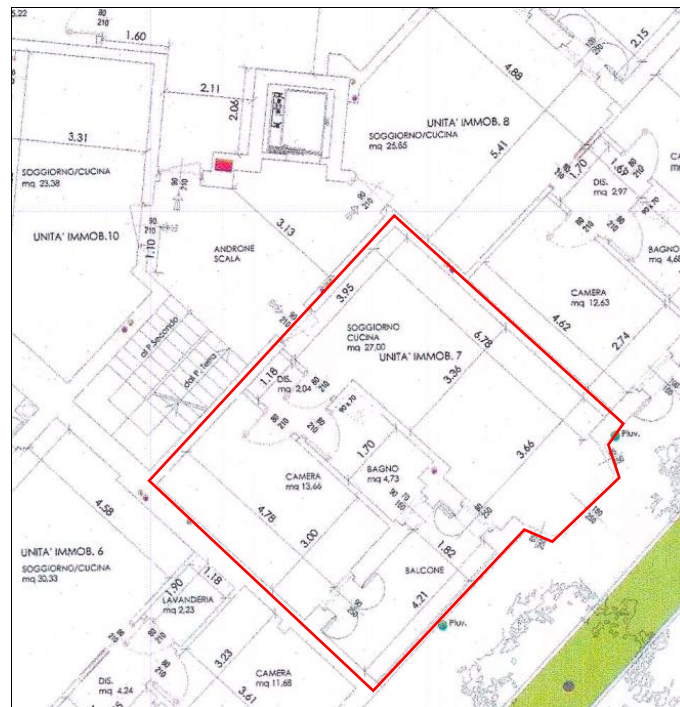
Comune di Codogno (LO), Via Dei Mulini n. 4/E

- **DESCRIZIONE**

Nel complesso condominiale denominato “Condominio MULINI”, costituito da un’edificio elevantesi a tre piani fuori terra oltre piano interrato destinato a box d’autorimessa e cantine, le seguenti porzioni con ogni inerente diritto alle parti comuni:

- Appartamento posto al piano primo (scala C), composto da due locali e servizi con ampio balcone coperto
- Locale Cantina posto al piano interrato
- Box d’autorimessa doppio, posto al piano interrato

Planimetria indicativa - Appartamento



L'appartamento al piano primo (tipologia bilocale) è così composto: soggiorno con angolo cottura, ampio balcone coperto, disimpegno zona notte, bagno, camera.

L'unità non è completamente ultimata in quanto mancano le finiture interne: da posare pavimenti e rivestimenti (fatta eccezione per il bagno dove mancano solo i sanitari), porte interne, finitura impianto elettrico, tinteggiature e varie.

Il box d'autorimessa, al piano interrato, è ultimato e presenta pavimento in battuto di cemento, pareti in prismi e c.a., basculante in lamiera verniciata, punto luce

Il locale cantina, al piano interrato, è ultimato e presenta pavimento in battuto di cemento, pareti in prismi e c.a., porta in lamiera verniciata, punto luce

Alle sopradescritte porzioni compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni dell'edificio (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.10)

Dotazione impiantistica: vedasi pag.13 - 14 del Rapporto di Valutazione

## **COERENZE**

Coerenze in base all'elaborato planimetrico catastale, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodi ecc:

dell'appartamento al piano primo: altra unità (mapp.454 sub.808), spazio soprastante Via dei Mulini, altra unità (mapp.454 sub.809), vano scala comune (mapp.454 sub.4).

della cantina al piano interrato: terrapieno per due lati, altra unità (mapp.454 sub.738), corridoio comune (mapp.454 sub.9) e altra unità (mapp.454 sub.814)

del box al piano interrato: altra unità (mapp.454 sub.28), terrapieno, vano scala e corridoio comuni (mapp.454 sub.5), corsello comune di manovra (mapp.454 sub.11)

- **STATO DI MANUTENZIONE**

L'edificio in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati per le parti comuni, fatta eccezione per la scala "F" (mapp.454 sub.1) ove manca la posa dell'ascensore e finiture varie.

Discreto lo stato di manutenzione riferito all'abitazione, seppur non ultimata, considerato anche lo stato di non utilizzo che si protrae da diversi anni.

Si evidenzia che l'abitazione internamente risulta ancora da ultimare in quanto mancante di pavimenti e rivestimenti (fatta eccezione per il bagno dove mancano solo i sanitari), porte interne, finitura impianto elettrico, tinteggiature e varie; nella determinazione del valore attuale si terrà quindi conto dei costi necessari per l'ultimazione dei lavori (quantificazione indicativa).

- **STATO DI POSSESSO**

Le unità risultano libere e nella disponibilità della procedura

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso in cui sono inserite le porzioni in oggetto è servito da sei vani scala a cui si accede dal cortile interno condominiale, fatta eccezione per la scala A con accesso da Via Dei Mulini.

L'appartamento e la cantina in oggetto si raggiungono dal vano scala C dotato di ascensore, transitando dal cortile comune e quindi dal porticato comune.

L'accesso carraio per il box al piano interrato si pratica direttamente da Via Dei Mulini tramite rampa condominiale.

- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

non presente (immobile non ultimato)

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

Dette unità sono attualmente censite all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lodi, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati, come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE											
CATASTO FABBRICATI											
Comune di CODOGNO (LO) Via Dei Mulini											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
1	16	454	813	F/3			4/E	1			
2	16	454	815	F/3			4/E	S1			
3	16	454	782	F/3			6/C	S1			

Intestazione catastale

IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio (LO) C.F. 08535610961

Conformità e rispondenza catastale – stato di fatto: verificata conformità

In mancanza di scheda catastale (unità censite come F/3 - in corso di costruzione) è stata verificata la sostanziale conformità rispetto all'elaborato planimetrico predisposto

- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**

Le porzioni che compongono il presente Lotto sono state edificate in forza delle seguenti autorizzazioni:

- D.I.A. del 26/11/2010 Prat. Edilizia n.265/10, Prot.n.28985
- D.I.A. del 19/12/2012 Prat. Edilizia n.255/12 Prot.n.29459, variante in corso d'opera

Agibilità: non presente

Conformità edilizia: riscontrata

Per ulteriori dettagli vedasi pag.19 del Rapporto di Valutazione, nonché Allegato n.08

- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**

Richiamato quanto già indicato a pag. 20 – 21 del rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi di proprietà:  
 appartamento 12,85/1000 – box 2,55/1000 – cantina 1,46/1000
- Spese condominiali ordinarie: si evidenzia che, trattandosi di unità non completamente ultimata e quindi non utilizzata, le spese condominiali indicate nel riparto prodotto dall'Amministratore di condominio non sono significative
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione Allegato n.10

- **CONSISTENZA**

Di seguito il dettaglio della consistenza del lotto: per il criterio di calcolo della superficie commerciale (SEL) vedasi pag.26 del Rapporto di Valutazione

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 16						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
16		<b>mapp.454/813 - unità n.7</b>				
	Primo	Abitazione	56	56	1,00	56
	Primo	Balcone coperto/Loggia		10	0,30	3
			Sup.commerciale			59
		<b>mapp.454/782</b>				
	S1	Box doppio		28	0,50	14
		<b>mapp.454/815</b>				
S1	Cantina		14	0,30	4	
			<b>Sup.comm. Complessiva</b>			<b>77</b>
			<b>Superficie Commerciale LOTTO 16</b>			<b>77</b>

- **VALUTAZIONE**

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, pagina da n.27 a 36 in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market

Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (commerciale – Residenziale).

Box, posti auto e cantine valutati a corpo.

Il parametro unitario per la destinazione Residenziale è pari a €. 1.783,00 al mq.

Pertanto si avrà:

- Abitazione Sup.commerciale mq.59 x €. 1.783,00/mq. = €. 105.197,00
- Box doppio sup. mq. 28 (a corpo) = €. 25.000,00
- Cantina sup. mq..14 (a corpo) = €. 7.000,00

-----  
Valore Totale Lotto 16 €. 137.197,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

	Valore di Mercato	Euro	137.197,00
1) Sistemazioni irregolarità:			
- oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale	euro	3.000,00	**
- spese bonifica	euro	0,00	
- spese condominiali insolute	euro	0,00	
2) Limitazioni all'uso del bene:			
- Usufrutto, abitazione, ecc.	no		
- Stato d'uso e manutenzione *	euro	15.000,00	
* (opere di completamento e varie)			
- Stato di possesso (libero)	no, bene disponibile		
- Vincoli e oneri giuridici	no		
	<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro</b>	<b>119.197,00</b>

\*\* Spese tecniche per ultimazione lavori / agibilità e accatastamento

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.16, considerate nello stato attuale, è pari a €. 119.000,00 (Euro Centodiciannovemila/00)



### **Analisi estimativa analitica per la determinazione del Valore di Vendita Forzata (attraverso il Valore di Mercato con assunzioni)**

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita del bene in ambito fallimentare;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di “valore di mercato”;
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell’immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell’immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di recupero del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : nessuna decurtazione in quanto non completamente ultimata
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 15 mesi) euro 1.487.50;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 11.900,00;

Pertanto si avrà

<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro 119.000,00</b>
a dedurre	
Svalutazione	Euro 0,00
Mancati redditi	Euro 0,00
Deterioramento	Euro 1.487,50
Eventuali vizi occulti	Euro 11.900,00
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro 105.612,50</b>
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro 106.000,00</b>

- **RIEPILOGO VALORI**

<b>TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA</b>			
<b>LOTTO</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Valore vendita forzata</b>
<b>16</b>	Abitazione - box - cantina	€ 119.000,00	€ 106.000,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 119.000,00</b>	<b>€ 106.000,00</b>

## SCHEDA DESCRITTIVA

# LOTTO N. 17

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
17	A28	C	Residenziale	Appartamento trilocale	2	16	454	774
	C3	C	Residenziale	Cantina	-1	16	454	814
	B12		Box	Box doppio	-1	16	454	702

La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

- **UBICAZIONE**
- **DESCRIZIONE**
- **COERENZE**
- **STATO MANUTENZIONE**
- **STATO DI POSSESSO**
- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**
- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CONFORMITA'**
- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**
- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**
- **CONSISTENZA**
- **VALUTAZIONE**
- **RIEPILOGO VALORI**



- **UBICAZIONE**

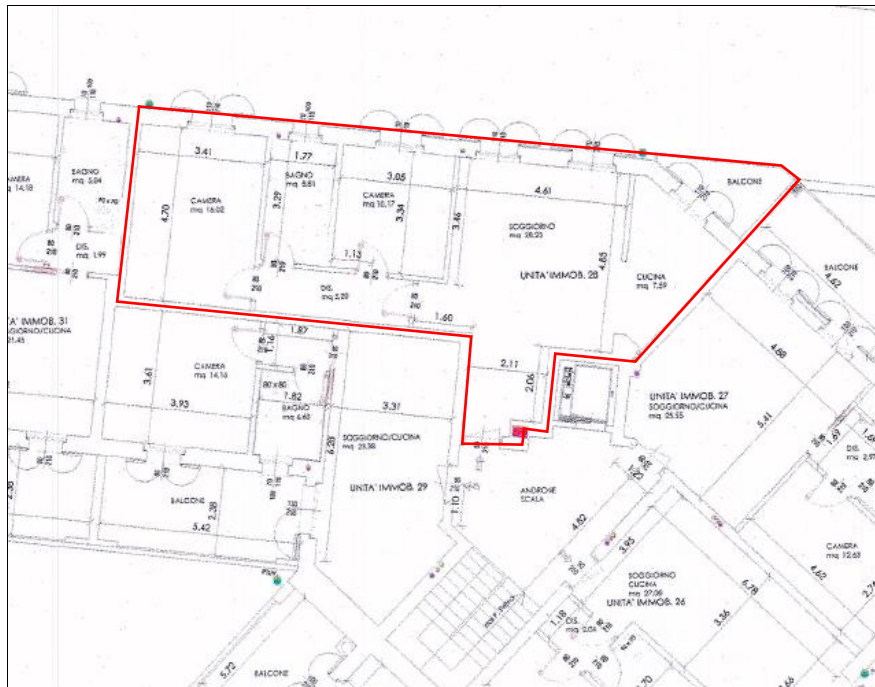
Comune di Codogno (LO), Via Dei Mulini n. 4/E

- **DESCRIZIONE**

Nel complesso condominiale denominato “Condominio MULINI”, costituito da un’edificio elevantesi a tre piani fuori terra oltre piano interrato destinato a box d’autorimessa e cantine, le seguenti porzioni con ogni inerente diritto alle parti comuni:

- Appartamento posto al piano secondo mansardato (scala C), composto da tre locali e servizi con balcoe coperto
- Locale Cantina posto al piano interrato
- Box d’autorimessa doppio, posto al piano interrato

Planimetria indicativa - Appartamento



L'appartamento al piano secondo mansardato (tipologia trilocale) è così composto: soggiorno, cucina con balcone coperto, disimpegno zona notte, bagno, due camere.

L'unità non è completamente ultimata in quanto mancano le finiture interne: da posare pavimenti e rivestimenti (fatta eccezione per il bagno dove mancano solo i sanitari), porte interne, finitura impianto elettrico, tinteggiature e varie.

Il box d'autorimessa, al piano interrato, è ultimato e presenta pavimento in battuto di cemento, pareti in prismi e c.a., basculante in lamiera verniciata, punto luce

Il locale cantina, al piano interrato, è ultimato e presenta pavimento in battuto di cemento, pareti in prismi e c.a., porta in lamiera verniciata, punto luce

Alle sopradescritte porzioni compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni dell'edificio (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.10)

Dotazione impiantistica: vedasi pag.13 - 14 del Rapporto di Valutazione

## **COERENZE**

Coerenze in base all'elaborato planimetrico catastale, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodi ecc:

dell'appartamento al piano primo: altra unità (mapp.454 sub.736), vano scala comune (mapp.454 sub.4), altra unità (mapp.454 sub.751), altra unità (mapp.454 sub.724), spazio soprastante strada privata.

della cantina al piano interrato: terrapieno, altra unità (mapp.454 sub.815), corridoio comune (mapp.454 sub.9), vano scala comune (mapp.454 sub.9).

del box al piano interrato: altra unità (mapp.454 sub.780), vano scala comune (mapp.454 sub.4) altra unità (mapp.454 sub.781), terrapieno, altra unità (mapp.454 sub.28), corsello comune di manovra (mapp.454 sub.11)

- **STATO DI MANUTENZIONE**

L'edificio in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati per le parti comuni, fatta eccezione per la scala "F" (mapp.454 sub.1) ove manca la posa dell'ascensore e finiture varie.

Discreto lo stato di manutenzione riferito all'abitazione, seppur non ultimata, considerato anche lo stato di non utilizzo che si protrae da diversi anni.

Si evidenzia che l'abitazione internamente risulta ancora da ultimare in quanto mancante di pavimenti e rivestimenti (fatta eccezione per il bagno dove mancano solo i sanitari), porte interne, finitura impianto elettrico, tinteggiature e varie; nella determinazione del valore attuale si terrà quindi conto dei costi necessari per l'ultimazione dei lavori (quantificazione indicativa).

- **STATO DI POSSESSO**

Le unità risultano libere e nella disponibilità della procedura

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso in cui sono inserite le porzioni in oggetto è servito da sei vani scala a cui si accede dal cortile interno condominiale, fatta eccezione per la scala A con accesso da Via Dei Mulini.

L'appartamento e la cantina in oggetto si raggiungono dal vano scala C dotato di ascensore, transitando dal cortile comune e quindi dal porticato comune.

L'accesso carraio per il box al piano interrato si pratica direttamente da Via Dei Mulini tramite rampa condominiale.

- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

non presente (immobile non ultimato)

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

Dette unità sono attualmente censite all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lodi, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati, come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE											
CATASTO FABBRICATI											
Comune di CODOGNO (LO) Via Dei Mulini											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
1	16	454	774	F/3			4/E	2			
2	16	454	814	F/3			4/E	S1			
3	16	454	702	C/6		4	6	S1	27	31	96,22 €

Intestazione catastale

IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio (LO) C.F. 08535610961

Conformità e rispondenza catastale – stato di fatto: verificata conformità

In mancanza di scheda catastale (appart. e cantina censiti come F/3 - in corso di costruzione) è stata verificata la sostanziale conformità rispetto all'elaborato planimetrico predisposto

**- PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**

Le porzioni che compongono il presente Lotto sono state edificate in forza delle seguenti autorizzazioni:

- D.I.A. del 26/11/2010 Prat. Edilizia n.265/10, Prot.n.28985
- D.I.A. del 19/12/2012 Prat. Edilizia n.255/12 Prot.n.29459, variante in corso d'opera

Agibilità: non presente

Conformità edilizia: sostanzialmente conforme – rilevata una lieve discordanza nella rappresentazione planimetrica della zona d'ingresso: da sanare prima della richiesta di agibilità



- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**

Richiamato quanto già indicato a pag. 20 – 21 del rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi di proprietà:  
appartamento 20,43/1000 – box 2,68/1000 – cantina 0,80/1000
- Spese condominiali ordinarie: si evidenzia che, trattandosi di unità non completamente ultimata e quindi non utilizzata, le spese condominiali indicate nel riparto prodotto dall'Amministratore di condominio non sono significative
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione Allegato n.10

- **CONSISTENZA**

Di seguito il dettaglio della consistenza del lotto: per il criterio di calcolo della superficie commerciale (SEL) vedasi pag.26 del Rapporto di Valutazione

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 17						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
17		<b>mapp.454/774 - unità n.28</b>				
	Secondo	Abitazione	87	87	1,00	87
	Secondo	Balcone coperto/Loggia		4	0,30	1
			Sup.commerciale			88
		<b>mapp.454/702</b>				
	S1	Box doppio		30	0,50	15
		<b>mapp.454/814</b>				
S1	Cantina		7	0,30	2	
			<b>Sup.comm. Complessiva</b>			<b>105</b>
			<b>Superficie Commerciale LOTTO 17</b>			<b>105</b>

- **VALUTAZIONE**

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, pagina da n.27 a 36 in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market

Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (commerciale – Residenziale).

Box, posti auto e cantine valutati a corpo.

Il parametro unitario per la destinazione Residenziale è pari a €. 1.783,00 al mq.

Pertanto si avrà:

- Abitazione Sup.commerciale mq.88 x €. 1.783,00/mq. = €. 156.904,00
- Box doppio sup. mq. 30 (a corpo) = €. 27.000,00
- Cantina sup. mq..7 (a corpo) = €. 4.000,00

-----  
Valore Totale Lotto 17      €. 187.904,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

	Valore di Mercato	Euro	187.904,00
1) Sistemazioni irregolarità:			
- oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale	euro	3.500,00 **	
- spese bonifica	euro	0,00	
- spese condominiali insolute	euro	0,00	
2) Limitazioni all'uso del bene:			
- Usufrutto, abitazione, ecc.	no		
- Stato d'uso e manutenzione *	euro	22.000,00	
* (opere di completamento e varie)			
- Stato di possesso (libero)	no, bene disponibile		
- Vincoli e oneri giuridici	no		
<b>Valore di libero Mercato</b>		<b>Euro</b>	<b>162.404,00</b>

\*\* Spese tecniche per ultimazione lavori / agibilità e accatastamento

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.17, considerate nello stato attuale, è pari a €. 162.000,00 (Euro Centosessantaduemila/00)

### **Analisi estimativa analitica per la determinazione del Valore di Vendita Forzata (attraverso il Valore di Mercato con assunzioni)**

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita del bene in ambito fallimentare;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di “valore di mercato”;
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell’immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell’immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di recupero del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : nessuna decurtazione in quanto non completamente ultimata
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 15 mesi) euro 2.025,00;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 16.200,00;

Pertanto si avrà

<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro</b>	<b>162.000,00</b>
a dedurre		
Svalutazione	Euro	0,00
Mancati redditi	Euro	0,00
Deterioramento	Euro	2.025,00
Eventuali vizi occulti	Euro	16.200,00
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>143.775,00</b>
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>144.000,00</b>

**- RIEPILOGO VALORI**

<b>TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA</b>			
<b>LOTTO</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Valore vendita forzata</b>
<b>17</b>	Abitazione - box - cantina	€ 162.000,00	€ 144.000,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 162.000,00</b>	<b>€ 144.000,00</b>

## SCHEDA DESCRITTIVA

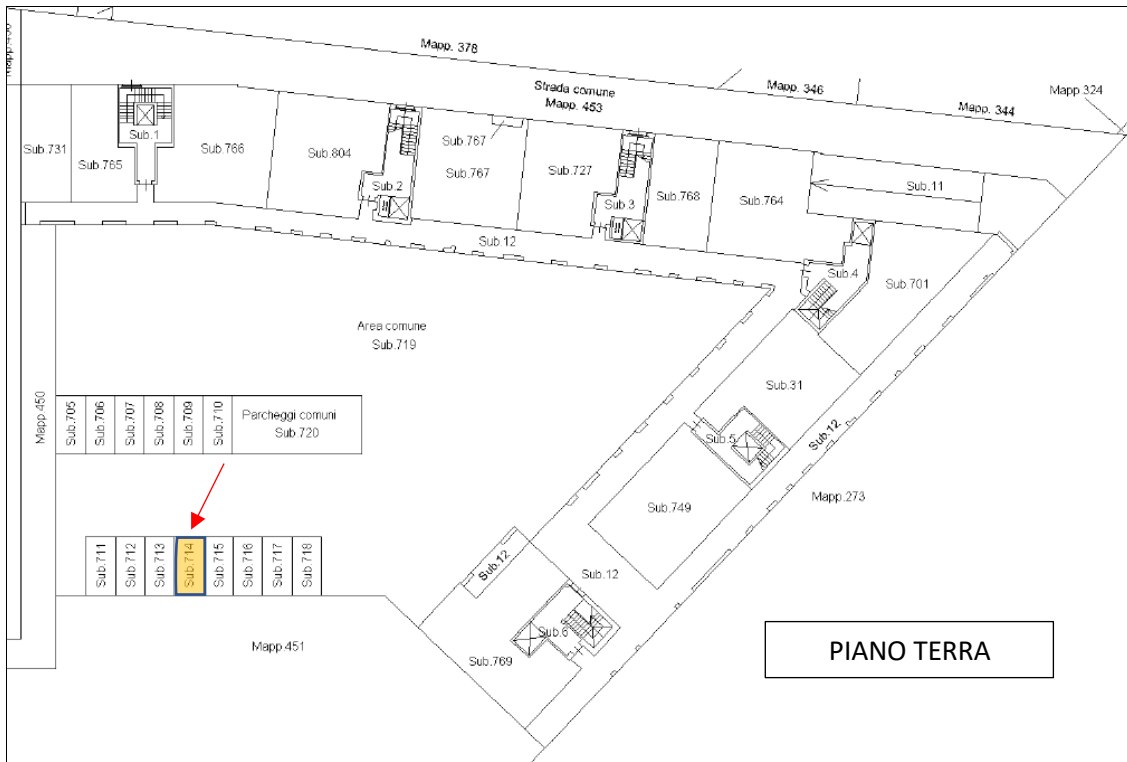
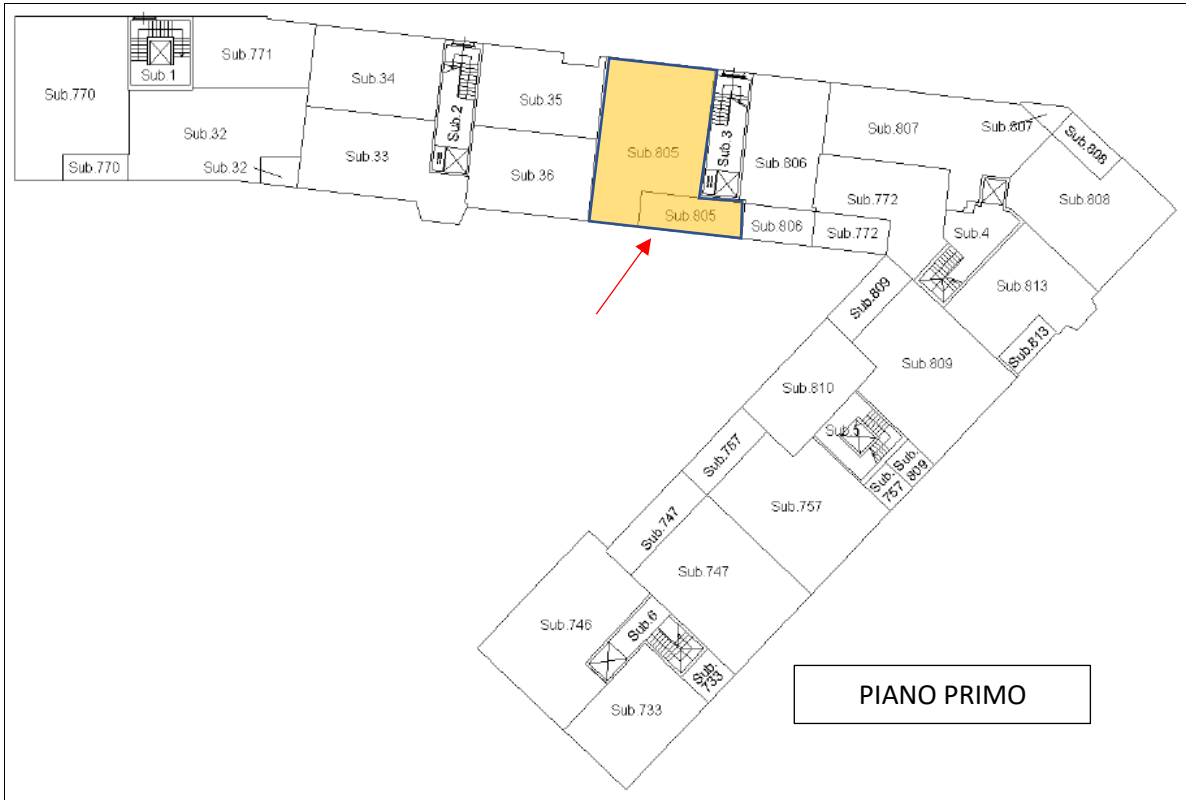
# LOTTO N. 18

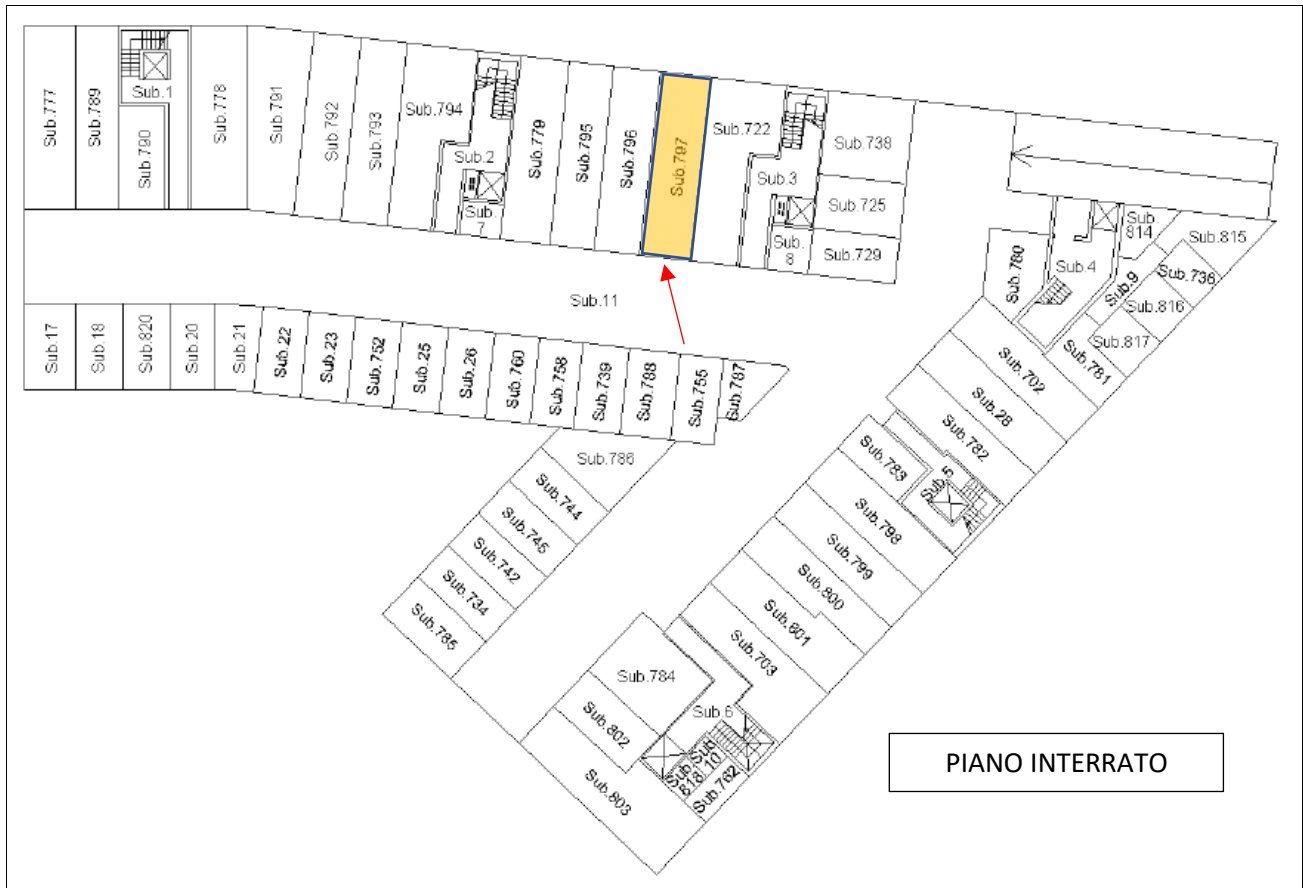
Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
18	A11	D	Residenziale	Appartamento trilocale	1	16	454	805
	B17		Box	Box doppio	-1	16	454	797
	P5		Posto auto	Posto auto	0	16	454	714

La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

- **UBICAZIONE**
- **DESCRIZIONE**
- **COERENZE**
- **STATO MANUTENZIONE**
- **STATO DI POSSESSO**
- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**
- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CONFORMITA'**
- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**
- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**
- **CONSISTENZA**
- **VALUTAZIONE**
- **RIEPILOGO VALORI**





- **UBICAZIONE**

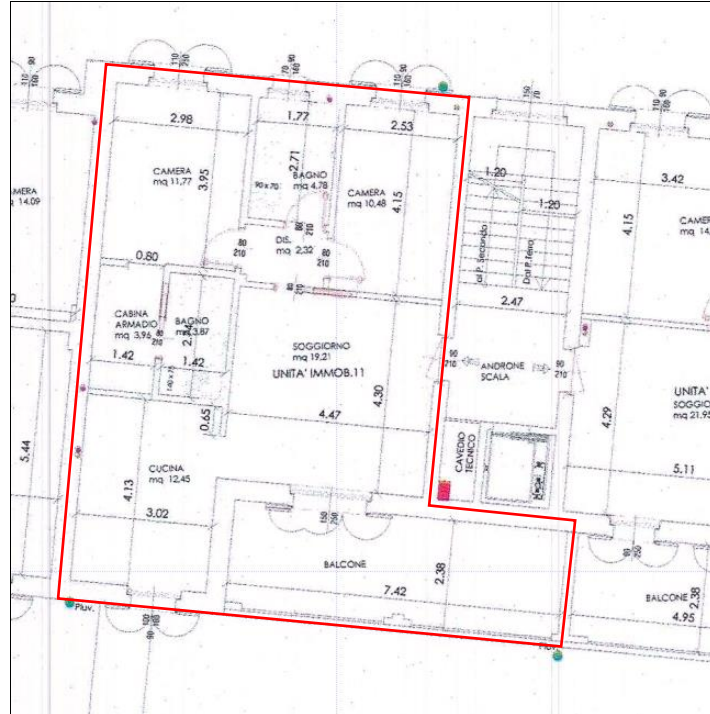
Comune di Codogno (LO), Via Dei Mulini n. 4/H

- **DESCRIZIONE**

Nel complesso condominiale denominato “Condominio MULINI”, costituito da un’edificio elevantesi a tre piani fuori terra oltre piano interrato destinato a box d’autorimessa e cantine, le seguenti porzioni con ogni inerente diritto alle parti comuni:

- Appartamento posto al piano primo (scala D), composto da tre locali oltre doppi servizi, ampio balcone coperto
- Box d’autorimessa doppio, posto al piano interrato
- Posto auto scoperto al piano terra

### Planimetria indicativa - Appartamento



L'appartamento al piano primo (tipologia trilocale) è così composto: soggiorno con ampio balcone coperto, cucina abitabile, disimpegno zona notte, bagno, due camere da letto di cui una dotata di cabina armadio e bagno.

L'unità non è completamente ultimata in quanto mancano le finiture interne: da posare pavimenti e rivestimenti (fatta eccezione per i servizi dove mancano solo i sanitari), porte interne, finitura impianto elettrico, tinteggiature e varie.

Il box d'autorimessa, al piano interrato, è ultimato e presenta pavimento in battuto di cemento, pareti in prismi e c.a., basculante in lamiera verniciata, punto luce

Alle sopradescritte porzioni compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni dell'edificio (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.10)

Dotazione impiantistica: vedasi pag.13 - 14 del Rapporto di Valutazione



- **COERENZE**

Coerenze in base all'elaborato planimetrico catastale, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodi ecc:

dell'appartamento al piano primo: vano scala comune (mapp.454 sub.3), altra unità (mapp.454 sub.806), spazio soprastante cortile condominiale (mapp.454 sub.719), altra unità (mapp.454 sub.36), altra unità (mapp.454 sub.35), spazio soprastante strada privata.

del box al piano interrato: altra unità (mapp.454 sub.722), corsello comune di manovra (mapp.454 sub.11), altra unità (mapp.454 sub.796), terrapieno

del posto auto al piano terra: cortile comune condominiale (mapp.454 sub.719), altra unità (mapp.454 sub.715), mappale 451, altra unità (mapp.454 sub.713)

- **STATO DI MANUTENZIONE**

L' edificio in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati per le parti comuni, fatta eccezione per la scala "F" (mapp.454 sub.1) ove manca la posa dell'ascensore e finiture varie.

Discreto lo stato di manutenzione riferito all'abitazione, seppur non ultimata, considerato anche lo stato di non utilizzo che si protrae da diversi anni.

Si evidenzia che l'abitazione internamente risulta ancora da ultimare in quanto mancante di pavimenti e rivestimenti (fatta eccezione per i servizi dove mancano solo i sanitari), porte interne, finitura impianto elettrico, tinteggiature e varie; nella determinazione del valore attuale si terrà quindi conto dei costi necessari per l'ultimazione dei lavori (quantificazione indicativa).

- **STATO DI POSSESSO**

Le unità risultano libere e nella disponibilità della procedura

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso in cui sono inserite le porzioni in oggetto è servito da sei vani scala a cui si accede dal cortile interno condominiale, fatta eccezione per la scala A con accesso da Via Dei Mulini.

L'appartamento in oggetto ha accesso dal vano scala D dotato di ascensore, transitando dal cortile e porticato comune.

L'accesso carraio per il box al piano interrato si pratica direttamente da Via Dei Mulini tramite rampa condominiale.

Al posto auto scoperto ubicato nel cortile interno si accede attraverso androne carraio da Via Dei Mulini

- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

non presente (immobile non ultimato)

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

Dette unità sono attualmente censite all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lodi, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati, come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE											
CATASTO FABBRICATI											
Comune di CODOGNO (LO) Via Dei Mulini											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
1	16	454	805	F/3			4/H	1			
2	16	454	797	F/3			6/C	S1			
3	16	454	714	C/6		1	6	T	13	13	28,87 €

Intestazione catastale

IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio (LO) C.F. 08535610961

Conformità e rispondenza catastale – stato di fatto: verificata conformità

In mancanza di scheda catastale (appartamento e box censiti come F/3 - in corso di costruzione) è stata verificata la sostanziale conformità rispetto all'elaborato planimetrico predisposto

- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**

Le porzioni che compongono il presente Lotto sono state edificate in forza delle seguenti autorizzazioni:

- D.I.A. del 26/11/2010 Prat. Edilizia n.265/10, Prot.n.28985
- D.I.A. del 19/12/2012 Prat. Edilizia n.255/12 Prot.n.29459, variante in corso d'opera

Agibilità: non presente

Conformità edilizia: riscontrata

Per ulteriori dettagli vedasi pag.19 del Rapporto di Valutazione, nonché Allegato n.08

- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**

Richiamato quanto già indicato a pag. 20 – 21 del rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi di proprietà:  
appartamento 19,70/1000 – box 3,30/1000 – posto auto 1,21/1000
- Spese condominiali ordinarie: si evidenzia che, trattandosi di unità non completamente ultimata e quindi non utilizzata, le spese condominiali indicate nel riparto prodotto dall'Amministratore di condominio non sono significative
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione Allegato n.10

- **CONSISTENZA**

Di seguito il dettaglio della consistenza del lotto: per il criterio di calcolo della superficie commerciale (SEL) vedasi pag.26 del Rapporto di Valutazione

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 18						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
18		<b>mapp.454/805 - unità n.11</b>				
	Primo	Abitazione	86	86	1,00	86
	Primo	Balcone coperto/Loggia		20	0,30	6
				Sup.commerciale		92
		<b>mapp.454/797</b>				
	S1	Box doppio		38	0,50	19
		<b>mapp.454/714</b>				
	Terra	Posto auto scoperto		13	0,20	3
			<b>Sup.comm. Complessiva</b>			<b>114</b>
			<b>Superficie Commerciale LOTTO 18</b>			<b>114</b>

- **VALUTAZIONE**

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, pagina da n.27 a 36 in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (commerciale – Residenziale).

Box, posti auto e cantine valutati a corpo.

Il parametro unitario per la destinazione Residenziale è pari a €. 1.783,00 al mq.

Pertanto si avrà:

- Abitazione Sup.commerciale mq.92 x €. 1.783,00/mq. = €. 164.036,00
- Box doppio sup. mq. 38 (a corpo) = €. 34.000,00
- Posto auto sup. mq..13 (a corpo) = €. 5.000,00

-----  
Valore Totale Lotto 18      €. 203.036,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

	Valore di Mercato	Euro	203.036,00
1) Sistemazioni irregolarità:			
- oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale	euro	3.000,00	**
- spese bonifica	euro	0,00	
- spese condominiali insolute	euro	0,00	
2) Limitazioni all'uso del bene:			
- Usufrutto, abitazione, ecc.	no		
- Stato d'uso e manutenzione *	euro	23.000,00	
* (opere di completamento e varie)			
- Stato di possesso (libero)	no, bene disponibile		
- Vincoli e oneri giuridici	no		
	<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro</b>	<b>177.036,00</b>

\*\* Spese tecniche per ultimazione lavori / agibilità e accatastamento

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.18, considerate nello stato attuale, è pari a € 177.000,00 (Euro Centosettantasettemila/00)

### **Analisi estimativa analitica per la determinazione del Valore di Vendita Forzata (attraverso il Valore di Mercato con assunzioni)**

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita del bene in ambito fallimentare;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell'immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di recupero del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : nessuna decurtazione in quanto non completamente ultimata
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 15 mesi) euro 2.212,50;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 17.700,00;

Pertanto si avrà

<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro</b>	<b>177.000,00</b>
a dedurre		
Svalutazione	Euro	0,00
Mancati redditi	Euro	0,00
Deterioramento	Euro	2.212,50
Eventuali vizi occulti	Euro	17.700,00
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>157.087,50</b>
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>157.000,00</b>

**- RIEPILOGO VALORI**

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Tipologia	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
18	Abitazione - box - posto auto	€ 177.000,00	€ 157.000,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 177.000,00</b>	<b>€ 157.000,00</b>

## SCHEDA DESCRITTIVA

# LOTTO N. 19

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
19	A12	D	Residenziale	Appartamento bilocale	1	16	454	806
	B18		Box	Box doppio	-1	16	454	796

La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

- **UBICAZIONE**
- **DESCRIZIONE**
- **COERENZE**
- **STATO MANUTENZIONE**
- **STATO DI POSSESSO**
- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**
- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CONFORMITA'**
- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**
- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**
- **CONSISTENZA**
- **VALUTAZIONE**
- **RIEPILOGO VALORI**





- **UBICAZIONE**

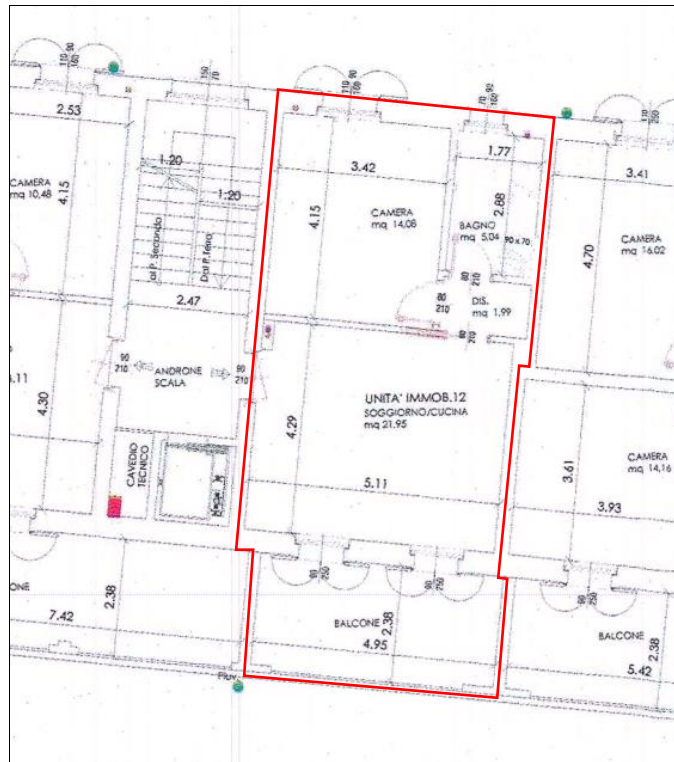
Comune di Codogno (LO), Via Dei Mulini n. 4/H

- **DESCRIZIONE**

Nel complesso condominiale denominato “Condominio MULINI”, costituito da un’edificio elevantesi a tre piani fuori terra oltre piano interrato destinato a box d’autorimessa e cantine, le seguenti porzioni con ogni inerente diritto alle parti comuni:

- Appartamento posto al piano primo (scala D), composto da due locali oltre servizi e ampio balcone coperto
- Box d’autorimessa doppio, posto al piano interrato

Planimetria indicativa - Appartamento



L'appartamento al piano primo (tipologia bilocale) è così composto: soggiorno con angolo cottura e ampio balcone coperto, disimpegno zona notte, bagno, camera.

L'unità non è completamente ultimata in quanto mancano le finiture interne: da posare pavimenti e rivestimenti (fatta eccezione per il bagno dove mancano solo i sanitari), porte interne, finitura impianto elettrico, tinteggiature e varie.

Il box d'autorimessa, al piano interrato, è ultimato e presenta pavimento in battuto di cemento, pareti in prismi e c.a., basculante in lamiera verniciata, punto luce

Alle sopradescritte porzioni compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni dell'edificio (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.10)

Dotazione impiantistica: vedasi pag.13 - 14 del Rapporto di Valutazione

## **COERENZE**

Coerenze in base all'elaborato planimetrico catastale, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodi ecc:

dell'appartamento al piano primo: altre unità (mapp.454 sub.807 e 772), spazio soprastante cortile comune (mapp.454 sub.719), altra unità (mapp.454 sub.805), vano scala comune (mapp.454 sub.3), spazio soprastante strada privata

del box al piano interrato: altra unità (mapp.454 sub.797), corsello comune di manovra (mapp.454 sub.11), altra unità (mapp.454 sub.795), terrapieno.

### **- STATO DI MANUTENZIONE**

L'edificio in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati per le parti comuni, fatta eccezione per la scala "F" (mapp.454 sub.1) ove manca la posa dell'ascensore e finiture varie.

Discreto lo stato di manutenzione riferito all'abitazione, seppur non ultimata, considerato anche lo stato di non utilizzo che si protrae da diversi anni.

Si evidenzia che l'abitazione internamente risulta ancora da ultimare in quanto mancante di pavimenti e rivestimenti (fatta eccezione per il bagno dove mancano solo i sanitari), porte interne, finitura impianto elettrico, tinteggiature e varie; nella determinazione del valore attuale si terrà quindi conto dei costi necessari per l'ultimazione dei lavori (quantificazione indicativa).

- **STATO DI POSSESSO**

Le unità risultano libere e nella disponibilità della procedura

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso in cui sono inserite le porzioni in oggetto è servito da sei vani scala a cui si accede dal cortile interno condominiale, fatta eccezione per la scala A con accesso da Via Dei Mulini.

L'appartamento in oggetto ha accesso dal vano scala D dotato di ascensore, transitando dal cortile e porticato comune.

L'accesso carraio per il box al piano interrato si pratica direttamente da Via Dei Mulini tramite rampa condominiale.

- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

non presente (immobile non ultimato)

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

Dette unità sono attualmente censite all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lodi, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati, come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE											
CATASTO FABBRICATI											
Comune di CODOGNO (LO) Via Dei Mulini											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
1	16	454	806	F/3			4/H	1			
2	16	454	796	F/3			6/C	S1			

Intestazione catastale

IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio (LO) C.F. 08535610961

Conformità e rispondenza catastale – stato di fatto: verificata conformità

In mancanza di scheda catastale (appartamento e box censiti come F/3 - in corso di costruzione) è stata verificata la sostanziale conformità rispetto all'elaborato planimetrico predisposto

- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**

Le porzioni che compongono il presente Lotto sono state edificate in forza delle seguenti autorizzazioni:

- D.I.A. del 26/11/2010 Prat. Edilizia n.265/10, Prot.n.28985
- D.I.A. del 19/12/2012 Prat. Edilizia n.255/12 Prot.n.29459, variante in corso d'opera

Agibilità: non presente

Conformità edilizia: riscontrata

Per ulteriori dettagli vedasi pag.19 del Rapporto di Valutazione, nonché Allegato n.08

- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**

Richiamato quanto già indicato a pag. 20 – 21 del rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi di proprietà:  
appartamento 12,19/1000 – box 3,04/1000
- Spese condominiali ordinarie: si evidenzia che, trattandosi di unità non completamente ultimata e quindi non utilizzata, le spese condominiali indicate nel riparto prodotto dall'Amministratore di condominio non sono significative
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione Allegato n.10

### - **CONSISTENZA**

Di seguito il dettaglio della consistenza del lotto: per il criterio di calcolo della superficie commerciale (SEL) vedasi pag.26 del Rapporto di Valutazione

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 19						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
19		<b>mapp.454/806 - unità n.12</b>				
	Primo	Abitazione	52	52	1,00	52
	Primo	Balcone coperto/Loggia		12	0,30	4
				Sup.commerciale		56
			<b>mapp.454/796</b>			
	S1	Box doppio		32	0,50	16
			<b>Sup.comm. Complessiva</b>			<b>72</b>
			<b>Superficie Commerciale LOTTO 19</b>			<b>72</b>

### - **VALUTAZIONE**

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, pagina da n.27 a 36 in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (commerciale – Residenziale).

Box, posti auto e cantine valutati a corpo.

Il parametro unitario per la destinazione Residenziale è pari a €. 1.783,00 al mq.

Pertanto si avrà:

- Abitazione Sup.commerciale mq.56 x €. 1.783,00/mq. = €. 99.848,00
- Box doppio sup. mq. 32 (a corpo) = €. 28.000,00

-----  
Valore Totale Lotto 19      €. 127.848,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

	Valore di Mercato	Euro	127.848,00
1) Sistemazioni irregolarità:			
- oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale	euro	3.000,00	**
- spese bonifica	euro	0,00	
- spese condominiali insolute	euro	0,00	
2) Limitazioni all'uso del bene:			
- Usufrutto, abitazione, ecc.	no		
- Stato d'uso e manutenzione *	euro	14.000,00	
* (opere di completamento e varie)			
- Stato di possesso (libero)	no, bene disponibile		
- Vincoli e oneri giuridici	no		
<b>Valore di libero Mercato</b>		<b>Euro</b>	<b>110.848,00</b>

\*\* Spese tecniche per ultimazione lavori / agibilità e accatastamento

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.19, considerate nello stato attuale, è pari a € 111.000,00 (Euro Centoundicimila/00)

**Analisi estimativa analitica per la determinazione del Valore di Vendita Forzata (attraverso il Valore di Mercato con assunzioni)**

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita del bene in ambito fallimentare;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";

- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell'immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di recupero del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : nessuna decurtazione in quanto non completamente ultimata
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 15 mesi) euro 1.387,50;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 11.100,00;

Pertanto si avrà

<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro</b>	<b>111.000,00</b>
a dedurre		
Svalutazione	Euro	0,00
Mancati redditi	Euro	0,00
Deterioramento	Euro	1.387,50
Eventuali vizi occulti	Euro	11.100,00
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>98.512,50</b>
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>99.000,00</b>

- **RIEPILOGO VALORI**

<b>TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA</b>			
<b>LOTTO</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Valore vendita forzata</b>
<b>19</b>	Abitazione - box	€ 111.000,00	€ 99.000,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 111.000,00</b>	<b>€ 99.000,00</b>



## SCHEDA DESCRITTIVA

### LOTTO N. 20

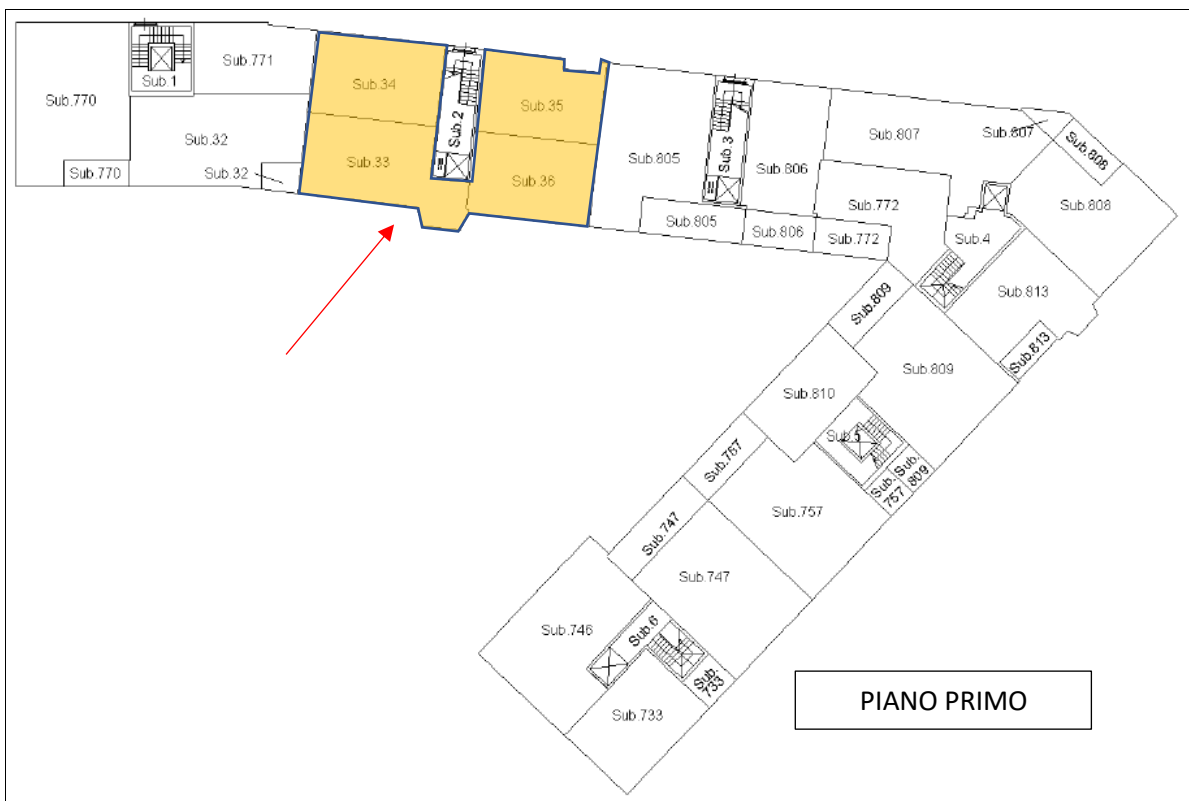
Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
20	A16	E	Residenziale	Appartamento bilocale	1	16	454	33
	A15	E	Residenziale	Appartamento bilocale	1	16	454	34
	A14	E	Residenziale	Appartamento bilocale	1	16	454	35
	A13	E	Residenziale	Appartamento bilocale	1	16	454	36
	A35	E	Residenziale	Appartamento bilocale	2	16	454	38
	A34	E	Residenziale	Appartamento bilocale	2	16	454	39
	A33	E	Residenziale	Appartamento bilocale	2	16	454	40
	A32	E	Residenziale	Appartamento bilocale	2	16	454	41
	B23		Box	Box doppio	-1	16	454	792
	B22		Box	Box doppio	-1	16	454	793
	B21		Box	Box doppio	-1	16	454	794
	B20		Box	Box doppio	-1	16	454	779
	B19		Box	Box doppio	-1	16	454	795
	B35		Box	Box singolo	-1	16	454	23
	B37		Box	Box singolo	-1	16	454	25
	B38		Box	Box singolo	-1	16	454	26
	P12		Posto auto	Posto auto scoperto	0	16	454	708
	P13		Posto auto	Posto auto scoperto	0	16	454	709
P14		Posto auto	Posto auto scoperto	0	16	454	710	

La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

- **UBICAZIONE**
- **DESCRIZIONE**
- **COERENZE**

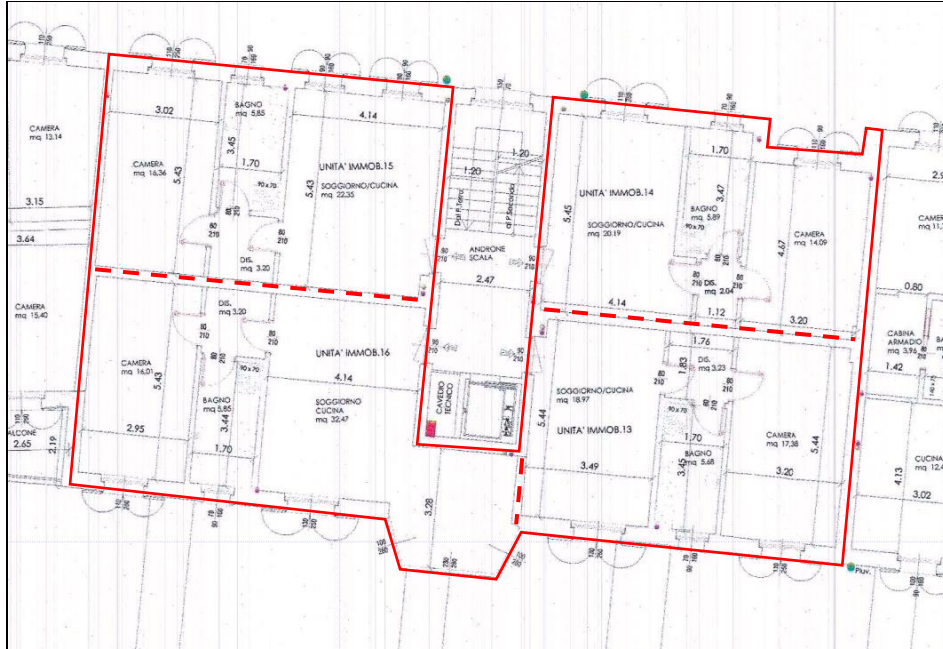
- **STATO MANUTENZIONE**
- **STATO DI POSSESSO**
- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**
- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CONFORMITA’**
- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA’**
- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L’ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**
- **CONSISTENZA**
- **VALUTAZIONE**
- **RIEPILOGO VALORI**



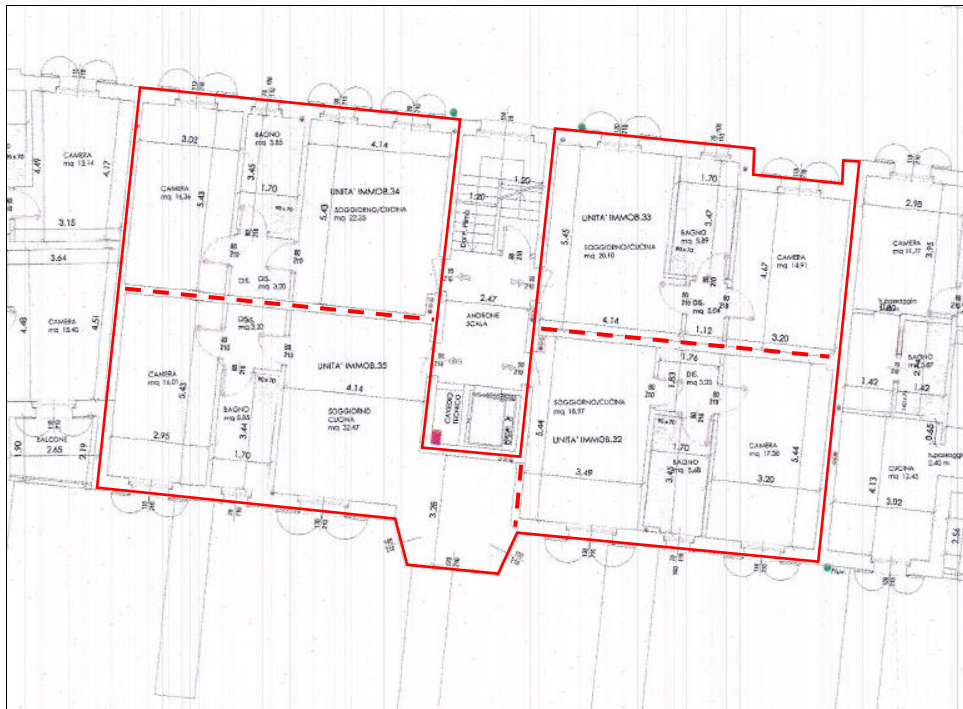




Planimetria indicativa - Appartamenti piano primo



Planimetria indicativa – Appartamenti piano secondo



Gli appartamenti in oggetto costituiscono l'intera scala "E", servita da vano scala centrale con ascensore, composta da atrio d'ingresso al piano terra, quattro appartamenti bilocali al piano primo e quattro appartamenti bilocali (speculari) al piano secondo mansardato.

Tutte le unità sono composte da; soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto: le unità al piano secondo sono mansardate con travi in legno a vista.

Tutti gli alloggi non risultano completamente ultimata in quanto mancano le finiture interne: da posare pavimenti e rivestimenti (fatta eccezione per i servizi dove mancano solo i sanitari), porte interne, finitura impianto elettrico, tinteggiature e varie.

I boxes d'autorimessa, al piano interrato, sono ultimati e presentano pavimento in battuto di cemento, pareti in prismi e c.a., basculante in lamiera verniciata, punto luce

Alle sopradescritte porzioni compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni dell'edificio (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.10)

Dotazione impiantistica: vedasi pag.13 - 14 del Rapporto di Valutazione

#### - **COERENZE**

Coerenze in base all'elaborato planimetrico catastale, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodi ecc:

degli appartamenti al piano primo, in unico corpo: altra unità (mapp.454 sub.805), spazio soprastante cortile comune (mapp.454 sub.719)altre unità (mapp.454 subb.32 e 771), spazio soprastante strada privata, vano scala comune (mapp.454 sub.2).

degli appartamenti al piano secondo, in unico corpo: altra unità (mapp.454 sub.737), spazio soprastante cortile comune (mapp.454 sub.719)altre unità (mapp.454 subb.773 e 37), spazio soprastante strada privata, vano scala comune (mapp.454 sub.2).

dei box al piano interrato (subb.792-793-794): vano scala comune (mapp.454 sub.2), corsello comune di manovra (mapp.454 sub.11), altra unità (mapp.454 sub.791), terrapieno

dei box al piano interrato (subb.779-795): altra unità (mapp.454 sub.796), corsello comune di manovra (mapp.454 sub.11), vano scala comune (mapp.454 sub.2), terrapieno

dei posti auto al piano terra: cortile comune condominiale (mapp.454 sub.719), altra unità (mapp.454 sub.720), mappale 451, altra unità (mapp.454 sub.707)

#### - STATO DI MANUTENZIONE

L'edificio in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati per le parti comuni, fatta eccezione per la scala "F" (mapp.454 sub.1) ove manca la posa dell'ascensore e finiture varie.

Discreto lo stato di manutenzione riferito alle abitazioni, seppur non ultimate, considerato anche lo stato di non utilizzo che si protrae da diversi anni.

Si evidenzia che tutte le abitazioni internamente risultano ancora da ultimare in quanto mancanti di pavimenti e rivestimenti (fatta eccezione per i servizi dove mancano solo i sanitari), porte interne, finitura impianto elettrico, tinteggiature e varie; nella

determinazione del valore attuale si terrà quindi conto dei costi necessari per l'ultimazione dei lavori (quantificazione indicativa).

#### - STATO DI POSSESSO

Le unità risultano libere e nella disponibilità della procedura

#### - DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI

Il complesso in cui sono inserite le porzioni in oggetto è servito da sei vani scala a cui si accede dal cortile interno condominiale, fatta eccezione per la scala A con accesso da Via Dei Mulini.

Le porzioni in oggetto hanno accesso dal vano scala E dotato di ascensore, transitando dal cortile e porticato comune.

L'accesso carraio per i box al piano interrato si pratica direttamente da Via Dei Mulini tramite rampa condominiale.

Ai posti auto scoperti ubicati nel cortile interno si accede attraverso androne carraio da Via Dei Mulini

- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

non presente (immobile non ultimato)

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

Dette unità sono attualmente censite all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lodi, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati, come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE											
CATASTO FABBRICATI											
Comune di CODOGNO (LO) Via Dei Mulini											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
1	16	454	33	F/3			6	1			
2	16	454	34	F/3			6	1			
3	16	454	35	F/3			6	1			
4	16	454	36	F/3			6	1			
5	16	454	38	F/3			6	2			
6	16	454	39	F/3			6	2			
7	16	454	40	F/3			6	2			
8	16	454	41	F/3			6	2			
9	16	454	792	F/3			6/C	S1			
10	16	454	793	F/3			6/C	S1			
11	16	454	794	F/3			6/C	S1			
12	16	454	779	F/3			6/C	S1			
13	16	454	795	F/3			6/C	S1			
14	16	454	23	F/3			6	S1			
15	16	454	25	F/3			6	S1			
16	16	454	26	F/3			6	S1			
17	16	454	708	F/3	C/6	1	6	T	13	13	28,87 €
18	16	454	709	F/3	C/6	1	6	T	13	13	28,87 €
19	16	454	710	F/3	C/6	1	6	T	13	13	28,87 €

Intestazione catastale

IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio (LO) C.F. 08535610961



Conformità e rispondenza catastale – stato di fatto: verificata conformità

In mancanza di scheda catastale (appartamenti e box censiti come F/3 - in corso di costruzione) è stata verificata la sostanziale conformità rispetto all'elaborato planimetrico predisposto

- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**

Le porzioni che compongono il presente Lotto sono state edificate in forza delle seguenti autorizzazioni:

- D.I.A. del 26/11/2010 Prat. Edilizia n.265/10, Prot.n.28985
- D.I.A. del 19/12/2012 Prat. Edilizia n.255/12 Prot.n.29459, variante in corso d'opera

Agibilità: non presente

Conformità edilizia: riscontrata

Per ulteriori dettagli vedasi pag.19 del Rapporto di valutazione, nonché Allegato n.08

- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**

Richiamato quanto già indicato a pag. 20 – 21 del rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi di proprietà:  
appartamenti 102,84/1000 – box 20,27/1000 – posti auto 3,63/1000
- Spese condominiali ordinarie: si evidenzia che, trattandosi di unità non completamente ultimate e quindi non utilizzate, le spese condominiali indicate nel riparto prodotto dall'Amministratore di condominio non sono significative
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione Allegato n.10

- **CONSISTENZA**

Di seguito il dettaglio della consistenza del lotto: per il criterio di calcolo della superficie commerciale (SEL) vedasi pag.26 del Rapporto di Valutazione

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 20							
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq	
20		<b>mapp.454/33 - unità n.16</b>					
	Primo	Abitazione	68	68	1,00	68	
		<b>mapp.454/34 - unità n.15</b>					
	Primo	Abitazione	55	55	1,00	55	
		<b>mapp.454/35 - unità n.14</b>					
	Primo	Abitazione	52	52	1,00	52	
		<b>mapp.454/36 - unità n.13</b>					
	Primo	Abitazione	55	55	1,00	55	
		<b>mapp.454/38 - unità n.35</b>					
	Secondo	Abitazione	68	68	1,00	68	
		<b>mapp.454/39 - unità n.34</b>					
	Secondo	Abitazione	55	55	1,00	55	
		<b>mapp.454/40 - unità n.33</b>					
	Secondo	Abitazione	52	52	1,00	52	
		<b>mapp.454/41 - unità n.32</b>					
	Secondo	Abitazione	55	55	1,00	55	
			<b>Sup.commerciale Abitazioni</b>				<b>460</b>
			<b>mapp.454/792</b>				
	S1	Box doppio			35	0,50	18
			<b>mapp.454/793</b>				
	S1	Box doppio			35	0,50	18
			<b>mapp.454/794</b>				
	S1	Box doppio			42	0,50	21
			<b>mapp.454/779</b>				
	S1	Box doppio			36	0,50	18
			<b>mapp.454/795</b>				
	S1	Box doppio			32	0,50	16
			<b>mapp.454/23</b>				
	S1	Box singolo			16	0,50	8
			<b>mapp.454/25</b>				
	S1	Box singolo			16	0,50	8
			<b>mapp.454/26</b>				
S1	Box singolo			16	0,50	8	
		<b>Sup.commerciale Box</b>				<b>114</b>	
		<b>mapp.454/708</b>					
Terra	Posto auto scoperto			13	0,20	3	
		<b>mapp.454/709</b>					
Terra	Posto auto scoperto			13	0,20	3	
		<b>mapp.454/710</b>					
Terra	Posto auto scoperto			13	0,20	3	
		<b>Sup.commerciale posti auto</b>				<b>8</b>	
			<b>Superficie Commerciale LOTTO 20</b>			<b>582</b>	

**- VALUTAZIONE**

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, pagina da n.27 a 36 in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (commerciale – Residenziale).

Box, posti auto e cantine valutati a corpo.

Il parametro unitario per la destinazione Residenziale è pari a €. 1.783,00 al mq.

Pertanto si avrà:

- Abitazioni Sup.comm. totale mq.460 x €. 1.783,00/mq. = €. 820.180,00
- Box doppi (a corpo) n.5 x €. 32.000,00 = €. 160.000,00
- Box singoli (a corpo) n.3 x €. 14.000,00 = €. 42.000,00
- Posti auto sup. mq.13 (a corpo) n.3 x €. 5.000,00 = €. 15.000,00

-----  
Valore Totale Lotto 20      €. 1.037.180,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

	Valore di Mercato	Euro	1.037.180,00
1) Sistemazioni irregolarità:			
- oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale	euro	10.000,00	**
- spese bonifica	euro	0,00	
- spese condominiali insolute	euro	0,00	
2) Limitazioni all'uso del bene:			
- Usufrutto, abitazione, ecc.	no		
- Stato d'uso e manutenzione *	euro	115.000,00	
* (opere di completamento e varie)			
- Stato di possesso (libero)	no, bene disponibile		
- Vincoli e oneri giuridici	no		
<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro</b>	<b>912.180,00</b>	

\*\* Spese tecniche per ultimazione lavori / agibilità e accatastamento

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.20, considerate nello stato attuale, è pari a € 912.000,00 (Euro Novecentododicimila/00)

**Analisi estimativa analitica per la determinazione del Valore di Vendita Forzata (attraverso il Valore di Mercato con assunzioni)**

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita del bene in ambito fallimentare;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di “valore di mercato”;
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell’immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell’immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di recupero del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : euro 2.000,00 (per i box) - nessuna decurtazione per le abitazioni in quanto non completamente ultimate
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 15 mesi) euro 11.400,00;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 91.200,00;

Pertanto si avrà

<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro 912.000,00</b>
a dedurre	
Svalutazione	Euro 0,00
Mancati redditi	Euro 2.000,00
Deterioramento	Euro 11.400,00
Eventuali vizi occulti	Euro 91.200,00
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro 807.400,00</b>
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro 807.000,00</b>

- **RIEPILOGO VALORI**

<b>TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA</b>			
<b>LOTTO</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Valore vendita forzata</b>
<b>20</b>	n.8 appart. - n.8 box - n.3 posti auto	€ 912.000,00	€ 807.000,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 912.000,00</b>	<b>€ 807.000,00</b>

## SCHEDA DESCRITTIVA

# LOTTO N. 21

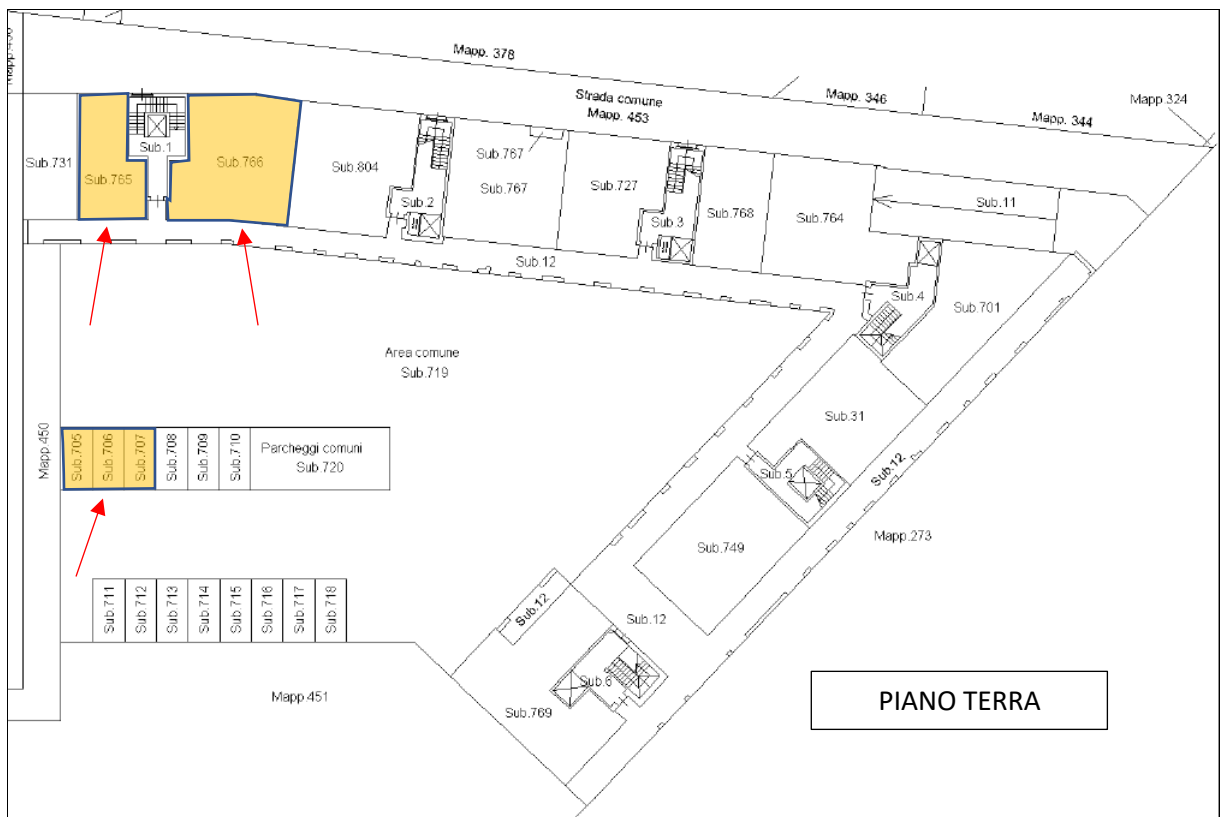
Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
21	N11		Commerciale	Negozio	T	16	454	765
	N10		Commerciale	Negozio	T	16	454	766
	A19	F	Residenziale	Appartamento trilocale	1	16	454	770
	A17	F	Residenziale	Appartamento bilocale	1	16	454	771
	A37	F	Residenziale	Appartamento trilocale	2	16	454	773
	A38	F	Residenziale	Appartamento trilocale	2	16	454	811
	B28		Box	Box doppio	-1	16	454	777
	B27		Box	Box doppio	-1	16	454	789
	B26		Box	Box singolo	-1	16	454	790
	B25		Box	Box doppio	-1	16	454	778
	B24		Box	Box doppio	-1	16	454	791
	P9		Posto auto	Posto auto scoperto	T	16	454	705
	P10		Posto auto	Posto auto scoperto	T	16	454	706
	P11		Posto auto	Posto auto scoperto	T	16	454	707

La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

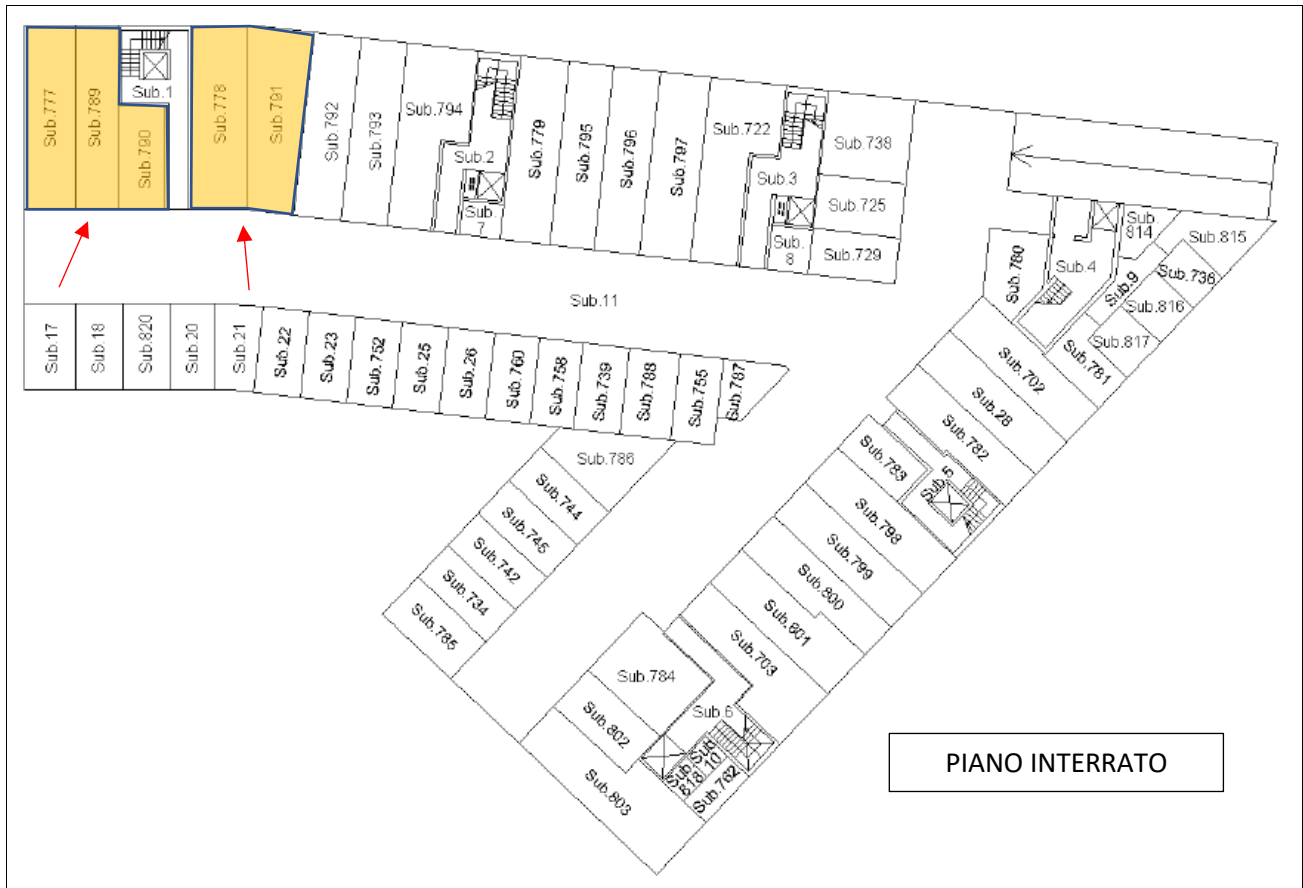
- **UBICAZIONE**
- **DESCRIZIONE**
- **COERENZE**
- **STATO MANUTENZIONE**
- **STATO DI POSSESSO**
- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**
- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CONFORMITA'**
- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**
- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**
- **CONSISTENZA**
- **VALUTAZIONE**
- **RIEPILOGO VALORI**









- **UBICAZIONE**

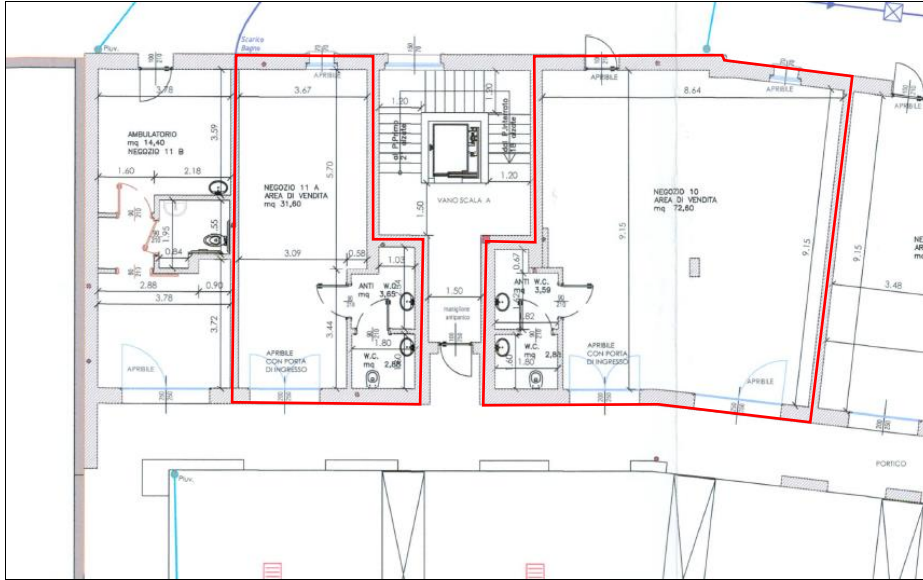
Comune di Codogno (LO), Via Dei Mulini n. 4/Q – 4/P

- **DESCRIZIONE**

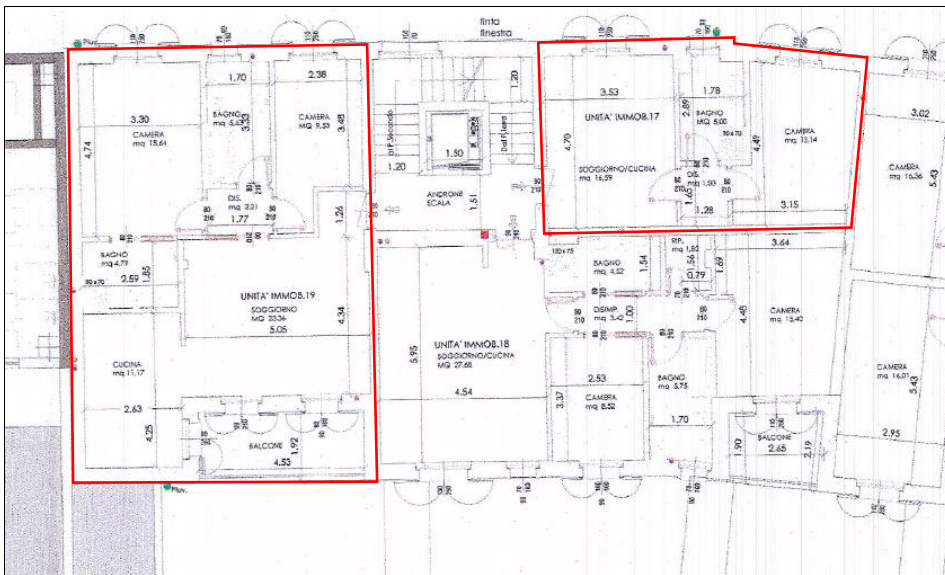
Nel complesso condominiale denominato “Condominio MULINI”, costituito da un’edificio elevantesi a tre piani fuori terra oltre piano interrato destinato a box d’autorimessa e cantine, le seguenti porzioni con ogni inerente diritto alle parti comuni:

- N.2 unità commerciali poste al piano terra
- N.4 appartamenti tipologia bilocali e trilocali, posti ai piani primo e secondo (scala F)
- N.5 box d’autorimessa posti al piano interrato (di cui n.4 doppi e n.1 singolo)
- N.3 posti auto scoperti al piano terra

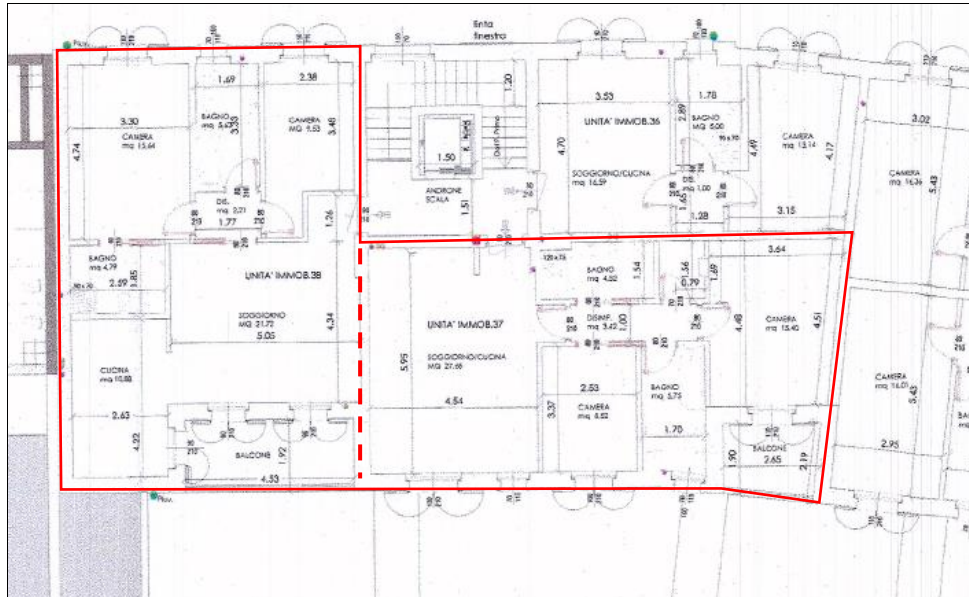
Planimetria indicativa – Unità commerciali Piano Terra



Planimetria indicativa - Apartamenti Piano Primo



### Planimetria indicativa – Appartamenti Piano Secondo



Gli appartamenti in oggetto fanno parte della scala "F", e sono disposti due al piano primo (un trilocale e un bilocale) e due al piano secondo mansardato (trilocali).

Le tre unità di tipologia trilocale sono composte da; soggiorno con angolo cottura (o cucina), disimpegno, due camera da letto e doppi servizi, balcone.

Le unità al piano secondo sono mansardate con travi in legno a vista.

L'unità di tipologia bilocale è composta da; soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera.

Tutti gli alloggi non risultano completamente ultimati in quanto mancano le finiture interne: da posare pavimenti e rivestimenti (fatta eccezione per i servizi dove mancano solo i sanitari), porte interne, finitura impianto elettrico, tinteggiature e varie.

**Si evidenzia altresì che nel vano scala (mapp.454 sub.1) non è stato installato l'ascensore; mancano inoltre lavori di finitura correlati alla messa in opera dello stesso.**

I boxes d'autorimessa, al piano interrato, sono ultimati e presentano pavimento in battuto di cemento, pareti in prismi e c.a., basculante in lamiera verniciata, punto luce

Alle sopradescritte porzioni compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni dell'edificio (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.10)

Dotazione impiantistica: vedasi pag.13 - 14 del Rapporto di Valutazione

## - COERENZE

Coerenze in base all'elaborato planimetrico catastale, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodi ecc:

appartamento sub.770 al piano primo: vano scala comune (mapp.454 sub.1) e altra unità (mapp.454 sub.32), spazio soprastante cortile comune (mapp.454 sub.719), altre proprietà.

Appartamento sub.771 al piano primo: altra unità (mapp.454 sub.34), altra unità (mapp.454 sub.32), vano scala comune (mapp.454 sub.1), spazio soprastante strada privata

degli appartamenti al piano secondo, in unico corpo: altre unità (mapp.454 sub.39 e 38), spazio soprastante cortile comune (mapp.454 sub.719), altre proprietà, spazio soprastante strada privata, vano scala comune (mapp.454 sub.1), altra unità (mapp.454 sub.37).

dei box al piano interrato (subb.777-789-790): vano scala comune (mapp.454 sub.1), corsello comune di manovra (mapp.454 sub.11), altra proprietà, terrapieno

dei box al piano interrato (subb.778-791): altra unità (mapp.454 sub.792), corsello comune di manovra (mapp.454 sub.11), vano scala comune (mapp.454 sub.1), terrapieno

dei posti auto al piano terra (subb.705-706-707): cortile comune condominiale (mapp.454 sub.719), altra unità (mapp.454 sub.708), mappale 451, altra proprietà.

- **STATO DI MANUTENZIONE**

L'edificio in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati per le parti comuni, fatta eccezione per la scala "F" (mapp.454 sub.1) dove sono ubicate le porzioni in oggetto, ove manca la posa dell'ascensore e finiture varie.

Discreto lo stato di manutenzione riferito alle abitazioni, seppur non ultimate, considerato anche lo stato di non utilizzo che si protrae da diversi anni.

Si evidenzia che tutte le abitazioni internamente risultano ancora da ultimare in quanto mancanti di pavimenti e rivestimenti (fatta eccezione per i servizi dove mancano solo i sanitari), porte interne, finitura impianto elettrico, tinteggiature e varie; nella determinazione del valore attuale si terrà quindi conto dei costi necessari per l'ultimazione dei lavori interni alle unità (quantificazione indicativa) oltre che al costo per l'installazione dell'ascensore (ripartito in base ai millesimi di proprietà degli appartamenti che compongono la scala "F" – sei alloggi in totale).

- **STATO DI POSSESSO**

Le unità risultano libere e nella disponibilità della procedura

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso in cui sono inserite le porzioni in oggetto è servito da sei vani scala a cui si accede dal cortile interno condominiale, fatta eccezione per la scala A con accesso da Via Dei Mulini.

Le porzioni in oggetto hanno accesso dal vano scala "F" (attualmente privo di ascensore), transitando dal cortile e porticato comune: l'accesso carraio per i box al piano interrato si pratica direttamente da Via Dei Mulini tramite rampa condominiale.

Ai posti auto scoperti ubicati nel cortile interno si accede attraverso androne carraio da Via Dei Mulini

- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

non presente (immobile non ultimato)

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

Dette unità sono attualmente censite all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lodi, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati, come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE											
CATASTO FABBRICATI											
Comune di CODOGNO (LO) Via Dei Mulini											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
1	16	454	765	F/3			4/Q	T			
2	16	454	766	F/3			4/Q	T			
3	16	454	770	F/3			4/P	1			
4	16	454	771	F/3			4/P	1			
5	16	454	773	F/3			4/P	2			
6	16	454	811	F/3			4/P	2			
9	16	454	777	F/3			6/C	S1			
10	16	454	789	F/3			6/C	S1			
11	16	454	790	F/3			6/C	S1			
12	16	454	778	F/3			6/C	S1			
13	16	454	791	F/3			6/C	S1			
17	16	454	705	C/6		1	6	T	13	13	28,87 €
18	16	454	706	C/6		1	6	T	13	13	28,87 €
19	16	454	707	C/6		1	6	T	13	13	28,87 €

Intestazione catastale

IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio (LO) C.F. 08535610961

Conformità e rispondenza catastale – stato di fatto: verificata conformità

In mancanza di scheda catastale (appartamenti e box censiti come F/3 - in corso di costruzione) è stata verificata la sostanziale conformità rispetto all'elaborato planimetrico predisposto

- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**

Le porzioni che compongono il presente Lotto sono state edificate in forza delle seguenti autorizzazioni:

- D.I.A. del 26/11/2010 Prat. Edilizia n.265/10, Prot.n.28985
- D.I.A. del 19/12/2012 Prat. Edilizia n.255/12 Prot.n.29459, variante in corso d'opera
- S.C.I.A. del 17/07/2013 Prat.Edil.n.157/2013 Prot.n.17731 (frazionamento dell'unità commerciale n.11 in due unità)

Agibilità: non presente

Conformità edilizia: riscontrata

Per ulteriori dettagli vedasi pag.19 del Rapporto di valutazione, nonché Allegato n.08

- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**

Richiamato quanto già indicato a pag. 20 – 21 del rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi di proprietà:  
appartamenti 69,88/1000 – box 15,20/1000 – posti auto 3,64/1000
- Spese condominiali ordinarie: si evidenzia che, trattandosi di unità non completamente ultimate e quindi non utilizzate, le spese condominiali indicate nel riparto prodotto dall'Amministratore di condominio non sono significative
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione Allegato n.10

- **CONSISTENZA**

Di seguito il dettaglio della consistenza del lotto: per il criterio di calcolo della superficie commerciale (SEL) vedasi pag.26 del Rapporto di Valutazione

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 21							
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq	
21		<b>mapp.454/765 - unità n.11b</b>					
	Terra	Unità commerciale	48	48	1,00	48	
		<b>mapp.454/766 - unità n.10</b>					
	Terra	Unità commerciale	92	92	1,00	92	
			<b>Sup.commerciale Negozi</b>				<b>140</b>
			<b>mapp.454/770 - unità n.19</b>				
	Primo	Abitazione	90	90	1,00	90	
	Primo	Balcone coperto/Loggia		8	0,30	2	
			<b>Sup.commerciale sub.770</b>				<b>92</b>
			<b>mapp.454/771 - unità n.17</b>				
	Primo	Abitazione	45	45	1,00	45	
			<b>Sup.commerciale sub.771</b>				<b>45</b>
			<b>mapp.454/773 - unità n.37</b>				
	Secondo	Abitazione	80	80	1,00	80	
	Primo	Balcone coperto/Loggia		5	0,30	2	
			<b>Sup.commerciale sub.773</b>				<b>82</b>
			<b>mapp.454/811 - unità n.38</b>				
	Secondo	Abitazione	90	90	1,00	90	
	Primo	Balcone coperto/Loggia		8	0,30	2	
			<b>Sup.commerciale sub.811</b>				<b>92</b>
			<b>Sup.commerciale Abitazioni</b>				<b>311</b>
			<b>mapp.454/777</b>				
	S1	Box doppio			36	0,50	18
			<b>mapp.454/789</b>				
	S1	Box doppio			32	0,50	16
			<b>mapp.454/790</b>				
	S1	Box singolo			20	0,50	10
			<b>mapp.454/778</b>				
	S1	Box doppio			40	0,50	20
			<b>mapp.454/791</b>				
	S1	Box doppio			42	0,50	21
		<b>Sup.commerciale Box</b>				<b>85</b>	
		<b>mapp.454/705</b>					
Terra	Posto auto scoperto			13	0,20	3	
		<b>mapp.454/706</b>					
Terra	Posto auto scoperto			13	0,20	3	
		<b>mapp.454/707</b>					
Terra	Posto auto scoperto			13	0,20	3	
		<b>Sup.comm. Posti auto scoperti</b>				<b>8</b>	
		<b>Superficie Commerciale LOTTO 21</b>				<b>544</b>	



- **VALUTAZIONE**

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, pagina da n.27 a 36 in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (commerciale – Residenziale).

Box, posti auto e cantine valutati a corpo.

Il parametro unitario per la destinazione Residenziale è pari a €. 1.783,00 al mq.

Il parametro unitario per la destinazione Commerciale è pari a €. 1.870,00 al mq.

Pertanto si avrà:

- Unità commerciali sup. totale mq.140 x €. 1.870,00/mq. = €. 261.800,00
- Abitazioni Sup.comm. totale mq.311 x €. 1.783,00/mq. = €. 554.513,00
- Box doppi (a corpo) n.5 x €. 32.000,00 = €. 160.000,00
- Posti auto sup. mq.13 (a corpo) n.3 x €. 5.000,00 = €. 15.000,00

-----  
Valore Totale Lotto 21      €. 991.313,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

	Valore di Mercato	Euro	991.313,00
1) Sistemazioni irregolarità:			
- oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale	euro	7.500,00	**
- spese bonifica	euro	0,00	
- spese condominiali insolute	euro	0,00	
2) Limitazioni all'uso del bene:			
- Usufrutto, abitazione, ecc.	no		
- Stato d'uso e manutenzione *	euro	125.000,00	***
* (opere di completamento e varie)			
- Stato di possesso (libero)	no, bene disponibile		
- Vincoli e oneri giuridici	no		
<b>Valore di libero Mercato</b>		<b>Euro</b>	<b>858.813,00</b>

\*\* Spese tecniche per ultimazione lavori / agibilità e accatastamento

\*\*\* Spese per ultimazione appartamenti e installazione ascensore

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.21, considerate nello stato attuale, è pari a € 859.000,00 (Euro Ottocentocinquantanovemila/00)

### **Analisi estimativa analitica per la determinazione del Valore di Vendita Forzata (attraverso il Valore di Mercato con assunzioni)**

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita del bene in ambito fallimentare;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di “valore di mercato”;
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell’immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell’immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di recupero del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : euro 1.250,00 (per i box) - nessuna decurtazione per le abitazioni in quanto non completamente ultimate
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 15 mesi) euro 10.738,00;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 85.900,00;

Pertanto si avrà

<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro</b>	<b>859.000,00</b>
a dedurre		
Svalutazione	Euro	0,00
Mancati redditi	Euro	1.250,00
Deterioramento	Euro	10.738,00
Eventuali vizi occulti	Euro	85.900,00
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>761.112,00</b>
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>761.000,00</b>

- **RIEPILOGO VALORI**

<b>TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA</b>			
<b>LOTTO</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Valore vendita forzata</b>
<b>21</b>	n.2 unità commerciali - n.4 appart. - n.5 box - n.3 posti auto	€ 859.000,00	€ 761.000,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 859.000,00</b>	<b>€ 761.000,00</b>

## SCHEDA DESCRITTIVA

# LOTTO N. 22

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
22	B49		Box	Box singolo	S1	16	454	785

La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

- **UBICAZIONE**
- **DESCRIZIONE**
- **COERENZE**
- **STATO MANUTENZIONE**
- **STATO DI POSSESSO**
- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**
- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CONFORMITA'**
- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**
- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**
- **CONSISTENZA**
- **VALUTAZIONE**
- **RIEPILOGO VALORI**



- **UBICAZIONE**

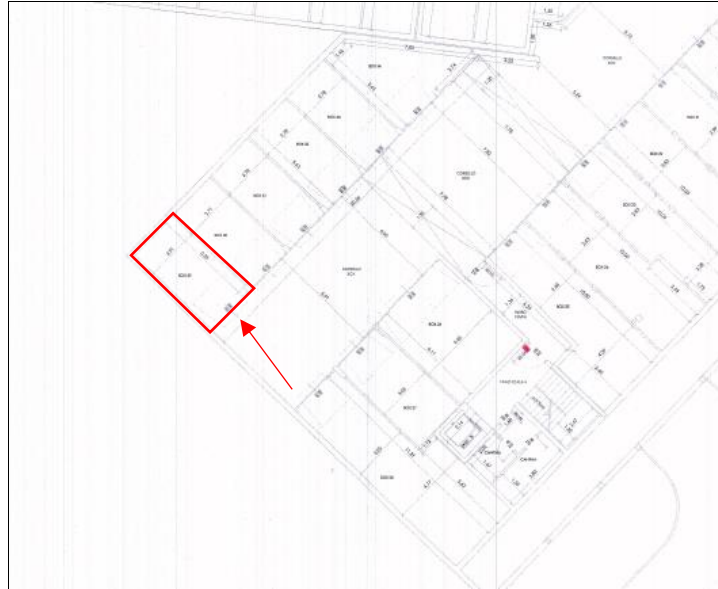
Comune di Codogno (LO), Via Dei Mulini n. 6/C

- **DESCRIZIONE**

Nel complesso condominiale denominato “Condominio MULINI”, costituito da un’edificio elevantesi a tre piani fuori terra oltre piano interrato destinato a box d’autorimessa e cantine, le seguenti porzioni con ogni inerente diritto alle parti comuni:

- Box d’autorimessa singolo, posto al piano interrato

### Planimetria indicativa - Box



Trattasi di box d'autorimessa singolo, di circa mq.18 posto al piano interrato, ultimato con pavimento in battuto di cemento, pareti in prismi e/o c.a., solaio in predalles, basculante in lamiera verniciata, punto luce interno.

L'unità risulta ultimata.

Alle sopradescritta porzione compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni dell'edificio (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.10)

### COERENZE

Coerenze in base all'elaborato planimetrico catastale, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodi ecc: altra unità (mapp.454 sub.734), corsello comune di manovra (mapp.454 sub.11), terrapieno su due lati.

- **STATO DI MANUTENZIONE**

L'edificio in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati per le parti comuni, fatta eccezione per la scala "F" (mapp.454 sub.1) ove manca la posa dell'ascensore e finiture varie.

Discreto lo stato di manutenzione riferito alla singola unità, considerato lo stato di non utilizzo che si protrae da diversi anni

- **STATO DI POSSESSO**

Il bene risulta libero e nella disponibilità della procedura

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso in cui sono inserite le porzioni in oggetto è servito da sei vani scala a cui si accede dal cortile interno condominiale, fatta eccezione per la scala A con accesso da Via Dei Mulini.

L'accesso carraio per il box al piano interrato si pratica direttamente da Via Dei Mulini tramite rampa condominiale.

- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

non presente (non previsto per la destinazione in oggetto)

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

Dette unità sono attualmente censite all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lodi, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati, come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE											
CATASTO FABBRICATI											
Comune di CODOGNO (LO) Via Dei Mulini											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
1	16	454	785	F/3			6/C	S1			

Intestazione catastale

IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio (LO) C.F. 08535610961

Conformità e rispondenza catastale – stato di fatto: verificata conformità

In mancanza di scheda catastale (box censito come F/3 - in corso di costruzione) è stata verificata la sostanziale conformità rispetto all'elaborato planimetrico predisposto

- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**

La porzione che compone il presente Lotto è stata edificata in forza delle seguenti autorizzazioni:

- D.I.A. del 26/11/2010 Prat. Edilizia n.265/10, Prot.n.28985
- D.I.A. del 19/12/2012 Prat. Edilizia n.255/12 Prot.n.29459, variante in corso d'opera

Agibilità: non presente

Conformità edilizia: riscontrata

Per ulteriori dettagli vedasi pag.19 del Rapporto di Valutazione, nonché Allegato n.08

- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**

Richiamato quanto già indicato a pag. 20 – 21 del rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi di proprietà: box 1,69/1000
- Spese condominiali ordinarie: si evidenzia che, trattandosi di unità non utilizzata, le spese condominiali indicate nel riparto prodotto dall'Amministratore di condominio non sono significative
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione Allegato n.10



- **CONSISTENZA**

Di seguito il dettaglio della consistenza del lotto: per il criterio di calcolo della superficie commerciale (SEL) vedasi pag.26 del Rapporto di Valutazione

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 22						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
22		<b>mapp.454/785</b>				
	S1	Box singolo		18	0,50	9
				Sup.commerciale		9
<b>Sup.comm. Complessiva</b>						<b>9</b>
<b>Superficie Commerciale LOTTO 22</b>						<b>9</b>

- **VALUTAZIONE**

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, pagina da n.27 a 36 in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (commerciale – Residenziale).

Box, posti auto e cantine valutati a corpo.

Il parametro unitario per la destinazione Residenziale è pari a €. 1.783,00 al mq.

Pertanto si avrà:

-	Box singolo sup. mq. 18 (a corpo)	= €.	16.000,00
			-----
	Valore Totale Lotto 22	€.	16.000,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

	Valore di Mercato	Euro	16.000,00
1)	Sistemazioni irregolarità:		
-	oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale	euro	1.000,00 **
-	spese bonifica	euro	0,00
-	spese condominiali insolute	euro	0,00
2)	Limitazioni all'uso del bene:		
-	Usufrutto, abitazione, ecc.	no	
-	Stato d'uso e manutenzione *	euro	0,00
	* (opere di completamento e varie)		
-	Stato di possesso (libero)	no, bene disponibile	
-	Vincoli e oneri giuridici	no	
	<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro</b>	<b>15.000,00</b>

\*\* Spese tecniche per agibilità e accatastamento

Il Valore di Mercato dell' unità che compone il Lotto n.22, considerate nello stato attuale, è pari a € 15.000,00 (Euro Quindicimila/00)

### **Analisi estimativa analitica per la determinazione del Valore di Vendita Forzata (attraverso il Valore di Mercato con assunzioni)**

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita del bene in ambito fallimentare;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell'immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di recupero del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : euro 250,00
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 15 mesi) euro 188,00;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 1.500,00;

Pertanto si avrà

<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro</b>	<b>15.000,00</b>
a dedurre		
Svalutazione	Euro	0,00
Mancati redditi	Euro	250,00
Deterioramento	Euro	188,00
Eventuali vizi occulti	Euro	1.500,00
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>13.062,00</b>
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>13.000,00</b>

- **RIEPILOGO VALORI**

<b>TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA</b>			
<b>LOTTO</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Valore vendita forzata</b>
<b>22</b>	Box singolo	€ 15.000,00	€ 13.000,00
	<b>TOTALE</b>	€ <b>15.000,00</b>	€ <b>13.000,00</b>

## SCHEDA DESCRITTIVA

### LOTTO N. 23

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
23	B44		Box	Box singolo	-1	16	454	786

La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

- **UBICAZIONE**
- **DESCRIZIONE**
- **COERENZE**
- **STATO MANUTENZIONE**
- **STATO DI POSSESSO**
- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**
- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CONFORMITA'**
- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**
- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**
- **CONSISTENZA**
- **VALUTAZIONE**
- **RIEPILOGO VALORI**



- **UBICAZIONE**

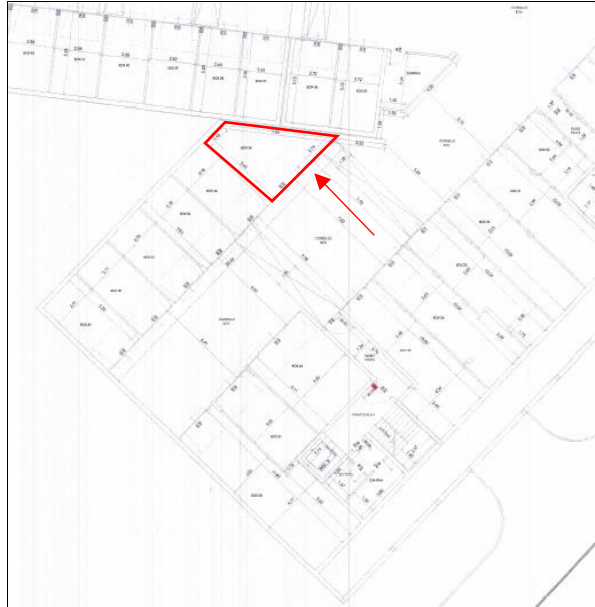
Comune di Codogno (LO), Via Dei Mulini n. 6/C

- **DESCRIZIONE**

Nel complesso condominiale denominato “Condominio MULINI”, costituito da un’edificio elevantesi a tre piani fuori terra oltre piano interrato destinato a box d’autorimessa e cantine, le seguenti porzioni con ogni inerente diritto alle parti comuni:

- Box d’autorimessa singolo, posto al piano interrato

### Planimetria indicativa - Box



Trattasi di box d'autorimessa di forma irregolare della superficie di circa mq.20, al piano interrato, ultimato con pavimento in battuto di cemento, pareti in prismi e/o c.a., solaio in predalles, basculante in lamiera verniciata, punto luce interno.

L'unità risulta ultimata.

Alla sopradescritta porzione compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni dell'edificio (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.10)

### **COERENZE**

Coerenze in base all'elaborato planimetrico catastale, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodi ecc: corsello comune di manovra (mapp.454 sub.11), altra unità (mapp.454 sub-744), terrapieno, altre unità (mapp.454 subb.758-739-788)

- **STATO DI MANUTENZIONE**

L'edificio in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati per le parti comuni, fatta eccezione per la scala "F" (mapp.454 sub.1) ove manca la posa dell'ascensore e finiture varie.

Discreto lo stato di manutenzione riferito alla singola unità, considerato lo stato di non utilizzo che si protrae da diversi anni

- **STATO DI POSSESSO**

Il bene risulta libero e nella disponibilità della procedura

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso in cui sono inserite le porzioni in oggetto è servito da sei vani scala a cui si accede dal cortile interno condominiale, fatta eccezione per la scala A con accesso da Via Dei Mulini.

L'accesso carraio per il box al piano interrato si pratica direttamente da Via Dei Mulini tramite rampa condominiale.

- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

non presente (non previsto per la destinazione in oggetto)

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

Dette unità sono attualmente censite all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lodi, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati, come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE											
CATASTO FABBRICATI											
Comune di CODOGNO (LO) Via Dei Mulini											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
1	16	454	786	F/3			6/C	S1			

Intestazione catastale

IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio (LO) C.F. 08535610961

Conformità e rispondenza catastale – stato di fatto: verificata conformità

In mancanza di scheda catastale (box censito come F/3 - in corso di costruzione) è stata verificata la sostanziale conformità rispetto all'elaborato planimetrico predisposto

- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**

La porzione che compone il presente Lotto è stata edificata in forza delle seguenti autorizzazioni:

- D.I.A. del 26/11/2010 Prat. Edilizia n.265/10, Prot.n.28985
- D.I.A. del 19/12/2012 Prat. Edilizia n.255/12 Prot.n.29459, variante in corso d'opera

Agibilità: non presente

Conformità edilizia: riscontrata

Per ulteriori dettagli vedasi pag.19 del Rapporto di Valutazione, nonché Allegato n.08

- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**

Richiamato quanto già indicato a pag. 20 – 21 del rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi di proprietà: box 2,08/1000
- Spese condominiali ordinarie: si evidenzia che, trattandosi di unità non utilizzata, le spese condominiali indicate nel riparto prodotto dall'Amministratore di condominio non sono significative
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione Allegato n.10



- **CONSISTENZA**

Di seguito il dettaglio della consistenza del lotto: per il criterio di calcolo della superficie commerciale (SEL) vedasi pag.26 del Rapporto di Valutazione

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 23						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
23		<b>mapp.454/786</b>				
	S1	Box singolo		20	0,50	10
				Sup.commerciale		10
<b>Sup.comm. Complessiva</b>						<b>10</b>
<b>Superficie Commerciale LOTTO 23</b>						<b>10</b>

- **VALUTAZIONE**

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, pagina da n.27 a 36 in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (commerciale – Residenziale).

Box, posti auto e cantine valutati a corpo.

Il parametro unitario per la destinazione Residenziale è pari a €. 1.783,00 al mq.

Pertanto si avrà:

- Box singolo sup. mq. 20 (a corpo)	= €.	18.000,00
		-----
Valore Totale Lotto 23	€.	18.000,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

	Valore di Mercato	Euro	18.000,00
1)	Sistemazioni irregolarità:		
-	oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale	euro	1.000,00 **
-	spese bonifica	euro	0,00
-	spese condominiali insolute	euro	0,00
2)	Limitazioni all'uso del bene:		
-	Usufrutto, abitazione, ecc.	no	
-	Stato d'uso e manutenzione *	euro	0,00
	* (opere di completamento e varie)		
-	Stato di possesso (libero)	no, bene disponibile	
-	Vincoli e oneri giuridici	no	
	<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro</b>	<b>17.000,00</b>

\*\* Spese tecniche per agibilità e accatastamento

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.23, considerate nello stato attuale, è pari a € 17.000,00 (Euro Diciassettemila/00)

### **Analisi estimativa analitica per la determinazione del Valore di Vendita Forzata (attraverso il Valore di Mercato con assunzioni)**

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita del bene in ambito fallimentare;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell'immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di recupero del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : euro 250,00
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 15 mesi) euro 188,00;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 1.500,00;

Pertanto si avrà

<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro</b>	<b>17.000,00</b>
a dedurre		
Svalutazione	Euro	0,00
Mancati redditi	Euro	250,00
Deterioramento	Euro	212,50
Eventuali vizi occulti	Euro	1.700,00
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>14.837,50</b>
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>15.000,00</b>

- **RIEPILOGO VALORI**

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Tipologia	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
23	Box singolo	€ 17.000,00	€ 15.000,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 17.000,00</b>	<b>€ 15.000,00</b>

## SCHEDA DESCRITTIVA

### LOTTO N. 24

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
24	B42		Box	Box singolo	-1	16	454	788

La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

- **UBICAZIONE**
- **DESCRIZIONE**
- **COERENZE**
- **STATO MANUTENZIONE**
- **STATO DI POSSESSO**
- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**
- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CONFORMITA'**
- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**
- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**
- **CONSISTENZA**
- **VALUTAZIONE**
- **RIEPILOGO VALORI**



- **UBICAZIONE**

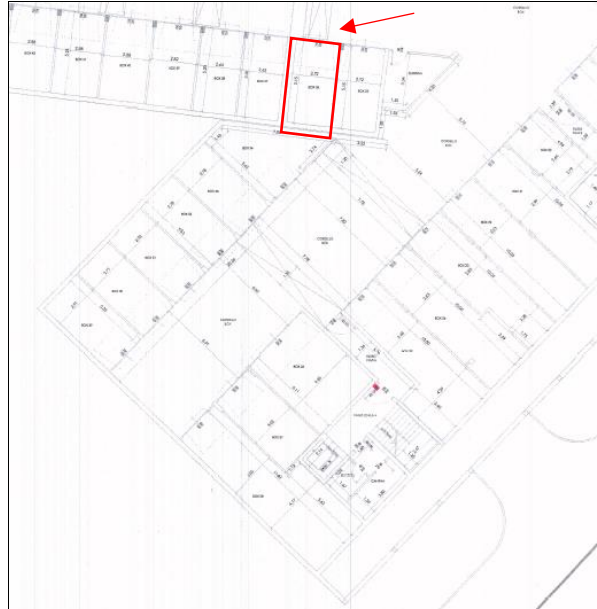
Comune di Codogno (LO), Via Dei Mulini n. 6/C

- **DESCRIZIONE**

Nel complesso condominiale denominato “Condominio MULINI”, costituito da un’edificio elevantesi a tre piani fuori terra oltre piano interrato destinato a box d’autorimessa e cantine, le seguenti porzioni con ogni inerente diritto alle parti comuni:

- Box d’autorimessa singolo, posto al piano interrato

### Planimetria indicativa - Box



Trattasi di box d'automobile singolo di circa mq.16, al piano interrato, ultimato con pavimento in battuto di cemento, pareti in prismi e/o c.a., solaio in predalles, basculante in lamiera verniciata, punto luce interno.

L'unità risulta ultimata.

Alla sopradescritta porzione compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni dell'edificio (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.10)

### COERENZE

Coerenze in base all'elaborato planimetrico catastale, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodi ecc: corsello comune di manovra (mapp.454 sub.11), altra unità (mapp.454 sub.755), altra unità (mapp.454 subb.786), altra unità (mapp.454 sub.739).

- **STATO DI MANUTENZIONE**

L'edificio in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati per le parti comuni, fatta eccezione per la scala "F" (mapp.454 sub.1) ove manca la posa dell'ascensore e finiture varie.

Discreto lo stato di manutenzione riferito alla singola unità, considerato lo stato di non utilizzo che si protrae da diversi anni

- **STATO DI POSSESSO**

Il bene risulta libero e nella disponibilità della procedura

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso in cui sono inserite le porzioni in oggetto è servito da sei vani scala a cui si accede dal cortile interno condominiale, fatta eccezione per la scala A con accesso da Via Dei Mulini.

L'accesso carraio per il box al piano interrato si pratica direttamente da Via Dei Mulini tramite rampa condominiale.

- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

non presente (non previsto per la destinazione in oggetto)

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

Dette unità sono attualmente censite all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lodi, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati, come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE											
CATASTO FABBRICATI											
Comune di CODOGNO (LO) Via Dei Mulini											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
1	16	454	788	F/3			6/C	S1			

Intestazione catastale

IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio (LO) C.F. 08535610961

Conformità e rispondenza catastale – stato di fatto: verificata conformità

In mancanza di scheda catastale (box censito come F/3 - in corso di costruzione) è stata verificata la sostanziale conformità rispetto all'elaborato planimetrico predisposto

- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**

La porzione che compone il presente Lotto è stata edificata in forza delle seguenti autorizzazioni:

- D.I.A. del 26/11/2010 Prat. Edilizia n.265/10, Prot.n.28985
- D.I.A. del 19/12/2012 Prat. Edilizia n.255/12 Prot.n.29459, variante in corso d'opera

Agibilità: non presente

Conformità edilizia: riscontrata

Per ulteriori dettagli vedasi pag.19 del Rapporto di Valutazione, nonché Allegato n.08

- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**

Richiamato quanto già indicato a pag. 20 – 21 del rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi di proprietà: box 1,46/1000
- Spese condominiali ordinarie: si evidenzia che, trattandosi di unità non utilizzata, le spese condominiali indicate nel riparto prodotto dall'Amministratore di condominio non sono significative
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione Allegato n.10



**- CONSISTENZA**

Di seguito il dettaglio della consistenza del lotto: per il criterio di calcolo della superficie commerciale (SEL) vedasi pag.26 del Rapporto di Valutazione

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 24						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
24		<b>mapp.454/788</b>				
	S1	Box singolo		16	0,50	8
				Sup.commerciale		8
<b>Sup.comm. Complessiva</b>						<b>8</b>
<b>Superficie Commerciale LOTTO 24</b>						<b>8</b>

**- VALUTAZIONE**

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, pagina da n.27 a 36 in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (commerciale – Residenziale).

Box, posti auto e cantine valutati a corpo.

Il parametro unitario per la destinazione Residenziale è pari a €. 1.783,00 al mq.

Pertanto si avrà:

- Box singolo sup. mq. 16 (a corpo)	= €.	14.000,00
		-----
Valore Totale Lotto 24	€.	14.000,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

	Valore di Mercato	Euro	14.000,00
1)	Sistemazioni irregolarità:		
-	oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale	euro	1.000,00 **
-	spese bonifica	euro	0,00
-	spese condominiali insolute	euro	0,00
2)	Limitazioni all'uso del bene:		
-	Usufrutto, abitazione, ecc.	no	
-	Stato d'uso e manutenzione *	euro	0,00
	* (opere di completamento e varie)		
-	Stato di possesso (libero)	no, bene disponibile	
-	Vincoli e oneri giuridici	no	
	<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro</b>	<b>13.000,00</b>

\*\* Spese tecniche per agibilità e accatastamento

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.24, considerate nello stato attuale, è pari a € 13.000,00 (Euro Tredicimila/00)

### **Analisi estimativa analitica per la determinazione del Valore di Vendita Forzata (attraverso il Valore di Mercato con assunzioni)**

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita del bene in ambito fallimentare;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell'immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di recupero del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : euro 250,00
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 15 mesi) euro 162,50;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 1.300,00;

Pertanto si avrà

<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro</b>	<b>13.000,00</b>
a dedurre		
Svalutazione	Euro	0,00
Mancati redditi	Euro	250,00
Deterioramento	Euro	162,50
Eventuali vizi occulti	Euro	1.300,00
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>11.287,50</b>
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>11.000,00</b>

**- RIEPILOGO VALORI**

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Tipologia	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
24	Box singolo	€ 13.000,00	€ 11.000,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 13.000,00</b>	<b>€ 11.000,00</b>

## SCHEDA DESCRITTIVA

# LOTTO N. 25

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
25	B34		Box	Box singolo	-1	16	454	22

La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

- **UBICAZIONE**
- **DESCRIZIONE**
- **COERENZE**
- **STATO MANUTENZIONE**
- **STATO DI POSSESSO**
- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**
- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CONFORMITA'**
- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**
- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**
- **CONSISTENZA**
- **VALUTAZIONE**
- **RIEPILOGO VALORI**



- **UBICAZIONE**

Comune di Codogno (LO), Via Dei Mulini n. 6/C

- **DESCRIZIONE**

Nel complesso condominiale denominato “Condominio MULINI”, costituito da un’edificio elevantesi a tre piani fuori terra oltre piano interrato destinato a box d’autorimessa e cantine, le seguenti porzioni con ogni inerente diritto alle parti comuni:

- Box d’autorimessa singolo, posto al piano interrato

### Planimetria indicativa - Box



Trattasi di box d'autoimmessa di circa mq.16, al piano interrato, ultimato con pavimento in battuto di cemento, pareti in prismi e/o c.a., solaio in predalles, basculante in lamiera verniciata, punto luce interno.

L'unità risulta ultimata.

Alla sopradescritta porzione compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni dell'edificio (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.10)

### COERENZE

Coerenze in base all'elaborato planimetrico catastale, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodi ecc: corsello comune di manovra (mapp.454 sub.11), altra unità (mapp.454 sub.23), terrapieno, altra unità (mapp.454 sub.21).

- **STATO DI MANUTENZIONE**

L'edificio in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati per le parti comuni, fatta eccezione per la scala "F" (mapp.454 sub.1) ove manca la posa dell'ascensore e finiture varie.

Discreto lo stato di manutenzione riferito alla singola unità, considerato lo stato di non utilizzo che si protrae da diversi anni

- **STATO DI POSSESSO**

Il bene risulta libero e nella disponibilità della procedura

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso in cui sono inserite le porzioni in oggetto è servito da sei vani scala a cui si accede dal cortile interno condominiale, fatta eccezione per la scala A con accesso da Via Dei Mulini.

L'accesso carraio per il box al piano interrato si pratica direttamente da Via Dei Mulini tramite rampa condominiale.

- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

non presente (non previsto per la destinazione in oggetto)

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

Dette unità sono attualmente censite all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lodi, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati, come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE											
CATASTO FABBRICATI											
Comune di CODOGNO (LO) Via Dei Mulini											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
1	16	454	22	F/3			6/C	S1			

Intestazione catastale

IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio (LO) C.F. 08535610961

Conformità e rispondenza catastale – stato di fatto: verificata conformità

In mancanza di scheda catastale (box censito come F/3 - in corso di costruzione) è stata verificata la sostanziale conformità rispetto all'elaborato planimetrico predisposto

- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**

La porzione che compone il presente Lotto è stata edificata in forza delle seguenti autorizzazioni:

- D.I.A. del 26/11/2010 Prat. Edilizia n.265/10, Prot.n.28985
- D.I.A. del 19/12/2012 Prat. Edilizia n.255/12 Prot.n.29459, variante in corso d'opera

Agibilità: non presente

Conformità edilizia: riscontrata

Per ulteriori dettagli vedasi pag.19 del Rapporto di valutazione, nonché Allegato n.08

- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**

Richiamato quanto già indicato a pag. 20 – 21 del rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi di proprietà: box 1,42/1000
- Spese condominiali ordinarie: si evidenzia che, trattandosi di unità non utilizzata, le spese condominiali indicate nel riparto prodotto dall'Amministratore di condominio non sono significative
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione Allegato n.10



**- CONSISTENZA**

Di seguito il dettaglio della consistenza del lotto: per il criterio di calcolo della superficie commerciale (SEL) vedasi pag.26 del Rapporto di Valutazione

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 25						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
25		<b>mapp.454/22</b>				
	S1	Box singolo		16	0,50	8
				Sup.commerciale		8
<b>Sup.comm. Complessiva</b>						<b>8</b>
<b>Superficie Commerciale LOTTO 25</b>						<b>8</b>

**- VALUTAZIONE**

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, pagina da n.27 a 36 in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (commerciale – Residenziale).

Box, posti auto e cantine valutati a corpo.

Il parametro unitario per la destinazione Residenziale è pari a €. 1.783,00 al mq.

Pertanto si avrà:

- Box singolo sup. mq. 16 (a corpo)	= €.	14.000,00
		-----
Valore Totale Lotto 25	€.	14.000,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

	Valore di Mercato	Euro	14.000,00
1)	Sistemazioni irregolarità:		
-	oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale	euro	1.000,00 **
-	spese bonifica	euro	0,00
-	spese condominiali insolute	euro	0,00
2)	Limitazioni all'uso del bene:		
-	Usufrutto, abitazione, ecc.	no	
-	Stato d'uso e manutenzione *	euro	0,00
	* (opere di completamento e varie)		
-	Stato di possesso (libero)	no, bene disponibile	
-	Vincoli e oneri giuridici	no	
	<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro</b>	<b>13.000,00</b>

\*\* Spese tecniche per agibilità e accatastamento

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.25, considerate nello stato attuale, è pari a € 13.000,00 (Euro Tredicimila/00)

### **Analisi estimativa analitica per la determinazione del Valore di Vendita Forzata (attraverso il Valore di Mercato con assunzioni)**

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita del bene in ambito fallimentare;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell'immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di recupero del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : euro 250,00
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 15 mesi) euro 162,50;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 1.300,00;

Pertanto si avrà

<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro</b>	<b>13.000,00</b>
a dedurre		
Svalutazione	Euro	0,00
Mancati redditi	Euro	250,00
Deterioramento	Euro	162,50
Eventuali vizi occulti	Euro	1.300,00
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>11.287,50</b>
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>11.000,00</b>

**- RIEPILOGO VALORI**

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Tipologia	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
25	Box singolo	€ 13.000,00	€ 11.000,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 13.000,00</b>	<b>€ 11.000,00</b>

## SCHEDA DESCRITTIVA

### LOTTO N. 26

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
26	B33		Box	Box singolo	-1	16	454	21

La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

- **UBICAZIONE**
- **DESCRIZIONE**
- **COERENZE**
- **STATO MANUTENZIONE**
- **STATO DI POSSESSO**
- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**
- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CONFORMITA'**
- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**
- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**
- **CONSISTENZA**
- **VALUTAZIONE**
- **RIEPILOGO VALORI**



- **UBICAZIONE**

Comune di Codogno (LO), Via Dei Mulini n. 6/C

- **DESCRIZIONE**

Nel complesso condominiale denominato “Condominio MULINI”, costituito da un’edificio elevantesi a tre piani fuori terra oltre piano interrato destinato a box d’autorimessa e cantine, le seguenti porzioni con ogni inerente diritto alle parti comuni:

- Box d’autorimessa singolo, posto al piano interrato

### Planimetria indicativa - Box



Trattasi di box d'autorimessa singolo di circa mq.16, al piano interrato, ultimato con pavimento in battuto di cemento, pareti in prismi e/o c.a., solaio in predalles, basculante in lamiera verniciata, punto luce interno.

L'unità risulta ultimata.

Alla sopradescritta porzione compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni dell'edificio (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.10)

### COERENZE

Coerenze in base all'elaborato planimetrico catastale, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodi ecc: corsello comune di manovra (mapp.454 sub.11), altra unità (mapp.454 sub.22), terrapieno, altra unità (mapp.454 sub.20).

- **STATO DI MANUTENZIONE**

L'edificio in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati per le parti comuni, fatta eccezione per la scala "F" (mapp.454 sub.1) ove manca la posa dell'ascensore e finiture varie.

Discreto lo stato di manutenzione riferito alla singola unità, considerato lo stato di non utilizzo che si protrae da diversi anni

- **STATO DI POSSESSO**

Il bene risulta libero e nella disponibilità della procedura

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso in cui sono inserite le porzioni in oggetto è servito da sei vani scala a cui si accede dal cortile interno condominiale, fatta eccezione per la scala A con accesso da Via Dei Mulini.

L'accesso carraio per il box al piano interrato si pratica direttamente da Via Dei Mulini tramite rampa condominiale.

- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

non presente (non previsto per la destinazione in oggetto)

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

Dette unità sono attualmente censite all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lodi, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati, come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE											
CATASTO FABBRICATI											
Comune di CODOGNO (LO) Via Dei Mulini											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
1	16	454	21	F/3			6/C	S1			

Intestazione catastale

IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio (LO) C.F. 08535610961

Conformità e rispondenza catastale – stato di fatto: verificata conformità

In mancanza di scheda catastale (box censito come F/3 - in corso di costruzione) è stata verificata la sostanziale conformità rispetto all'elaborato planimetrico predisposto

- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**

La porzione che compone il presente Lotto è stata edificata in forza delle seguenti autorizzazioni:

- D.I.A. del 26/11/2010 Prat. Edilizia n.265/10, Prot.n.28985
- D.I.A. del 19/12/2012 Prat. Edilizia n.255/12 Prot.n.29459, variante in corso d'opera

Agibilità: non presente

Conformità edilizia: riscontrata

Per ulteriori dettagli vedasi pag.19 del Rapporto di valutazione, nonché Allegato n.08

- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**

Richiamato quanto già indicato a pag. 20 – 21 del rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi di proprietà: box 1,31/1000
- Spese condominiali ordinarie: si evidenzia che, trattandosi di unità non utilizzata, le spese condominiali indicate nel riparto prodotto dall'Amministratore di condominio non sono significative
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione Allegato n.10



- **CONSISTENZA**

Di seguito il dettaglio della consistenza del lotto: per il criterio di calcolo della superficie commerciale (SEL) vedasi pag.26 del Rapporto di Valutazione

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 26						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
26		<b>mapp.454/21</b>				
	S1	Box singolo		16	0,50	8
				Sup.commerciale		8
<b>Sup.comm. Complessiva</b>						<b>8</b>
<b>Superficie Commerciale LOTTO 26</b>						<b>8</b>

- **VALUTAZIONE**

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, pagina da n.27 a 36 in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (commerciale – Residenziale).

Box, posti auto e cantine valutati a corpo.

Il parametro unitario per la destinazione Residenziale è pari a €. 1.783,00 al mq.

Pertanto si avrà:

- Box singolo sup. mq. 16 (a corpo)	= €.	14.000,00
		-----
Valore Totale Lotto 26	€.	14.000,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

	Valore di Mercato	Euro	14.000,00
1)	Sistemazioni irregolarità:		
-	oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale	euro	1.000,00 **
-	spese bonifica	euro	0,00
-	spese condominiali insolute	euro	0,00
2)	Limitazioni all'uso del bene:		
-	Usufrutto, abitazione, ecc.	no	
-	Stato d'uso e manutenzione *	euro	0,00
	* (opere di completamento e varie)		
-	Stato di possesso (libero)	no, bene disponibile	
-	Vincoli e oneri giuridici	no	
	<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro</b>	<b>13.000,00</b>

\*\* Spese tecniche per agibilità e accatastamento

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.26, considerate nello stato attuale, è pari a € 13.000,00 (Euro Tredicimila/00)

### **Analisi estimativa analitica per la determinazione del Valore di Vendita Forzata (attraverso il Valore di Mercato con assunzioni)**

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita del bene in ambito fallimentare;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell'immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di recupero del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : euro 250,00
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 15 mesi) euro 162,50;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 1.300,00;

Pertanto si avrà

<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro</b>	<b>13.000,00</b>
a dedurre		
Svalutazione	Euro	0,00
Mancati redditi	Euro	250,00
Deterioramento	Euro	162,50
Eventuali vizi occulti	Euro	1.300,00
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>11.287,50</b>
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>11.000,00</b>

- **RIEPILOGO VALORI**

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Tipologia	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
26	Box singolo	€ 13.000,00	€ 11.000,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 13.000,00</b>	<b>€ 11.000,00</b>

## SCHEDA DESCRITTIVA

### LOTTO N. 27

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
27	B30		Box	Box singolo	-1	16	454	18

La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

- **UBICAZIONE**
- **DESCRIZIONE**
- **COERENZE**
- **STATO MANUTENZIONE**
- **STATO DI POSSESSO**
- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**
- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CONFORMITA'**
- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**
- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**
- **CONSISTENZA**
- **VALUTAZIONE**
- **RIEPILOGO VALORI**



- **UBICAZIONE**

Comune di Codogno (LO), Via Dei Mulini n. 6/C

- **DESCRIZIONE**

Nel complesso condominiale denominato “Condominio MULINI”, costituito da un’edificio elevantesi a tre piani fuori terra oltre piano interrato destinato a box d’autorimessa e cantine, le seguenti porzioni con ogni inerente diritto alle parti comuni:

- Box d’autorimessa singolo, posto al piano interrato

### Planimetria indicativa - Box



Trattasi di box d'autorimessa singolo di circa mq.16, al piano interrato, ultimato con pavimento in battuto di cemento, pareti in prismi e/o c.a., solaio in predalles, basculante in lamiera verniciata, punto luce interno.

L'unità risulta ultimata.

Alla sopradescritta porzione compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni dell'edificio (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.10)

### COERENZE

Coerenze in base all'elaborato planimetrico catastale, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodi ecc: corsello comune di manovra (mapp.454 sub.11), altra unità (mapp.454 sub.19), terrapieno, altra unità (mapp.454 sub.17).

- **STATO DI MANUTENZIONE**

L'edificio in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati per le parti comuni, fatta eccezione per la scala "F" (mapp.454 sub.1) ove manca la posa dell'ascensore e finiture varie.

Discreto lo stato di manutenzione riferito alla singola unità, considerato lo stato di non utilizzo che si protrae da diversi anni

- **STATO DI POSSESSO**

Il bene risulta libero e nella disponibilità della procedura

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso in cui sono inserite le porzioni in oggetto è servito da sei vani scala a cui si accede dal cortile interno condominiale, fatta eccezione per la scala A con accesso da Via Dei Mulini.

L'accesso carraio per il box al piano interrato si pratica direttamente da Via Dei Mulini tramite rampa condominiale.

- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

non presente (non previsto per la destinazione in oggetto)

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

Dette unità sono attualmente censite all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lodi, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati, come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE											
CATASTO FABBRICATI											
Comune di CODOGNO (LO) Via Dei Mulini											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
1	16	454	18	F/3			6/C	S1			

Intestazione catastale

IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio (LO) C.F. 08535610961

Conformità e rispondenza catastale – stato di fatto: verificata conformità

In mancanza di scheda catastale (box censito come F/3 - in corso di costruzione) è stata verificata la sostanziale conformità rispetto all'elaborato planimetrico predisposto

- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**

La porzione che compone il presente Lotto è stata edificata in forza delle seguenti autorizzazioni:

- D.I.A. del 26/11/2010 Prat. Edilizia n.265/10, Prot.n.28985
- D.I.A. del 19/12/2012 Prat. Edilizia n.255/12 Prot.n.29459, variante in corso d'opera

Agibilità: non presente

Conformità edilizia: riscontrata

Per ulteriori dettagli vedasi pag.19 del Rapporto di valutazione, nonché Allegato n.08

- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**

Richiamato quanto già indicato a pag. 20 – 21 del rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi di proprietà: box 1,42/1000
- Spese condominiali ordinarie: si evidenzia che, trattandosi di unità non utilizzata, le spese condominiali indicate nel riparto prodotto dall'Amministratore di condominio non sono significative
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione Allegato n.10



- **CONSISTENZA**

Di seguito il dettaglio della consistenza del lotto: per il criterio di calcolo della superficie commerciale (SEL) vedasi pag.26 del Rapporto di Valutazione

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 27						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
27		<b>mapp.454/18</b>				
	S1	Box singolo		16	0,50	8
				Sup.commerciale		8
<b>Sup.comm. Complessiva</b>						<b>8</b>
<b>Superficie Commerciale LOTTO 27</b>						<b>8</b>

- **VALUTAZIONE**

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, pagina da n.27 a 36 in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (commerciale – Residenziale).

Box, posti auto e cantine valutati a corpo.

Il parametro unitario per la destinazione Residenziale è pari a €. 1.783,00 al mq.

Pertanto si avrà:

- Box singolo sup. mq. 16 (a corpo)	= €.	14.000,00
		-----
Valore Totale Lotto 27	€.	14.000,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

	Valore di Mercato	Euro	14.000,00
1)	Sistemazioni irregolarità:		
-	oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale	euro	1.000,00 **
-	spese bonifica	euro	0,00
-	spese condominiali insolute	euro	0,00
2)	Limitazioni all'uso del bene:		
-	Usufrutto, abitazione, ecc.	no	
-	Stato d'uso e manutenzione *	euro	0,00
	* (opere di completamento e varie)		
-	Stato di possesso (libero)	no, bene disponibile	
-	Vincoli e oneri giuridici	no	
	<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro</b>	<b>13.000,00</b>

\*\* Spese tecniche per agibilità e accatastamento

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.27, considerate nello stato attuale, è pari a € 13.000,00 (Euro Tredicimila/00)

### **Analisi estimativa analitica per la determinazione del Valore di Vendita Forzata (attraverso il Valore di Mercato con assunzioni)**

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita del bene in ambito fallimentare;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell'immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di recupero del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : euro 250,00
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 15 mesi) euro 162,50;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 1.300,00;

Pertanto si avrà

<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro</b>	<b>13.000,00</b>
a dedurre		
Svalutazione	Euro	0,00
Mancati redditi	Euro	250,00
Deterioramento	Euro	162,50
Eventuali vizi occulti	Euro	1.300,00
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>11.287,50</b>
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>11.000,00</b>

**- RIEPILOGO VALORI**

<b>TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA</b>			
<b>LOTTO</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Valore vendita forzata</b>
<b>27</b>	Box singolo	€ 13.000,00	€ 11.000,00
	<b>TOTALE</b>	€ <b>13.000,00</b>	€ <b>11.000,00</b>

## SCHEDA DESCRITTIVA

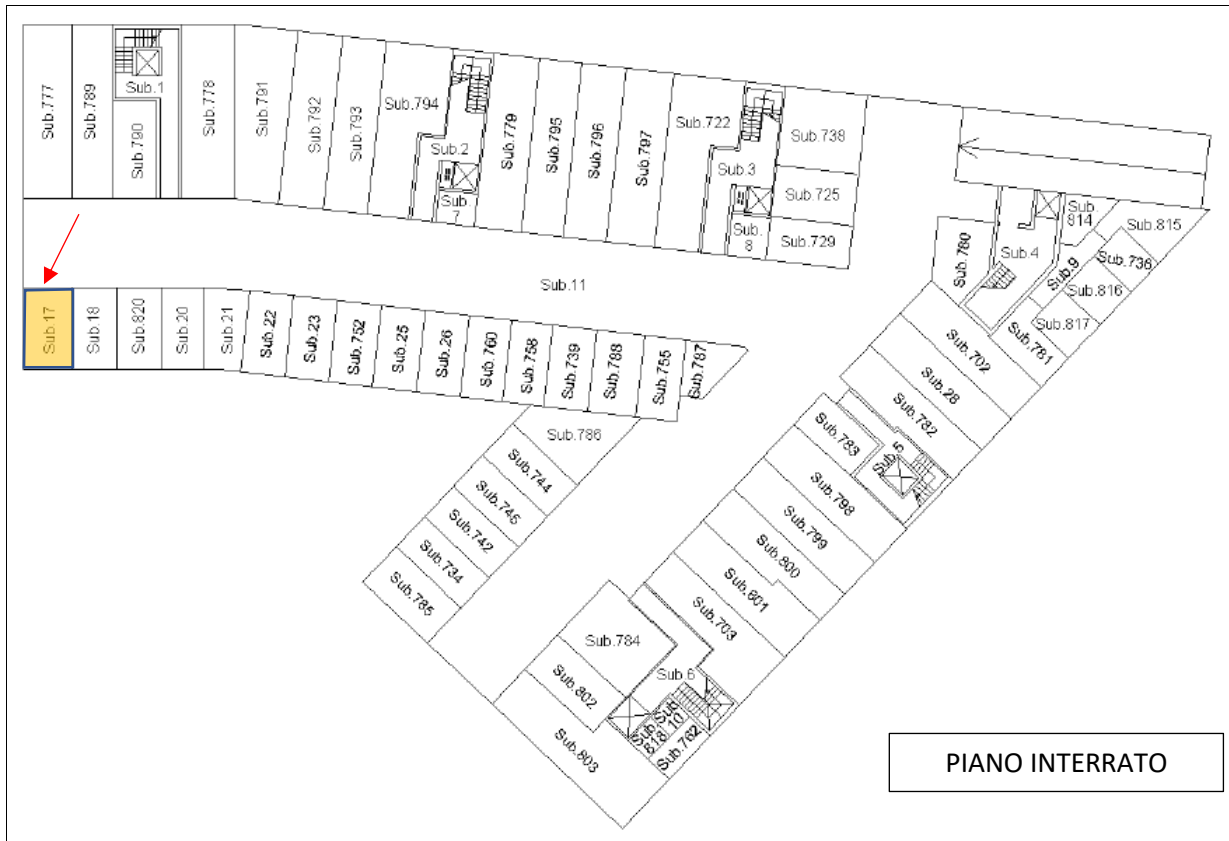
### LOTTO N. 28

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
28	B29		Box	Box singolo	-1	16	454	17

La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

- **UBICAZIONE**
- **DESCRIZIONE**
- **COERENZE**
- **STATO MANUTENZIONE**
- **STATO DI POSSESSO**
- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**
- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CONFORMITA'**
- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**
- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**
- **CONSISTENZA**
- **VALUTAZIONE**
- **RIEPILOGO VALORI**



- **UBICAZIONE**

Comune di Codogno (LO), Via Dei Mulini n. 6/C

- **DESCRIZIONE**

Nel complesso condominiale denominato “Condominio MULINI”, costituito da un’edificio elevantesi a tre piani fuori terra oltre piano interrato destinato a box d’autorimessa e cantine, le seguenti porzioni con ogni inerente diritto alle parti comuni:

- Box d’autorimessa singolo, posto al piano interrato

### Planimetria indicativa - Box



Trattasi di box d'autorimessa di circa mq.18, al piano interrato, ultimato con pavimento in battuto di cemento, pareti in prismi e/o c.a., solaio in predalles, basculante in lamiera verniciata, punto luce interno.

L'unità risulta ultimata.

Alla sopradescritta porzione compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni dell'edificio (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.10)

### COERENZE

Coerenze in base all'elaborato planimetrico catastale, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodi ecc: corsello comune di manovra (mapp.454 sub.11), altra unità (mapp.454 sub.18), terrapieno su due lati.

- **STATO DI MANUTENZIONE**

L'edificio in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati per le parti comuni, fatta eccezione per la scala "F" (mapp.454 sub.1) ove manca la posa dell'ascensore e finiture varie.

Discreto lo stato di manutenzione riferito alla singola unità, considerato lo stato di non utilizzo che si protrae da diversi anni

- **STATO DI POSSESSO**

Il bene risulta libero e nella disponibilità della procedura

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso in cui sono inserite le porzioni in oggetto è servito da sei vani scala a cui si accede dal cortile interno condominiale, fatta eccezione per la scala A con accesso da Via Dei Mulini.

L'accesso carraio per il box al piano interrato si pratica direttamente da Via Dei Mulini tramite rampa condominiale.

- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

non presente (non previsto per la destinazione in oggetto)

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

Dette unità sono attualmente censite all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lodi, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati, come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE											
CATASTO FABBRICATI											
Comune di CODOGNO (LO) Via Dei Mulini											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
1	16	454	17	F/3			6/C	S1			

Intestazione catastale

IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio (LO) C.F. 08535610961

Conformità e rispondenza catastale – stato di fatto: verificata conformità

In mancanza di scheda catastale (box censito come F/3 - in corso di costruzione) è stata verificata la sostanziale conformità rispetto all'elaborato planimetrico predisposto

- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**

La porzione che compone il presente Lotto è stata edificata in forza delle seguenti autorizzazioni:

- D.I.A. del 26/11/2010 Prat. Edilizia n.265/10, Prot.n.28985
- D.I.A. del 19/12/2012 Prat. Edilizia n.255/12 Prot.n.29459, variante in corso d'opera

Agibilità: non presente

Conformità edilizia: riscontrata

Per ulteriori dettagli vedasi pag.19 del Rapporto di valutazione, nonché Allegato n.08

- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**

Richiamato quanto già indicato a pag. 20 – 21 del rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi di proprietà: box 1,57/1000
- Spese condominiali ordinarie: si evidenzia che, trattandosi di unità non utilizzata, le spese condominiali indicate nel riparto prodotto dall'Amministratore di condominio non sono significative
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione Allegato n.10



- **CONSISTENZA**

Di seguito il dettaglio della consistenza del lotto: per il criterio di calcolo della superficie commerciale (SEL) vedasi pag.26 del Rapporto di Valutazione

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 28						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
28		<b>mapp.454/17</b>				
	S1	Box singolo		18	0,50	9
				Sup.commerciale		9
<b>Sup.comm. Complessiva</b>						<b>9</b>
<b>Superficie Commerciale LOTTO 28</b>						<b>9</b>

- **VALUTAZIONE**

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, pagina da n.27 a 36 in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (commerciale – Residenziale).

Box, posti auto e cantine valutati a corpo.

Il parametro unitario per la destinazione Residenziale è pari a €. 1.783,00 al mq.

Pertanto si avrà:

- Box singolo sup. mq. 18 (a corpo)	= €.	16.000,00
		-----
Valore Totale Lotto 28	€.	16.000,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

	Valore di Mercato	Euro	16.000,00
1)	Sistemazioni irregolarità:		
-	oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale	euro	1.000,00 **
-	spese bonifica	euro	0,00
-	spese condominiali insolute	euro	0,00
2)	Limitazioni all'uso del bene:		
-	Usufrutto, abitazione, ecc.	no	
-	Stato d'uso e manutenzione *	euro	0,00
	* (opere di completamento e varie)		
-	Stato di possesso (libero)	no, bene disponibile	
-	Vincoli e oneri giuridici	no	
	<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro</b>	<b>15.000,00</b>

\*\* Spese tecniche per agibilità e accatastamento

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.28, considerate nello stato attuale, è pari a € 15.000,00 (Euro Quindicimila/00)

### **Analisi estimativa analitica per la determinazione del Valore di Vendita Forzata (attraverso il Valore di Mercato con assunzioni)**

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita del bene in ambito fallimentare;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell'immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di recupero del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : euro 250,00
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 15 mesi) euro 187,50;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 1.500,00;

Pertanto si avrà

<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro</b>	<b>15.000,00</b>
a dedurre		
Svalutazione	Euro	0,00
Mancati redditi	Euro	250,00
Deterioramento	Euro	187,50
Eventuali vizi occulti	Euro	1.500,00
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>13.062,50</b>
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>13.000,00</b>

**- RIEPILOGO VALORI**

<b>TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA</b>			
<b>LOTTO</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Valore vendita forzata</b>
<b>28</b>	Box singolo	€ 15.000,00	€ 13.000,00
	<b>TOTALE</b>	€ <b>15.000,00</b>	€ <b>13.000,00</b>

## SCHEDA DESCRITTIVA

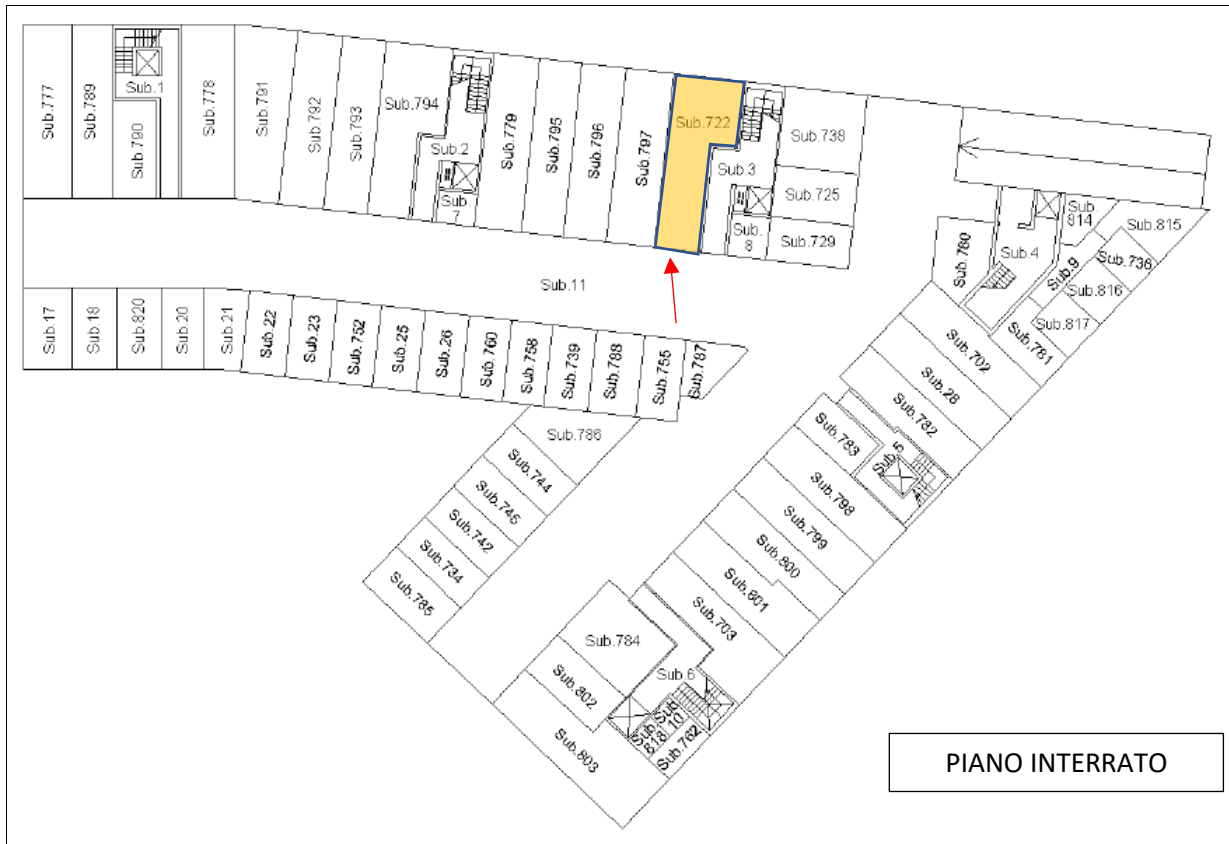
### LOTTO N. 29

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
29	B16		Box	Box doppio	-1	16	454	722

La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

- **UBICAZIONE**
- **DESCRIZIONE**
- **COERENZE**
- **STATO MANUTENZIONE**
- **STATO DI POSSESSO**
- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**
- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CONFORMITA'**
- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**
- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**
- **CONSISTENZA**
- **VALUTAZIONE**
- **RIEPILOGO VALORI**



- **UBICAZIONE**

Comune di Codogno (LO), Via Dei Mulini n. 6/C

- **DESCRIZIONE**

Nel complesso condominiale denominato “Condominio MULINI”, costituito da un’edificio elevantesi a tre piani fuori terra oltre piano interrato destinato a box d’autorimessa e cantine, le seguenti porzioni con ogni inerente diritto alle parti comuni:

- Box d’autorimessa doppio, posto al piano interrato

### Planimetria indicativa - Box



Trattasi di box d'autorimessa doppio di circa mq.40, al piano interrato, ultimato con pavimento in battuto di cemento, pareti in prismi e/o c.a., solaio in predalles, basculante in lamiera verniciata, punto luce interno.

L'unità risulta ultimata.

Alla sopradescritta porzione compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni dell'edificio (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.10)

### COERENZE

Coerenze in base all'elaborato planimetrico catastale, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodi ecc: terrapieno, vano scala comune (mapp.454 sub.3), corsello comune di manovra (mapp.454 sub.11), altra unità (mapp.454 sub.797).

- **STATO DI MANUTENZIONE**

L'edificio in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati per le parti comuni, fatta eccezione per la scala "F" (mapp.454 sub.1) ove manca la posa dell'ascensore e finiture varie.

Buono lo stato di manutenzione riferito alla singola unità.

- **STATO DI POSSESSO**

Il bene risulta è nella disponibilità della procedura: si evidenzia che lo stesso risulta attualmente utilizzato dalla procedura fallimentare come deposito in abbinamento all'ufficio al piano terra (liberabile in fase di vendita)

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso in cui sono inserite le porzioni in oggetto è servito da sei vani scala a cui si accede dal cortile interno condominiale, fatta eccezione per la scala A con accesso da Via Dei Mulini.

L'accesso carraio per il box al piano interrato si pratica direttamente da Via Dei Mulini tramite rampa condominiale.

- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

non presente (non previsto per la destinazione in oggetto)

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

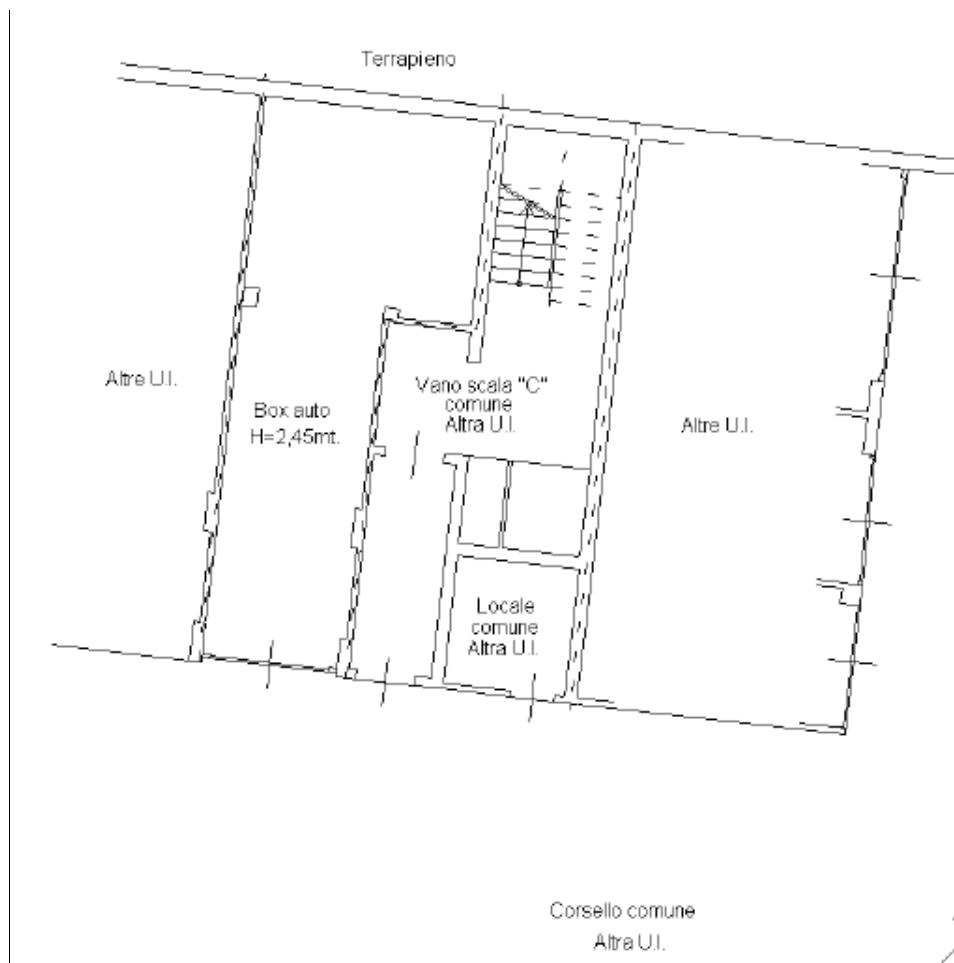
Dette unità sono attualmente censite all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lodi, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati, come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE											
CATASTO FABBRICATI											
Comune di CODOGNO (LO) Via Dei Mulini											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
1	16	454	722	C/6		4	6/C	S1	40	44	142,54 €

Intestazione catastale

IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio (LO) C.F. 08535610961

Conformità e rispondenza catastale – stato di fatto: verificata conformità





- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**

La porzione che compone il presente Lotto è stata edificata in forza delle seguenti autorizzazioni:

- D.I.A. del 26/11/2010 Prat. Edilizia n.265/10, Prot.n.28985
- D.I.A. del 19/12/2012 Prat. Edilizia n.255/12 Prot.n.29459, variante in corso d'opera

Agibilità: non presente

Conformità edilizia: riscontrata

Per ulteriori dettagli vedasi pag.19 del Rapporto di valutazione, nonché Allegato n.08

- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**

Richiamato quanto già indicato a pag. 20 – 21 del rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi di proprietà: box 3,76/1000
- Spese condominiali ordinarie: si evidenzia che, trattandosi di unità non utilizzata, le spese condominiali indicate nel riparto prodotto dall'Amministratore di condominio non sono significative
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione Allegato n.10

- **CONSISTENZA**

Di seguito il dettaglio della consistenza del lotto: per il criterio di calcolo della superficie commerciale (SEL) vedasi pag.26 del Rapporto di Valutazione

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 29						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
29		<b>mapp.454/722</b>				
	S1	Box doppio		42	0,50	21
				Sup.commerciale		21
<b>Sup.comm. Complessiva</b>						<b>21</b>
<b>Superficie Commerciale LOTTO 29</b>						<b>21</b>

- **VALUTAZIONE**

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, pagina da n.27 a 36 in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (commerciale – Residenziale).

Box, posti auto e cantine valutati a corpo.

Il parametro unitario per la destinazione Residenziale è pari a €. 1.783,00 al mq.

Pertanto si avrà:

- Box doppio sup. mq. 42 (a corpo) = €. 37.000,00

-----  
 Valore Totale Lotto 29 €. 37.000,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

	Valore di Mercato	Euro	37.000,00
1)	Sistemazioni irregolarità:		
-	oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale	euro	1.000,00 **
-	spese bonifica	euro	0,00
-	spese condominiali insolute	euro	0,00
2)	Limitazioni all'uso del bene:		
-	Usufrutto, abitazione, ecc.	no	
-	Stato d'uso e manutenzione *	euro	0,00
	* (opere di completamento e varie)		
-	Stato di possesso (libero)	no, bene disponibile	
-	Vincoli e oneri giuridici	no	
	<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro</b>	<b>36.000,00</b>

\*\* Spese tecniche per agibilità

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.29, considerate nello stato attuale, è pari a € 36.000,00 (Euro Trentaseimila/00)

### **Analisi estimativa analitica per la determinazione del Valore di Vendita Forzata (attraverso il Valore di Mercato con assunzioni)**

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita del bene in ambito fallimentare;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell'immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di recupero del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : euro 250,00
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 15 mesi) euro 450,00;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 3.600,00;

Pertanto si avrà

<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro 36.000,00</b>
a dedurre	
Svalutazione	Euro 0,00
Mancati redditi	Euro 250,00
Deterioramento	Euro 450,00
Eventuali vizi occulti	Euro 3.600,00
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro 31.700,00</b>
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro 32.000,00</b>

**- RIEPILOGO VALORI**

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Tipologia	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
29	Box doppio	€ 36.000,00	€ 32.000,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 36.000,00</b>	<b>€ 32.000,00</b>

## SCHEDA DESCRITTIVA

### LOTTO N. 30

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
30	C1		Residenziale	Cantina/deposito	-1	16	454	787

La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

- **UBICAZIONE**
- **DESCRIZIONE**
- **COERENZE**
- **STATO MANUTENZIONE**
- **STATO DI POSSESSO**
- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**
- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CONFORMITA'**
- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**
- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**
- **CONSISTENZA**
- **VALUTAZIONE**
- **RIEPILOGO VALORI**



- **UBICAZIONE**

Comune di Codogno (LO), Via Dei Mulini n. 6/C

- **DESCRIZIONE**

Nel complesso condominiale denominato “Condominio MULINI”, costituito da un’edificio elevantesi a tre piani fuori terra oltre piano interrato destinato a box d’autorimessa e cantine, le seguenti porzioni con ogni inerente diritto alle parti comuni:

- Locale cantina / deposito, posto al piano interrato

### Planimetria indicativa - cantina



Trattasi di locale cantina/deposito di forma irregolare di circa mq.10, al piano interrato, ultimato con pavimento in battuto di cemento, pareti in prismi e/o c.a., solaio in predalles, porta in lamiera, punto luce interno

L'unità risulta ultimata.

Alla sopradescritta porzione compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni dell'edificio (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.10)

### **COERENZE**

Coerenze in base all'elaborato planimetrico catastale, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodi ecc: corsello comune di manovra su più lati (mapp.454 sub.11), altra unità (mapp.454 sub.755).

- **STATO DI MANUTENZIONE**

L'edificio in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati per le parti comuni, fatta eccezione per la scala "F" (mapp.454 sub.1) ove manca la posa dell'ascensore e finiture varie.

Discreto lo stato di manutenzione riferito alla singola unità, considerato lo stato di non utilizzo che si protrae da diversi anni

- **STATO DI POSSESSO**

Il bene risulta libero e nella disponibilità della procedura

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso in cui sono inserite le porzioni in oggetto è servito da sei vani scala a cui si accede dal cortile interno condominiale, fatta eccezione per la scala A con accesso da Via Dei Mulini.

L'accesso carraio per i box e le cantine al piano interrato si pratica direttamente da Via Dei Mulini tramite rampa condominiale.

- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

non presente (non previsto per la destinazione in oggetto)

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

Dette unità sono attualmente censite all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lodi, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati, come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE											
CATASTO FABBRICATI											
Comune di CODOGNO (LO) Via Dei Mulini											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
1	16	454	787	F/3			6/C	S1			



Intestazione catastale

IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio (LO) C.F. 08535610961

Conformità e rispondenza catastale – stato di fatto: verificata conformità

In mancanza di scheda catastale (cantina censita come F/3 - in corso di costruzione) è stata verificata la sostanziale conformità rispetto all'elaborato planimetrico predisposto

- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**

La porzione che compone il presente Lotto è stata edificata in forza delle seguenti autorizzazioni:

- D.I.A. del 26/11/2010 Prat. Edilizia n.265/10, Prot.n.28985
- D.I.A. del 19/12/2012 Prat. Edilizia n.255/12 Prot.n.29459, variante in corso d'opera

Agibilità: non presente

Conformità edilizia: riscontrata

Per ulteriori dettagli vedasi pag.19 del Rapporto di valutazione, nonché Allegato n.08

- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**

Richiamato quanto già indicato a pag. 20 – 21 del rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi di proprietà: cantina 1,00/1000
- Spese condominiali ordinarie: si evidenzia che, trattandosi di unità non utilizzata, le spese condominiali indicate nel riparto prodotto dall'Amministratore di condominio non sono significative
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione Allegato n.10

**- CONSISTENZA**

Di seguito il dettaglio della consistenza del lotto: per il criterio di calcolo della superficie commerciale (SEL) vedasi pag.26 del Rapporto di Valutazione

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 30						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
30		<b>mapp.454/787</b>				
	S1	Cantina		10	0,30	3
				Sup.commerciale		3
<b>Sup.comm. Complessiva</b>						<b>3</b>
<b>Superficie Commerciale LOTTO 30</b>						<b>3</b>

**- VALUTAZIONE**

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, pagina da n.27 a 36 in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (commerciale – Residenziale).

Box, posti auto e cantine valutati a corpo.

Il parametro unitario per la destinazione Residenziale è pari a €. 1.783,00 al mq.

Pertanto si avrà:

- Cantina/deposito sup. mq. 10 (a corpo)	= €.	5.500,00
		-----
Valore Totale Lotto 30	€.	5.500,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

	Valore di Mercato	Euro	5.500,00
1)	Sistemazioni irregolarità:		
-	oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale	euro	500,00 **
-	spese bonifica	euro	0,00
-	spese condominiali insolute	euro	0,00
2)	Limitazioni all'uso del bene:		
-	Usufrutto, abitazione, ecc.	no	
-	Stato d'uso e manutenzione *	euro	0,00
	* (opere di completamento e varie)		
-	Stato di possesso (libero)	no, bene disponibile	
-	Vincoli e oneri giuridici	no	
	<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro</b>	<b>5.000,00</b>

\*\* Spese tecniche per agibilità e accatastamento

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.30, considerate nello stato attuale, è pari a € 5.000,00 (Euro Cinquemila/00)

### **Analisi estimativa analitica per la determinazione del Valore di Vendita Forzata (attraverso il Valore di Mercato con assunzioni)**

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita del bene in ambito fallimentare;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell'immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di recupero del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : euro 200,00
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 15 mesi) euro 62,50;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 500,00;

Pertanto si avrà

<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro</b>	<b>5.000,00</b>
a dedurre		
Svalutazione	Euro	0,00
Mancati redditi	Euro	200,00
Deterioramento	Euro	62,50
Eventuali vizi occulti	Euro	500,00
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>4.237,50</b>
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>4.200,00</b>

- **RIEPILOGO VALORI**

<b>TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA</b>			
<b>LOTTO</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Valore vendita forzata</b>
<b>30</b>	Cantina/Deposito	€ 5.000,00	€ 4.200,00
	<b>TOTALE</b>	€ <b>5.000,00</b>	€ <b>4.200,00</b>

## SCHEDA DESCRITTIVA

# LOTTO N. 31

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
31	C2		Residenziale	Cantina/Deposito	-1	16	454	780

La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

- **UBICAZIONE**
- **DESCRIZIONE**
- **COERENZE**
- **STATO MANUTENZIONE**
- **STATO DI POSSESSO**
- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**
- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CONFORMITA'**
- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**
- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**
- **CONSISTENZA**
- **VALUTAZIONE**
- **RIEPILOGO VALORI**



- **UBICAZIONE**

Comune di Codogno (LO), Via Dei Mulini n. 6/C

- **DESCRIZIONE**

Nel complesso condominiale denominato “Condominio MULINI”, costituito da un’edificio elevantesi a tre piani fuori terra oltre piano interrato destinato a box d’autorimessa e cantine, le seguenti porzioni con ogni inerente diritto alle parti comuni:

- Locale cantina / deposito, posto al piano interrato

### Planimetria indicativa - cantina



Trattasi di locale cantina/deposito di forma irregolare di circa mq.18, al piano interrato, ultimato con pavimento in battuto di cemento, pareti in prismi e/o c.a., solaio in predalles, porta in lamiera, punto luce interno

L'unità risulta ultimata.

Alla sopradescritta porzione compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni dell'edificio (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.10)

### **COERENZE**

Coerenze in base all'elaborato planimetrico catastale, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodi ecc: vano scala comune (mapp.454 sub.4), altra unità (mapp.454 sub.702), corsello comune di manovra su più lati (mapp.454 sub.11).

- **STATO DI MANUTENZIONE**

L'edificio in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati per le parti comuni, fatta eccezione per la scala "F" (mapp.454 sub.1) ove manca la posa dell'ascensore e finiture varie.

Discreto lo stato di manutenzione riferito alla singola unità, considerato lo stato di non utilizzo che si protrae da diversi anni

- **STATO DI POSSESSO**

Il bene risulta libero e nella disponibilità della procedura

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso in cui sono inserite le porzioni in oggetto è servito da sei vani scala a cui si accede dal cortile interno condominiale, fatta eccezione per la scala A con accesso da Via Dei Mulini.

L'accesso carraio per i box e le cantine al piano interrato si pratica direttamente da Via Dei Mulini tramite rampa condominiale.

- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

non presente (non previsto per la destinazione in oggetto)

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

Dette unità sono attualmente censite all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lodi, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati, come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE											
CATASTO FABBRICATI											
Comune di CODOGNO (LO) Via Dei Mulini											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
1	16	454	780	F/3			6/C	S1			



Intestazione catastale

IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio (LO) C.F. 08535610961

Conformità e rispondenza catastale – stato di fatto: verificata conformità

In mancanza di scheda catastale (cantina censita come F/3 - in corso di costruzione) è stata verificata la sostanziale conformità rispetto all'elaborato planimetrico predisposto

- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**

La porzione che compone il presente Lotto è stata edificata in forza delle seguenti autorizzazioni:

- D.I.A. del 26/11/2010 Prat. Edilizia n.265/10, Prot.n.28985
- D.I.A. del 19/12/2012 Prat. Edilizia n.255/12 Prot.n.29459, variante in corso d'opera

Agibilità: non presente

Conformità edilizia: riscontrata

Per ulteriori dettagli vedasi pag.19 del Rapporto di valutazione, nonché Allegato n.08

- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**

Richiamato quanto già indicato a pag. 20 – 21 del rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi di proprietà: cantina 1,65/1000
- Spese condominiali ordinarie: si evidenzia che, trattandosi di unità non utilizzata, le spese condominiali indicate nel riparto prodotto dall'Amministratore di condominio non sono significative
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione Allegato n.10

- **CONSISTENZA**

Di seguito il dettaglio della consistenza del lotto: per il criterio di calcolo della superficie commerciale (SEL) vedasi pag.26 del Rapporto di Valutazione

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 31						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
31		<b>mapp.454/780</b>				
	S1	Cantina		18	0,30	5
				Sup.commerciale		5
<b>Sup.comm. Complessiva</b>						<b>5</b>
<b>Superficie Commerciale LOTTO 31</b>						<b>5</b>

- **VALUTAZIONE**

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, pagina da n.27 a 36 in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (commerciale – Residenziale).

Box, posti auto e cantine valutati a corpo.

Il parametro unitario per la destinazione Residenziale è pari a €. 1.783,00 al mq.

Pertanto si avrà:

- Cantina/deposito sup. mq.18 (a corpo) = €. 9.500,00

-----  
Valore Totale Lotto 31 €. 9.500,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

	Valore di Mercato	Euro	9.500,00
1)	Sistemazioni irregolarità:		
-	oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale	euro	500,00 **
-	spese bonifica	euro	0,00
-	spese condominiali insolute	euro	0,00
2)	Limitazioni all'uso del bene:		
-	Usufrutto, abitazione, ecc.	no	
-	Stato d'uso e manutenzione *	euro	0,00
	* (opere di completamento e varie)		
-	Stato di possesso (libero)	no, bene disponibile	
-	Vincoli e oneri giuridici	no	
	<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro</b>	<b>9.000,00</b>

\*\* Spese tecniche per agibilità e accatastamento

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.31, considerate nello stato attuale, è pari a € 9.000,00 (Euro Novemila/00)

### **Analisi estimativa analitica per la determinazione del Valore di Vendita Forzata (attraverso il Valore di Mercato con assunzioni)**

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita del bene in ambito fallimentare;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell'immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di recupero del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : euro 200
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 15 mesi) euro 112,50;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 900,00;

Pertanto si avrà

<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro</b>	<b>9.000,00</b>
a dedurre		
Svalutazione	Euro	0,00
Mancati redditi	Euro	200,00
Deterioramento	Euro	112,50
Eventuali vizi occulti	Euro	900,00
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>7.787,50</b>
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>8.000,00</b>

**- RIEPILOGO VALORI**

<b>TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA</b>			
<b>LOTTO</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Valore vendita forzata</b>
<b>31</b>	Cantina/Deposito	€ 9.000,00	€ 8.000,00
	<b>TOTALE</b>	€ <b>9.000,00</b>	€ <b>8.000,00</b>

## SCHEDA DESCRITTIVA

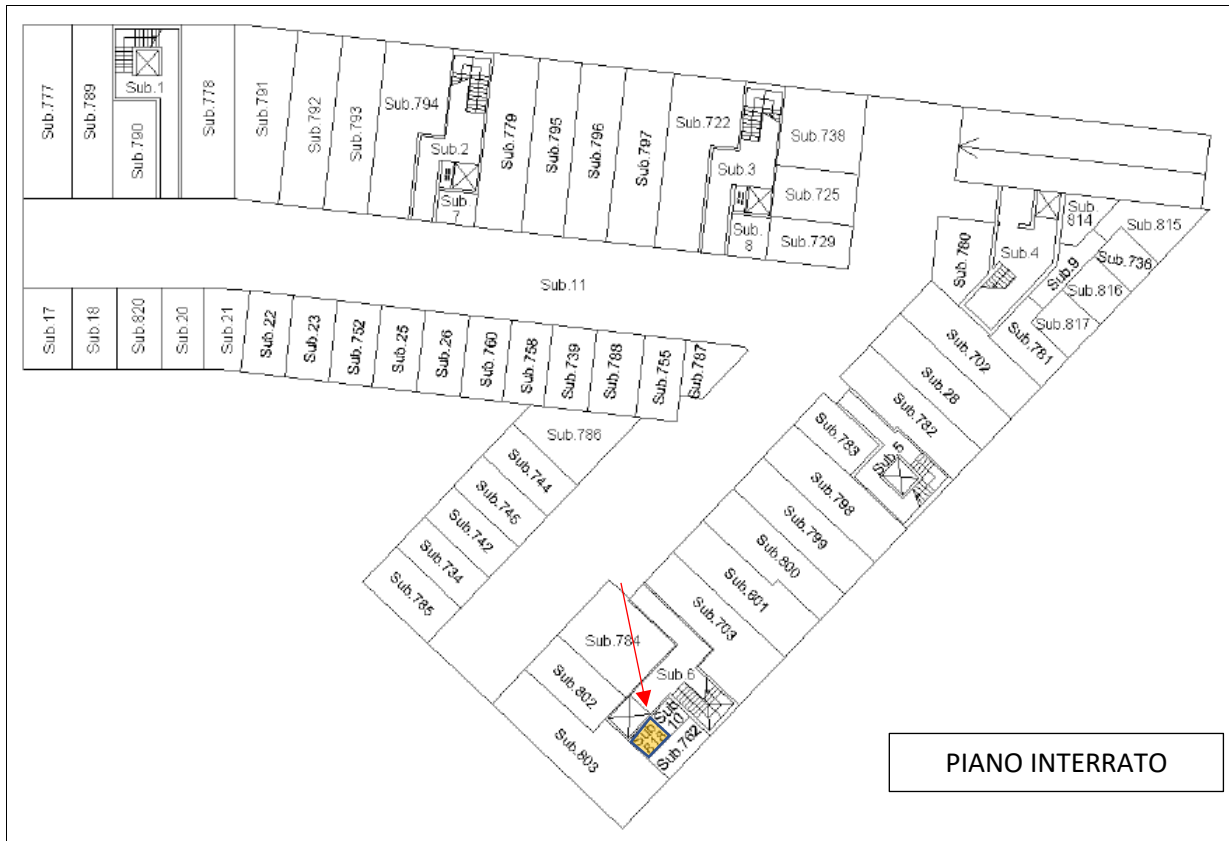
### LOTTO N. 32

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
32	C9		Residenziale	Cantina	-1	16	454	818

La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

- **UBICAZIONE**
- **DESCRIZIONE**
- **COERENZE**
- **STATO MANUTENZIONE**
- **STATO DI POSSESSO**
- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**
- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CONFORMITA'**
- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**
- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**
- **CONSISTENZA**
- **VALUTAZIONE**
- **RIEPILOGO VALORI**



- **UBICAZIONE**

Comune di Codogno (LO), Via Dei Mulini n. 2/A

- **DESCRIZIONE**

Nel complesso condominiale denominato “Condominio MULINI”, costituito da un’edificio elevantesi a tre piani fuori terra oltre piano interrato destinato a box d’autorimessa e cantine, le seguenti porzioni con ogni inerente diritto alle parti comuni:

- Locale cantina posto al piano interrato

### Planimetria indicativa - cantina



Trattasi di piccolo locale cantina di circa mq.4, al piano interrato nella scala A, ultimato con pavimento in battuto di cemento, pareti in prismi e/o c.a., solaio in predalles, porta in lamiera, punto luce interno

L'unità risulta ultimata.

Alla sopradescritta porzione compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni dell'edificio (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.10)

### **COERENZE**

Coerenze in base all'elaborato planimetrico catastale, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodi ecc: zona di accesso comune (mapp.454 sub.10), altra unità (mapp.454 sub.762), altra unità (mapp.454 sub.803), vano ascensore comune (mapp.454 sub.6).

- **STATO DI MANUTENZIONE**

L'edificio in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati per le parti comuni, fatta eccezione per la scala "F" (mapp.454 sub.1) ove manca la posa dell'ascensore e finiture varie.

Discreto lo stato di manutenzione riferito alla singola unità, considerato lo stato di non utilizzo che si protrae da diversi anni

- **STATO DI POSSESSO**

Il bene risulta libero e nella disponibilità della procedura

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso in cui sono inserite le porzioni in oggetto è servito da sei vani scala a cui si accede dal cortile interno condominiale, fatta eccezione per la scala A con accesso da Via Dei Mulini.

L'accesso carraio per i box e le cantine al piano interrato si pratica direttamente da Via Dei Mulini tramite rampa condominiale. Alla cantina in oggetto si accede dal vano scala A.

- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

non presente (non previsto per la destinazione in oggetto)

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

Dette unità sono attualmente censite all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lodi, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati, come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE											
CATASTO FABBRICATI											
Comune di CODOGNO (LO) Via Dei Mulini											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
1	16	454	818	F/3			2/A	S1			



Intestazione catastale

IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio (LO) C.F. 08535610961

Conformità e rispondenza catastale – stato di fatto: verificata conformità

In mancanza di scheda catastale (cantina censita come F/3 - in corso di costruzione) è stata verificata la sostanziale conformità rispetto all'elaborato planimetrico predisposto

- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**

La porzione che compone il presente Lotto è stata edificata in forza delle seguenti autorizzazioni:

- D.I.A. del 26/11/2010 Prat. Edilizia n.265/10, Prot.n.28985
- D.I.A. del 19/12/2012 Prat. Edilizia n.255/12 Prot.n.29459, variante in corso d'opera

Agibilità: non presente

Conformità edilizia: riscontrata

Per ulteriori dettagli vedasi pag.19 del Rapporto di valutazione, nonché Allegato n.08

- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE (gestione e spese condominiali)**

Richiamato quanto già indicato a pag. 20 – 21 del rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi di proprietà: cantina 0,35/1000
- Spese condominiali ordinarie: si evidenzia che, trattandosi di unità non utilizzata, le spese condominiali indicate nel riparto prodotto dall'Amministratore di condominio non sono significative
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione Allegato n.10

- **CONSISTENZA**

Di seguito il dettaglio della consistenza del lotto: per il criterio di calcolo della superficie commerciale (SEL) vedasi pag.26 del Rapporto di Valutazione

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 32						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
32		<b>mapp.454/818</b>				
	S1	Cantina		4	0,30	1
				Sup.commerciale		1
<b>Sup.comm. Complessiva</b>						<b>1</b>
<b>Superficie Commerciale LOTTO 32</b>						<b>1</b>

- **VALUTAZIONE**

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, pagina da n.27 a 36 in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (commerciale – Residenziale).

Box, posti auto e cantine valutati a corpo.

Il parametro unitario per la destinazione Residenziale è pari a €. 1.783,00 al mq.

Pertanto si avrà:

- Cantina/deposito sup. mq.4 (a corpo) = €. 3.500,00

-----  
Valore Totale Lotto 32 €. 3.500,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

	Valore di Mercato	Euro	3.500,00
1)	Sistemazioni irregolarità:		
-	oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale	euro	500,00 **
-	spese bonifica	euro	0,00
-	spese condominiali insolute	euro	0,00
2)	Limitazioni all'uso del bene:		
-	Usufrutto, abitazione, ecc.	no	
-	Stato d'uso e manutenzione *	euro	0,00
	* (opere di completamento e varie)		
-	Stato di possesso (libero)	no, bene disponibile	
-	Vincoli e oneri giuridici	no	
	<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro</b>	<b>3.000,00</b>

\*\* Spese tecniche per agibilità e accatastamento

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.32, considerate nello stato attuale, è pari a € 3.000,00 (Euro Tremila/00)

### **Analisi estimativa analitica per la determinazione del Valore di Vendita Forzata (attraverso il Valore di Mercato con assunzioni)**

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita del bene in ambito fallimentare;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell'immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di recupero del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) :nessuna detrazione in quanto unità normalmente non appetibile per locazione
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 15 mesi) euro 37,00;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 300,00;

Pertanto si avrà

<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Euro</b>	<b>3.000,00</b>
a dedurre		
Svalutazione	Euro	0,00
Mancati redditi	Euro	0,00
Deterioramento	Euro	37,00
Eventuali vizi occulti	Euro	300,00
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>2.663,00</b>
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>Euro</b>	<b>2.700,00</b>

- **RIEPILOGO VALORI**

<b>TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA</b>			
<b>LOTTO</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Valore di libero Mercato</b>	<b>Valore vendita forzata</b>
<b>32</b>	Cantina	€ 3.000,00	€ 2.700,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 3.000,00</b>	<b>€ 2.700,00</b>