

Zambellini geom. Bruno

Studio Tecnico

Via Cadorna, 21/C - Crema

Tel 0373 256880

Cell. 3385244333

info@geometrabrunozambellini.it

bruno.zambellini@geopec.it

www.geometrabrunozambellini.it



TRIBUNALE DI LODI

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 58/2019

IMPRESA CONTARDI S.r.l. in liquidazione.

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Varesano

Curatore Fallimentare: Dott. Alberto Valcarenghi

Perito estimatore: Geom. Bruno Zambellini



**VALUTAZIONE BENI VIA P. GORINI 22, 24.
CODOGNO (LO)**

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Paolo.Gorini Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

PREMESSA

Il sottoscritto geom. Bruno Zambellini, con studio in Crema, via Cadorna 21/C, in possesso dei seguenti requisiti:

- libero professionista;
- iscrizione Albo Geometri Provincia di Cremona n. 1476;
- valutatore immobiliare certificato livello avanzato Inarcheck Vipro 0290/2018
- valutatore immobiliare certificato IMQ - UNI 11558 - No. IMQ-VI-1707004;
- valutatore immobiliare qualificato REV Recognised European Valuer n. REV-IT/CNGeGL/2021/22;
- iscrizione Elenco Geometri Valutatori Esperti GEOVAL n. 1698;

ha ricevuto l'incarico dal Curatore Fallimentare dott. Alberto Valcarenghi, autorizzato dal Giudice Delegato, per redigere relazione di stima dei beni immobili siti in via Paolo Gorini 22, 24 in Codogno (LO).

NORMATIVE DI RIFERIMENTO

La valutazione viene eseguita in osservanza ed in riferimento alle seguenti normative internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS) ed. International Valuation Standard Council (IVSC);
- European Valuation Standard (EVS) ed. European Group of Valuers Associations (TEGoVA);
- RICS Appraisal and Valuations Standard (RICS) ed. RICS Valuation Professional Standard;
- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie ed. Associazione Bancaria Italiana (ABI);
- Codice delle Valutazioni Immobiliari ed. TECNOBORSA Quinta edizione – 2017;
- Principi Italiani di Valutazione (PIV) ed. OIV;
- Norma UNI 11612 “Stima del valore di mercato degli immobili”.

RELAZIONE

BENI OGGETTO DI STIMA

I beni oggetto di stima sono costituiti da appartamenti, box e cantine inseriti in un complesso di supercondominio, suddiviso in varie palazzine con interrato comune ubicato in zona centrale del Comune di Codogno, con accessi da via Gorini, via Barattieri.

Il complesso dispone di n. 3 accessi: da via Gorini 9 con cancello carraio e cancellino, da via Barattieri con cancello carraio, da via Cavallotti con passaggio in diritto di servitù sui mappali 277, 152 e 151.

Gli edifici sono stati edificati in due lotti dal 2008 al 2014.

Alcune unità immobiliari sono ultimate ed in parte locate, altre sono ancora al "grezzo" ed altre ancora sono ad uno stato avanzamento lavori del 90% circa mancando sostanzialmente i pavimenti ed alcune finiture.

Ultimato invece il piano interrato con vari box e posti auto.

Principali caratteristiche tipiche delle unità:

Pavimentazione in piastrelle ceramiche e/o parquet, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, portoncino blindato di ingresso, serramenti in legno o PVC con vetro-camera, impianto di riscaldamento centralizzato con contabilizzazione del calore e distribuzione a pavimento, impianto elettrico, TV, tel. ecc. tipici.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

(da Google Maps)



Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Paolo.Gorini Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Comune di Codogno (C816) - Catasto Fabbricati

n.	fg	mapp.	sub.	cat.	cl.	cons. vani mq	sup. mq	escluso aree scoperte	rendita €	piano
1	18	545	24	F3						S1
2	18	545	25	F3						S1
3	18	545	26	F3						S1
4	18	545	28	F3						S1
5	18	545	29	F3						S1
6	18	545	52	F3						T
7	18	545	53	F3						T
8	18	545	60	F3						1
9	18	545	61	F3						1
10	18	545	68	F3						2
11	18	545	69	F3						2
12	18	545	709	F3						S1
13	18	545	710	F3						S1
14	18	545	711	F3						S1
15	18	545	729	F3						S1
16	18	545	733	F3						S1
17	18	545	735	F3						S1
18	18	545	742	F3						S1
19	18	545	750	F3						S1
20	18	545	752	F3						S1
21	18	545	755	F3						S1
22	18	545	756	F3						S1

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Paolo.Gorini Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

n.	fg	mapp.	sub.	cat.	cl.	cons. vani mq	sup. mq	escluso aree scoperte	rendita €	piano
23	18	545	757	F3						S1
24	18	545	758	F3						S1
25	18	545	760	F3						S1
26	18	545	761	F3						S1
27	18	545	762	F3						S1
28	18	545	763	F3						S1
29	18	545	764	F3						S1
30	18	545	766	F3						S1
31	18	545	767	F3						S1
32	18	545	768	F3						S1
33	18	545	769	F3						S1
34	18	545	770	F3						S1
35	18	545	771	F3						S1
36	18	545	772	F3						S1
37	18	545	774	F3						S1
38	18	545	775	F3						S1
39	18	545	776	F3						S1
40	18	545	778	F3						S1
41	18	545	779	F3						S1
42	18	545	780	F3						S1
43	18	545	781	F3						T
44	18	545	784	F3						T
45	18	545	785	F3						T
46	18	545	786	F3						T
47	18	545	787	F3						T
48	18	545	789	F3						T
49	18	545	790	F3						T

n.	fg	mapp.	sub.	cat.	cl.	cons. vani mq	sup. mq	escluso aree scoperte	rendita €	piano
50	18	545	798	F3						1
51	18	545	800	F3						1
52	18	545	801	F3						1
53	18	545	802	F3						1
54	18	545	803	F3						1
55	18	545	805	F3						2
56	18	545	811	F3						2
57	18	545	812	F3						2
58	18	545	813	F3						2
59	18	545	814	F3						3
60	18	545	815	F3						3
61	18	545	816	F3						3
62	18	545	817	F3						3
63	18	545	818	F3						3
64	18	545	819	F3						3
65	18	545	820	F3						3
66	18	545	821	F3						3
67	18	545	822	F3						3
68	18	545	823	F3						3
69	18	545	824	F3						3
70	18	545	825	C/6	4	17 mq	20		60,58	S1
71	18	545	834	C/6	4	17 mq	19		60,58	S1
72	18	545	836	C/6	4	20 mq	22		71,27	S1
73	18	545	837	A/2	5	3 vani	55	53 mq	255,65	T
74	18	545	864	C/6	4	23 mq	24		81,96	S1
75	18	545	866	C/6	4	17 mq	19		60,58	S1
76	18	545	868	C/6	4	18 mq	19		64,14	S1

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Paolo.Gorini Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

77	18	545	871	C/6	4	17 mq	19		60,58	S1
78	18	545	872	C/6	4	17 mq	18		60,58	S1
79	18	545	890	A/2	5	3 vani	58	54 mq	255,65	1
80	18	545	892	A/2	5	3 vani	56	54 mq	255,65	1
81	18	545	893	A/2	5	4,5 vani	91	87 mq	383,47	1
82	18	545	901	A/2	5	3 vani	58	54 mq	255,65	2
83	18	545	904	A/2	5	4 vani	88	77 mq	340,86	2
84	18	545	905	A/2	5	3 vani	56	54 mq	255,65	2
85	18	545	909	A/2	5	3 vani	55	51 mq	255,65	1
86	18	545	910	C/6	4	30 mq	35		106,91	S1
87	18	545	911	A/2	5	3 vani	64	61 mq	255,65	T
88	18	545	912	C/6	4	14 mq	18		49,89	T

Toponomastica: via Paolo Gorini 22, 24.

Intestato:

IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio c.f. 08535610961 proprietà 1/1.

PROVENIENZA

Atto di fusione mediante incorporazione, notaio Giuseppe Calafiori del 20/10/2014
nn. 73876/20877.

ISPEZIONI IPOTECARIE

Non eseguite in quanto non richieste nel mandato.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal vigente P.G.T. del Comune di Codogno si rileva che i beni rientrano nel Nucleo
Antico – Classe 3.

Riferimento art. 43.5 delle norme tecniche (allegate) al quale si rimanda per
ulteriori dettagli.

PRATICHE EDILIZIE

A seguito di apposita istanza, il personale dell'ufficio tecnico del Comune di Codogno ha reperito e mostrato le seguenti pratiche edilizie:

Lotto 1:

- Denuncia di inizio attività prot. 45/09 del 09/03/2009 rilasciata a Gianpiero Bianchi, in qualità di legale rappresentante della società Gianbi S.r.l. per “realizzazione di 45 unità immobiliari e 61 box interrati”.
- Denuncia di inizio attività prot. 120/12 del 05/06/2012 rilasciata a Gianpiero Bianchi, in qualità di legale rappresentante della società Gianbi S.r.l. per “variante alla DIA comportante modifiche interne ed esterne dell'edificio (spostamento tavolati e partizioni interne e spostamento alcune finestre) che non alterano la sagoma esterna dell'edificio e che non incidono sui parametri urbanistici. Il tutto come rappresentato negli elaborati grafici allegati”.
- Denuncia di inizio attività prot. 270/13 del 26/09/2014 rilasciata a Gianpiero Bianchi, in qualità di legale rappresentante della società Gianbi S.r.l. per “recupero dei sottotetti esistenti per realizzazione n.10 alloggi nel complesso residenziale in Via Barattieri, identificato catastalmente al foglio 18, mappale 545”.

Lotto 2:

- Denuncia di inizio attività prot. 95/09 del 08/05/2009 rilasciata a Gianpiero Bianchi, in qualità di legale rappresentante della società Gianbi S.r.l. per

“ristrutturazione edilizia: realizzazione di 15 unità immobiliari, 4 box fuori terra e 13 box interrati”.

- Denuncia di inizio attività prot. 5/2011 del 13/12/2010 rilasciata a Gianpiero Bianchi, in qualità di legale rappresentante della società Gianbi S.r.l. per “prima variante alla ristrutturazione edilizia per la realizzazione di 15 unità immobiliari, 4 box fuori terra e 13 box interrati, consistenti nella costruzione di una nuova unità immobiliare in sostituzione ai box fuori terra”.

Nota: i Lotti 1 e 2 si riferiscono esclusivamente alla realizzazione degli interventi.

RISPONDEZZA

In merito alla rispondenza si rimanda al dettaglio di ogni singolo lotto di vendita.

SITUAZIONE CONDOMINIALE

I beni fanno parte del condominio "PALAZZO BARATTIERI" attualmente amministrato dalla Geom. Ferdani Giovanni, via Vallicella 13, Codogno.

Si allega regolamento condominiale e tabelle millesimali.

Si rende noto che il subalterno 769 (inizialmente posto auto) del piano interrato in realtà non esiste essendo stato edificato, su gran parte del sedime, il locale contatori comune.

I millesimi del sub. 769, visibili nell'elenco della tabella millesimale alla riga n. 87, sono 1,61 e ovviamente dovranno essere annullati.

DEFINIZIONI DI VALORE

Basi del valore (definizione valore di mercato/valore di mercato con assunzioni - vendita forzata)

Si riportano di seguito le definizioni di Valore di Mercato e Valore di vendita forzata, secondo gli standard internazionali (IVS).

Valore di mercato

“il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un compratore e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”

Valore di mercato con assunzioni - vendita forzata

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.

Il prezzo in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

Scelta del criterio di valutazione in applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione (IVS).

Il criterio di stima per la determinazione del Valore di Mercato è quello del confronto (Market Approach - MA).

Tale metodo rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Il MA è un procedimento logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base di raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Il metodo si basa sull'assunto elementare che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Ai fini dell'applicazione del metodo di stima sopra enunciato, il sottoscritto ha effettuato un'ampia ricerca di mercato per la rilevazione dei dati immobiliari riferiti ad immobili di confronto appartenenti al medesimo segmento di mercato riscontrando recenti compravendite di immobili ritenuti congrui per la comparazione.

Nel caso specifico il market approach permetterà di stabilire un valore unitario da applicare a tutti i beni principali (appartamenti) oggetto di stima mentre per le superfici secondarie e/o pertinenziali verranno applicati idonei coefficienti.

Segue MA

TABELLA 1 - DATI					
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C	
FONTE	T.T.	atto 2022	atto 2021	atto 2021	subject
PREZZO		€ 230.000,00	€ 280.000,00	€ 240.000,00	
Sconto se Asking Price	%				incogn
PREZZO CORRETTO		€ 230.000,00	€ 280.000,00	€ 240.000,00	
DATA	mesi	5	9	19	0
SUP. PRINCIPALE ^	mq.	105,00	120,00	105,00	80,00
SUP.BALCONE	mq.	28,00	22,00	28,00	10,00
	mq.				
SUP.GARAGE	mq.	24,00	35,00	30,00	18,00
	mq.				
	mq.				
	mq.				
	mq.				
SERVIZI IGIENICI	n°	2	2	2	1
RISCALDAMENTO	n°	1	1	1	1
	n°				
	n°				
STATO MANUTENZIONE	n° #	5	5	5	4,75
CLASSE ENERGET.	n° ##	5	5	5	4
LIVELLO DI PIANO	n°	1	1	2	1

^ MISURA DELLE SUPERFICI	Superficie esterna lorda (SEL)
--------------------------	--------------------------------

SCALE E UNITA' DI MISURA		
<i>stato manutenzione</i>		
#	scadente	1
	mediocre	2
	normale	3
	discreto	4
	ottimo	5
costo a mq.		€ 200,00
<i>classe energetica</i>		
##	classe E-F-G	1
	classe D	2
	classe C	3
	classe B	4
	classe A	5
costo a €/m ² classe		€ 30,00
<i>servizi igienici</i>		
costo a nuovo		€ 7.000,00
vetustà		10
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ 5.000,00
<i>impianto : riscaldamento</i>		
costo a nuovo		€ 12.000,00
vetustà		10
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ 8.571,43

<i>data</i>		
*	incremento annuo	0,00%
<i>livello di piano</i>		
**	incremento piano	0,00%

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE								
SUPERFICIE	R/M	unità misura	IMMOBILE A		IMMOBILE B		IMMOBILE C	
			reale	comm.	reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE	1,00	mq.	105,00	105,00	120,00	120,00	105,00	105,00
SUP. BALCONE	0,30	mq.	28,00	8,40	22,00	6,60	28,00	8,40
		mq.						
SUP. GARAGE	0,50	mq.	24,00	12,00	35,00	17,50	30,00	15,00
		mq.						
		mq.						
		mq.						
		mq.						
		mq.						
totale		mq.		125,40		144,10		128,40
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/mq.	€ 1.834,13		€ 1.943,10		€ 1.869,16	

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI				
CARATTERISTICA/PREZZO	u.m	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
DATA *	€.	€ -	€ -	€ -
SUP. PRINCIPALE ***	€/mq.	€ 1.834,13	€ 1.834,13	€ 1.834,13
SUP.BALCONE	€/mq.	€ 550,24	€ 550,24	€ 550,24
	€/mq.			
SUP.GARAGE	€/mq.	€ 917,07	€ 917,07	€ 917,07
	€/mq.			
	€/mq.			
	€/mq.			
	€/mq.			
SERVIZI IGIENICI	€.	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
RISCALDAMENTO	€.	€ 8.571,43	€ 8.571,43	€ 8.571,43
	€.			
	€.			
STATO MANUTENZIONE #	€.	€ 25.080,00	€ 28.820,00	€ 25.680,00
CLASSE ENERGET. ##	€.	€ 3.150,00	€ 3.600,00	€ 3.150,00
LIVELLO DI PIANO **	€.	€ -	€ -	€ -

TABELLA 4 - VALUTAZIONE									
PREZZO	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
DATA	€ -	+	230.000,00	€ -	+	280.000,00	€ -	+	240.000,00
SUP. PRINCIPALE	€ 1.834,13	-	-€ 45.853,27	€ 1.834,13	-	-€ 73.365,23	€ 1.834,13	-	-€ 45.853,27
SUP.BALCONE	€ 550,24	-	-€ 9.904,31	€ 550,24	-	-€ 6.602,87	€ 550,24	-	-€ 9.904,31
SUP.GARAGE	€ 917,07	-	-€ 5.502,39	€ 917,07	-	-€ 15.590,11	€ 917,07	-	-€ 11.004,78
		+			+			+	
		+			+			+	
		+			+			+	
		+			+			+	
SERVIZI IGIENICI	€ 5.000,00	-	-€ 5.000,00	€ 5.000,00	-	-€ 5.000,00	€ 5.000,00	-	-€ 5.000,00
RISCALDAMENTO	€ 8.571,43	+	€ -	€ 8.571,43	+	€ -	€ 8.571,43	+	€ -
		+			+			+	
		+			+			+	
STATO MANUTENZIONE	€ 25.080,00	-	-€ 6.270,00	€ 28.820,00	-	-€ 7.205,00	€ 25.680,00	-	-€ 6.420,00
CLASSE ENERGET.	€ 3.150,00	-	-€ 3.150,00	€ 3.600,00	-	-€ 3.600,00	€ 3.150,00	-	-€ 3.150,00
LIVELLO DI PIANO	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
PREZZO CORRETTO	€		154.320,03	€		168.636,79	€		158.667,64

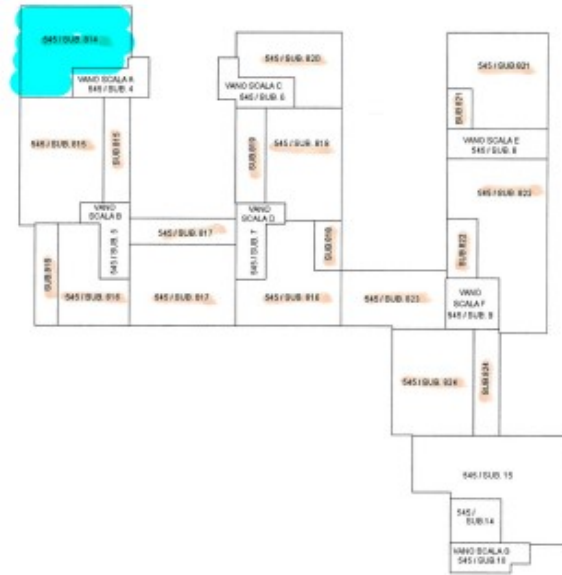
DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile	
Comparabile A	33%
Comparabile B	33%
Comparabile C	33%
VALORE ATTESO DEL SUBJECT	€ 160.541,49
ed in cifra tonda	€ 161.000,00

Verifica dell'attendibilità della stima	Test superato d <10%
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C	9,28
divergenza percentuale assoluta (d%) A-C	2,82
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B	9,28
divergenza percentuale assoluta (d%) B-C	6,28

Valore unitario determinato immobile ultimato euro/mq 1.710,00

LOTTO 1

PIANO TERZO



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (S1)

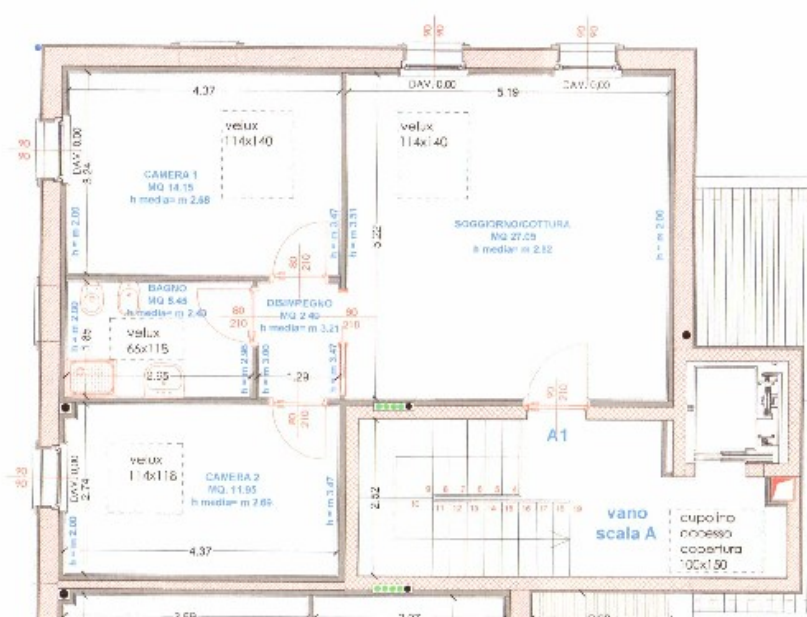


DESCRIZIONE SINTETICA

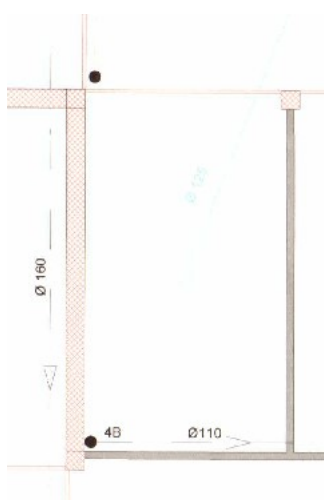
Appartamento al piano 3 della scala A costituito da soggiorno, disimpegno, due camere, un bagno.

Unità non ultimata, mancano le pavimentazioni, i sanitari, tinteggiatura, finiture in generale.

Box singolo al piano seminterrato, ultimato.



Stralcio tavole di progetto



DATI CATASTALI - RISPONDENZA

Foglio 18 particella 545 sub. 814 – in corso di costruzione – via Paolo Gorini 22 -
24 – P. 3.

Foglio 18 particella 545 sub. 825 – C/6 – cl. 4 – cons. mq 17 – sup. cat. mq 20 –
euro 60,58 - via Paolo Gorini 22/A – P. S1.

Rispondenza schede catastali.

Appartamento: la scheda non sussiste.

Box: sostanzialmente conforme.

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario.

Dell'appartamento: vuoto su area comune mapp. 545 sub. 719, vano scala mapp.
545 sub. 4, mapp. 545 sub. 815, vuoto su area comune mapp. 545 sub. 719.

Del box: corsello comune mapp. 545 sub. 721, 545 sub. 826, 545 sub. 733, 545
sub. 842, 545 sub. 841.

STATO DEI BENI.

I beni risultano liberi e nella disponibilità della procedura.

RISPONDENZA PRATICHE EDILIZIE.

Appartamento - Riferimento P.E. 270/2013.

La porta di ingresso risulta traslata verso Ovest rispetto a quanto rappresentato.

Box - Riferimento P.E. 270/2013.

Sostanzialmente conforme.

Sussiste inoltre la richiesta di agibilità relativa al sub. 825 depositata al n. 0024846 in data 24/10/2012.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento non risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo “rapporto mercantile” che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
3	appartamento	76,30	1,00	76,30
S1	box	20,00	0,50	10,00
totale				86,30

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.

Valore unitario determinato in precedenza euro/mq 1.710,00.

Valore di mercato	147.500,00
--------------------------	------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	2.500,00	
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	0,00	
- spese condominiali insolute	0,00	
- limitazioni all'uso del bene	0,00	
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione	19.000,00	opere mancanti
- stato di possesso	0,00	
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	

Valore di mercato "corretto"	126.000,00
-------------------------------------	------------

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni;
- 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:

Valore di mercato "corretto"	126.000,00
-------------------------------------	------------

Dal valore di mercato al valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)

Note

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12

1.260,00

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene - mesi 3

1.050,00

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)

1.260,00

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%

12.600,00

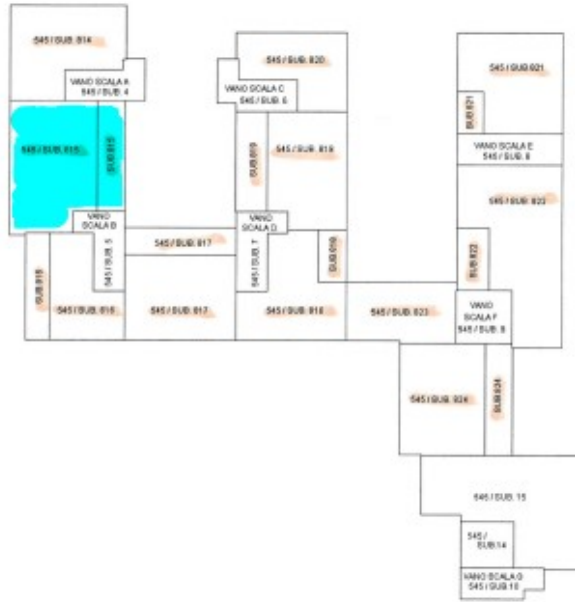
Valore di mercato con assunzioni	109.830,00
arrotondamento	110.000,00

RIEPILOGO VALORI LOTTO 1

Valore di mercato "corretto"	euro	126.000,00
Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)	euro	110.000,00

LOTTO 2

PIANO TERZO



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (S1)

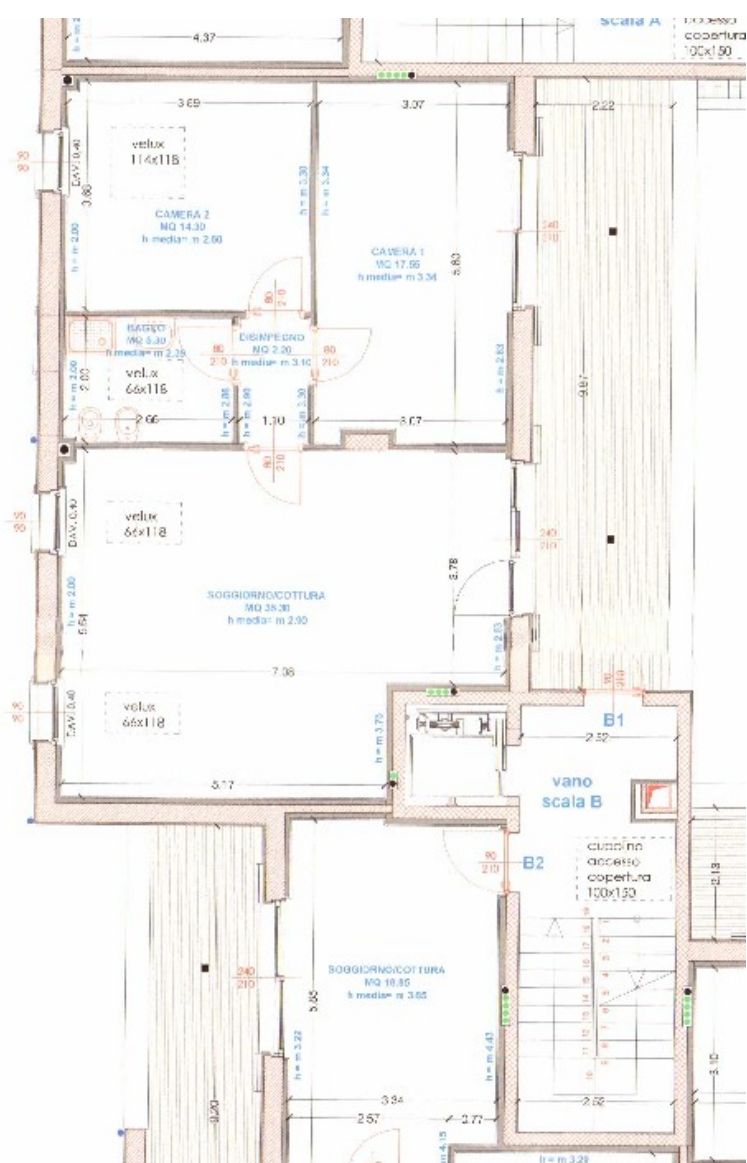


DESCRIZIONE SINTETICA

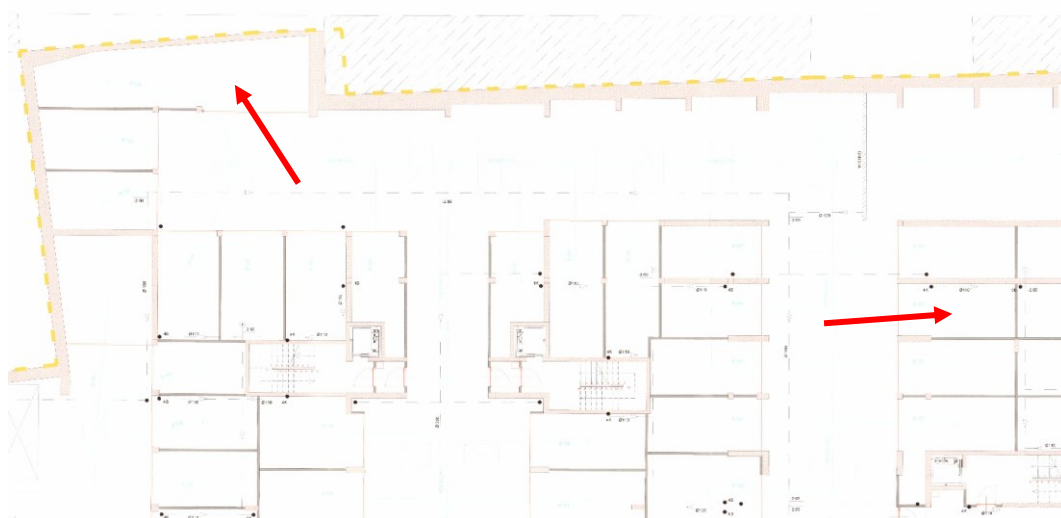
Appartamento al piano 3 della scala B costituito da balcone, soggiorno-cottura, disimpegno, due camere, un bagno.

Unità non ultimata, mancano le pavimentazioni, i sanitari, tinteggiatura, finiture in generale e la porta di accesso che immette al balcone è da sostituire.

Locale e box singolo deposito al piano interrato, ultimati.



Stralcio tavola di progetto



DATI CATASTALI - RISPONDEZZA

Foglio 18 particella 545 sub. 815 – in corso di costruzione – via Paolo Gorini 22 -
24 – P. 3.

Foglio 18 particella 545 sub. 729 – in corso di costruzione – via Paolo Gorini 22 -
24 – P. 3.

Foglio 18 particella 545 sub. 834 – C/6 – cl. 4 – cons. mq 17 – sup. cat. mq 19 –
euro 60,58 - via Paolo Gorini 22/A – P. S1.

Rispondenza schede catastali.

Appartamento: la scheda non sussiste.

Deposito: la scheda non sussiste.

Box: sostanzialmente conforme.

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario.

Dell'appartamento: mapp. 545 sub. 814, vano scala A mapp. 545 sub. 4, vuoto su area comune mapp. 545 sub. 719, vano scala B mapp. 545 sub. 5, mapp. 545 sub. 816, vuoto su area comune mapp. 545 sub. 719.

Del deposito: terrapieno, corsello comune mapp. 545 sub. 721, mapp. 545 sub. 840, terrapieno.

Del box: mapp. 545 sub. 833, 545 sub. 866, 545 sub. 867, corsello comune mapp. 545 sub. 721.

STATO DEI BENI.

I beni risultano liberi e nella disponibilità della procedura.

RISPONDENZA PRATICHE EDILIZIE.

Appartamento - Riferimento P.E. 270/2013.

Sostanzialmente conforme.

Deposito - Riferimento P.E. 270/2013.

Sostanzialmente conforme.

Box - Riferimento P.E. 270/2013.

Sostanzialmente conforme.

Sussiste inoltre la richiesta di agibilità relativa al sub. 834 depositata al n. 0024846
in data 24/10/2012.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento non risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo “rapporto mercantile” che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
3	Appartamento	92,50	1,00	92,50
3	Balcone	25,50	0,30	7,65
S1	Deposito	48,50	0,45	21,83
S1	Box	19,00	0,50	9,50
totale				131,48
arrotondamento				131,00

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.

Valore unitario determinato in precedenza euro/mq 1.710,00.

Valore di mercato	225.000,00
--------------------------	------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	2.500,00	
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	0,00	
- spese condominiali insolute	0,00	
- limitazioni all'uso del bene	0,00	
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione	23.500,00	opere mancanti
- stato di possesso	0,00	
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	

Valore di mercato "corretto"	199.000,00
-------------------------------------	------------

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni;
- 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:

Valore di mercato "corretto"	199.000,00
-------------------------------------	------------

Dal valore di mercato al valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)

Note

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12

1.990,00

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene - mesi 3

1.050,00

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)

1.990,00

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%

19.900,00

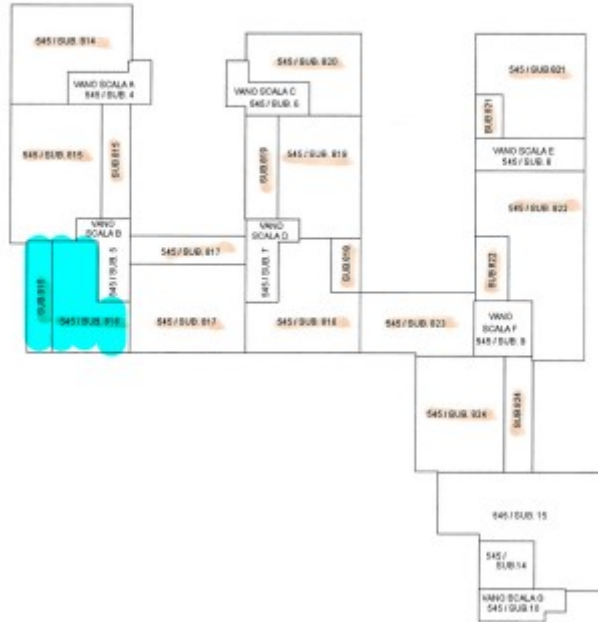
Valore di mercato con assunzioni	174.070,00
arrotondamento	174.000,00

RIEPILOGO VALORI LOTTO 2

Valore di mercato "corretto"	euro	199.000,00
Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)	euro	174.000,00

LOTTO 3

PIANO TERZO



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (S1)



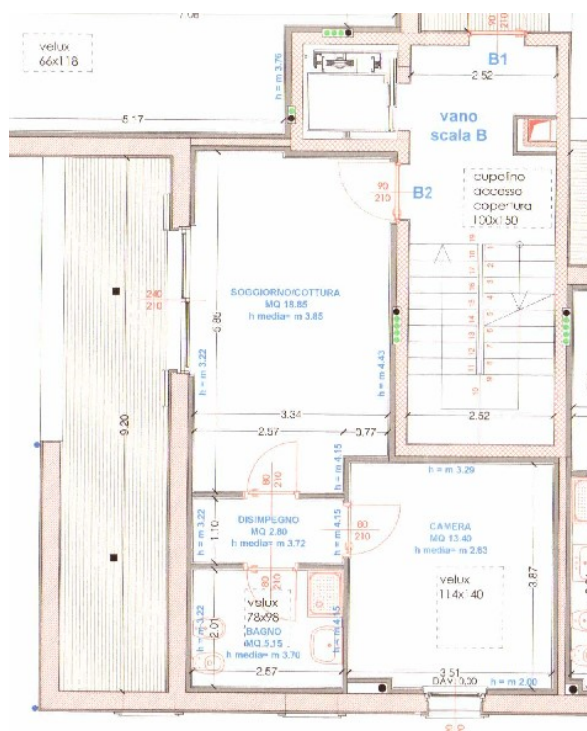
Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Paolo.Gorini Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

DESCRIZIONE SINTETICA

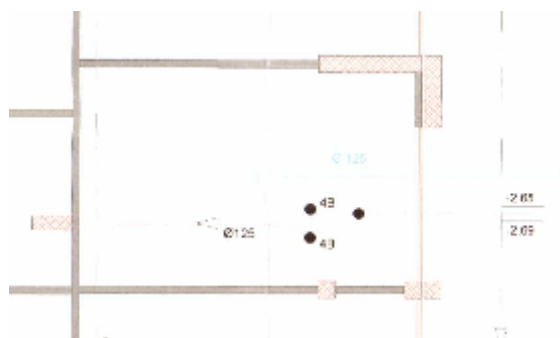
Appartamento al piano 3 della scala B costituito da soggiorno-cottura con ampio balcone in parte coperto, disimpegno, camera, bagno.

Unità non ultimata, mancano le pavimentazioni, i sanitari, tinteggiatura, finiture in generale.

Box singolo al piano seminterrato, ultimato.



Stralcio tavole di progetto



DATI CATASTALI - RISPONDEZZA

Foglio 18 particella 545 sub. 816 – in corso di costruzione – via Paolo Gorini 22 -
24 – P. 3.

Foglio 18 particella 545 sub. 864 – C/6 – cl. 4 – cons. mq 23 – sup. cat. mq 24 –
euro 81,96 - via Paolo Gorini 22/A – P. S1.

Rispondenza schede catastali.

Appartamento: la scheda non sussiste.

Box: scheda difforme, non rappresentata parete interna.

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario.

Dell'appartamento: mapp. 545 sub. 815, vano scala mapp. 545 sub. 5, mapp. 545
sub. 817, vuoto su area comune mapp. 545 sub. 719, mapp. 545 sub. 815.

Del box: mapp. 545 sub. 863, corsello comune mapp. 545 sub. 721, 545 sub. 865,
545 sub. 857, 545 sub. 858.

STATO DEI BENI.

I beni risultano liberi e nella disponibilità della procedura.

RISPONDEZZA PRATICHE EDILIZIE.

Appartamento - Riferimento P.E. 270/2013.

La copertura di parte del balcone non è indicata sulla tavola di progetto.

Box - Riferimento P.E. 270/2013.

Non indicata parete interna.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento non risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo “rapporto mercantile” che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
3	Appartamento	51,90	1,00	51,90
3	Balcone	21,00	0,30	6,30
S1	Box	19,00	0,50	9,50
totale				67,70
arrotondamento				68,00

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.

Valore unitario determinato in precedenza euro/mq 1.710,00.

Valore di mercato	116.000,00
--------------------------	------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	3.000,00	
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	0,00	
- spese condominiali insolute	0,00	
- limitazioni all'uso del bene	0,00	
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione	13.000,00	opere mancanti
- stato di possesso	0,00	
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	

Valore di mercato "corretto"	100.000,00
-------------------------------------	------------

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni;
- 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:

Valore di mercato "corretto"	100.000,00
-------------------------------------	------------

Dal valore di mercato al valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)

Note

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12

1.000,00

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene - mesi 3

1.050,00

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)

1.000,00

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%

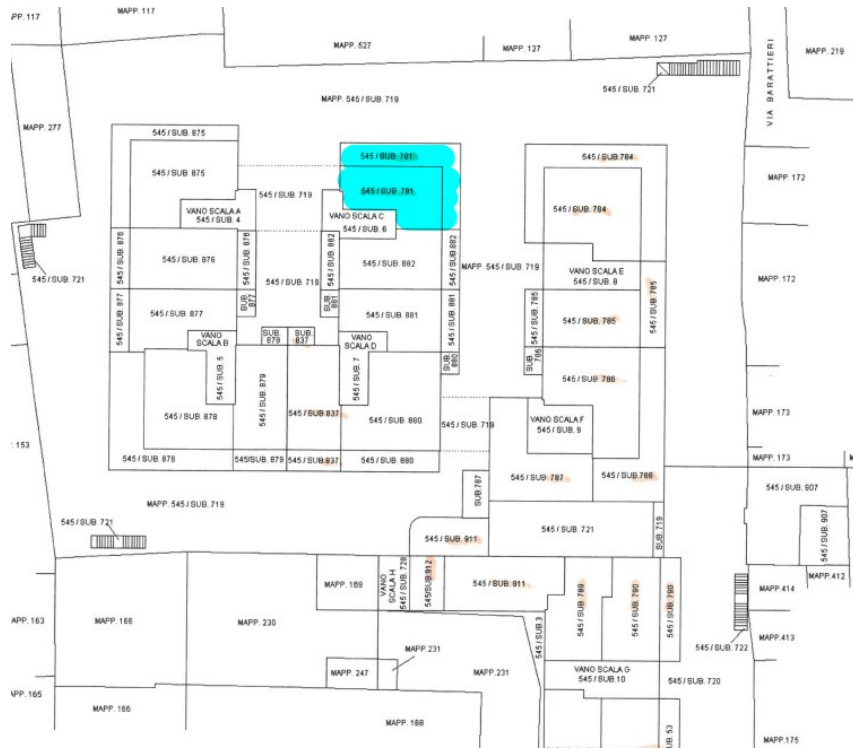
10.000,00

Valore di mercato con assunzioni	86.950,00
arrotondamento	87.000,00

RIEPILOGO VALORI LOTTO 3

Valore di mercato "corretto"	euro	100.000,00
Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)	euro	87.000,00

LOTTO 4



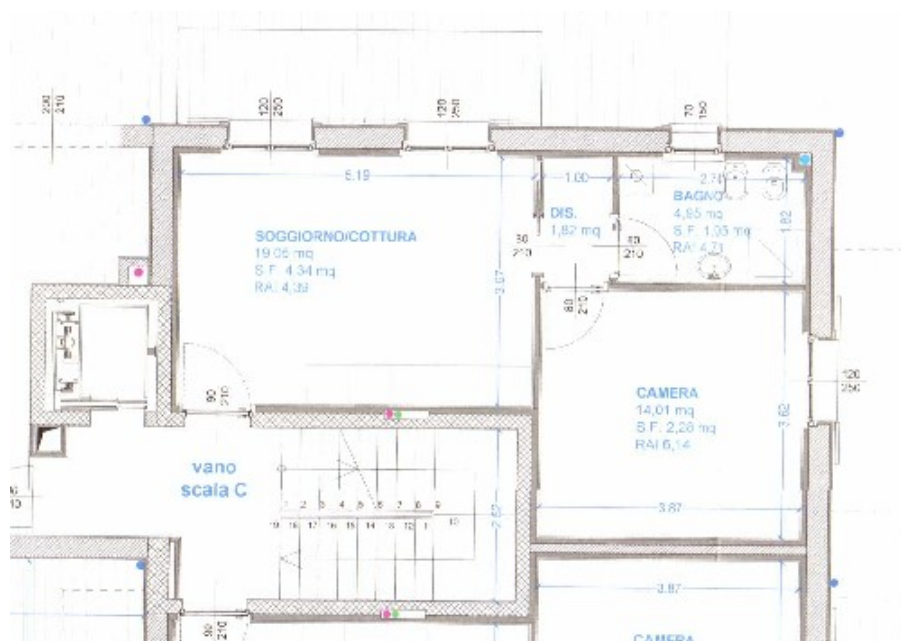
Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Paolo.Gorini Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

DESCRIZIONE SINTETICA

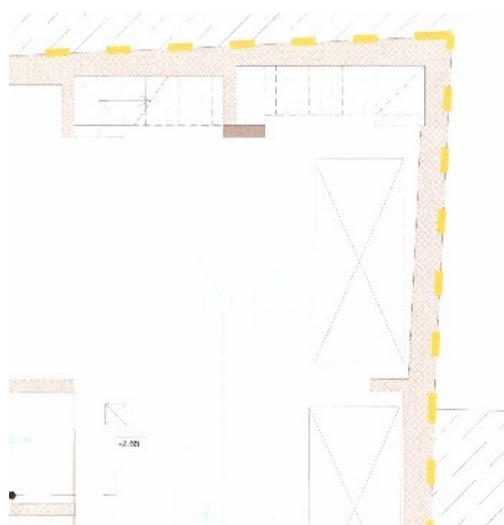
Appartamento al piano terra della scala C costituito da soggiorno-cottura, disimpegno, camera, bagno, aree esterna ad uso esclusivo non recintata.

Unità quasi ultimata, necessario montaggio sanitari e tinteggiatura.

Posto auto coperto al piano seminterrato.



Stralcio tavole di progetto



DATI CATASTALI - RISPONDEZZA

Foglio 18 particella 545 sub. 781 – in corso di costruzione – via Paolo Gorini 22 -
24 – P. T.

Foglio 18 particella 545 sub. 770 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 –
24, P. S1.

Rispondenza schede catastali.

Appartamento: la scheda non sussiste.

Posto auto: la scheda non sussiste.

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario.

Dell'appartamento: area comune mapp. 545 sub. 719, mapp. 545 sub. 882, vano
scala C mapp. 545 sub. 6, area comune mapp. 545 sub. 719.

Del posto auto: corsello comune mapp. 545 sub. 721.

STATO DEI BENI.

I beni risultano liberi e nella disponibilità della procedura.

RISPONDEZZA PRATICHE EDILIZIE.

Appartamento - Riferimento P.E. 120/2012.

Sostanzialmente conforme.

Posto auto - Riferimento P.E. 270/2013.

Sostanzialmente conforme.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento risulta in classe energetica B con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale pari a 42,65 kWh/mqanno.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo “rapporto mercantile” che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
T	Appartamento	50,30	1,00	50,30
T	Area esterna	25,00	0,05	1,25
S1	Posto auto	14,00	0,25	3,50
totale				55,05
arrotondamento				55,00

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.

Valore unitario determinato in precedenza euro/mq 1.710,00.

Valore di mercato	94.000,00
--------------------------	-----------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	2.500,00	
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	0,00	
- spese condominiali insolute	0,00	
- limitazioni all'uso del bene	0,00	
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione	4.500,00	opere mancanti
- stato di possesso	0,00	
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	

Valore di mercato "corretto"	87.000,00
-------------------------------------	-----------

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni;
- 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:

Valore di mercato "corretto"	87.000,00
-------------------------------------	-----------

Dal valore di mercato al valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)

Note

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12

870,00

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene - mesi 3

1.050,00

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)

870,00

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%

8.700,00

Valore di mercato con assunzioni	75.510,00
arrotondamento	76.000,00

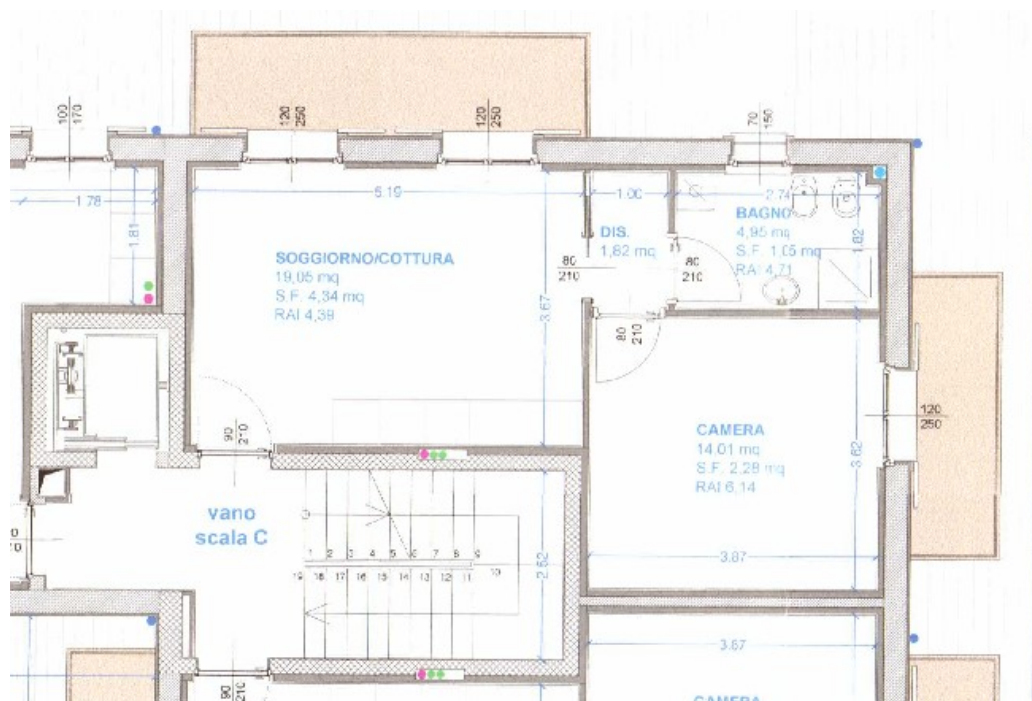
RIEPILOGO VALORI LOTTO 4

Valore di mercato "corretto"	euro	87.000,00
Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)	euro	76.000,00

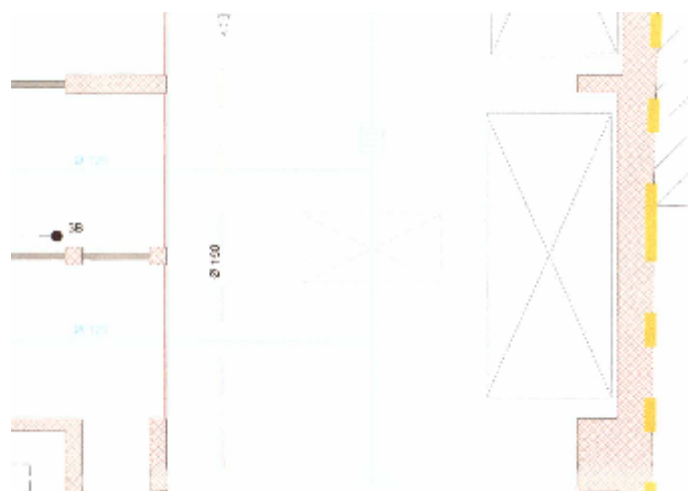
DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento al piano 1 della scala C costituito da soggiorno-cottura, disimpegno, camera, bagno, due balconi. Unità ultimata.

Posto auto coperto al piano seminterrato.



Stralcio tavole di progetto



DATI CATASTALI - RISPONDEZZA

Foglio 18 particella 545 sub. 909 – A/2 – cl. 5 – vani 3 – sup. cat. mq 55, escluso aree scoperte mq 51 – rendita euro 255,65 – via Paolo Gorini 24 – P. 1.

Foglio 18 particella 545 sub. 768 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 – 24, P. S1.

Rispondenza schede catastali.

Appartamento: scheda sostanzialmente conforme.

Posto auto: la scheda non sussiste.

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario.

Dell'appartamento: vuoto su area comune mapp. 545 sub. 719, mapp. 545 sub. 890, vano scala C mapp. 545 sub. 6, mapp. 545 sub. 838.

Del posto auto: corsello comune mapp. 545 sub. 721.

STATO DEI BENI.

I beni risultano liberi e nella disponibilità della procedura.

RISPONDEZZA PRATICHE EDILIZIE.

Appartamento - Riferimento P.E. 120/2012.

Sostanzialmente conforme.

Posto auto - Riferimento P.E. 270/2013.

Sostanzialmente conforme.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento non risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo “rapporto mercantile” che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
1	Appartamento	50,70	1,00	50,70
1	Balconi	11,50	0,30	3,45
S1	Posto auto	14,00	0,25	3,50
totale				57,65
arrotondamento				58,00

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.

Valore unitario determinato in precedenza euro/mq 1.710,00.

Valore di mercato	98.500,00
--------------------------	-----------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	500,00
- oneri	0,00
- spese di bonifica	0,00
- spese condominiali insolute	0,00
- limitazioni all'uso del bene	0,00
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00
- stato d'uso e manutenzione	0,00
- stato di possesso	0,00
- vincoli ed oneri giuridici	0,00

Valore di mercato "corretto"	98.000,00
-------------------------------------	-----------

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni;
- 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;

Valore di mercato "corretto"	98.000,00
-------------------------------------	-----------

Dal valore di mercato al valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)

Note

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12	980,00
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene - mesi 3	1.050,00
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	980,00
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	9.800,00

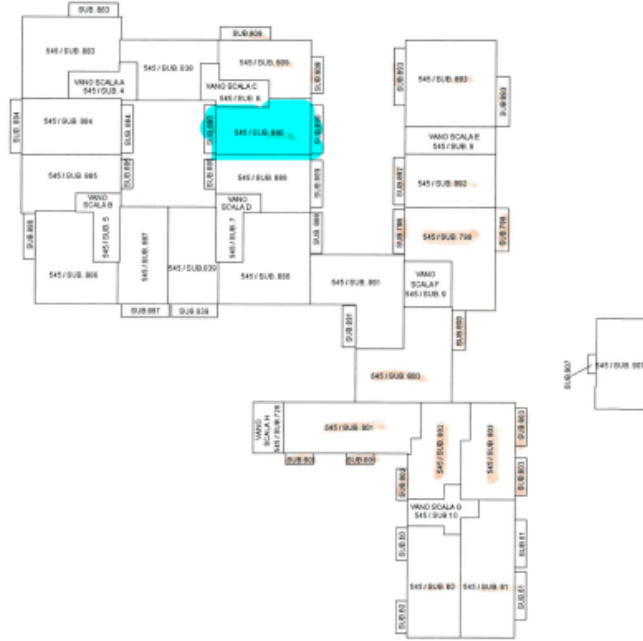
Valore di mercato con assunzioni	85.190,00
arrotondamento	85.000,00

RIEPILOGO VALORI LOTTO 5

Valore di mercato "corretto"	euro	98.000,00
Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)	euro	85.000,00

LOTTO 6

PIANO PRIMO



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (S1)

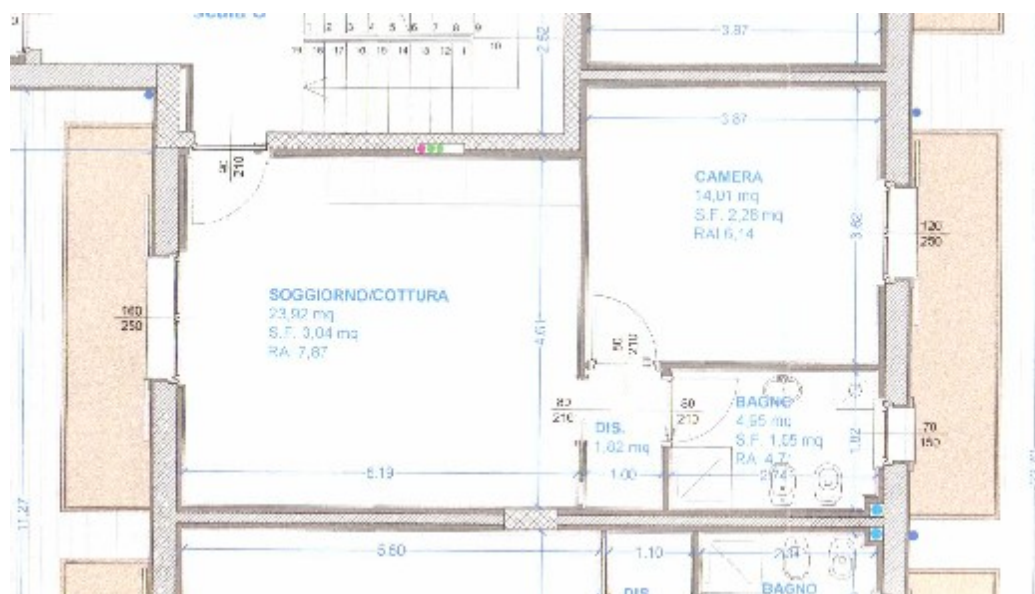


Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Paolo.Gorini Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento al piano 1 della scala C costituito da soggiorno-cottura, disimpegno, camera, bagno, due balconi. Unità ultimata, mancano porte interne.

Box singolo al piano seminterrato.



Stralcio tavole di progetto



DATI CATASTALI - RISPONDENZA

Foglio 18 particella 545 sub. 890 – A/2 – cl. 5 – vani 3 – sup. cat. mq 58, escluso aree scoperte mq 54 – rendita euro 255,65 – via Paolo Gorini 24 – P. 1 – scala C.

Foglio 18 particella 545 sub. 742 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 – 24, P. S1.

Rispondenza schede catastali.

Appartamento: scheda sostanzialmente conforme.

Box: la scheda non sussiste.

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario.

Dell'appartamento: vano scala C mapp. 545 sub. 6, mapp. 545 sub. 909, vuoto su area comune mapp. 545 sub. 719, mapp. 545 sub. 889, vuoto su area mapp. 545 sub. 882.

Del box: corsello comune mapp. 545 sub. 721, mapp. 545 sub. 866, mapp. 545 sub. 833.

STATO DEI BENI.

I beni risultano liberi e nella disponibilità della procedura.

RISPONDENZA PRATICHE EDILIZIE.

Appartamento - Riferimento P.E. 120/2012.

Sostanzialmente conforme.

Box - Riferimento P.E. 270/2013.

Sostanzialmente conforme.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento risulta in classe energetica B con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale pari a 42,65 kWh/mqanno.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo “rapporto mercantile” che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
1	Appartamento	54,30	1,00	54,30
1	Balconi	12,00	0,30	3,60
S1	Box	20,00	0,50	10,00
totale				67,90
arrotondamento				68,00

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.

Valore unitario determinato in precedenza euro/mq 1.710,00.

Valore di mercato	116.000,00
--------------------------	------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	500,00	
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	0,00	
- spese condominiali insolute	0,00	
- limitazioni all'uso del bene	0,00	
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione	2.500,00	opere di completamento
- stato di possesso	0,00	
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	

Valore di mercato "corretto"	113.000,00
-------------------------------------	------------

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni;
- 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:

Valore di mercato "corretto"	113.000,00
-------------------------------------	------------

Dal valore di mercato al valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)

Note

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12

1.130,00

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene - mesi 3

1.050,00

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)

1.130,00

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%

11.300,00

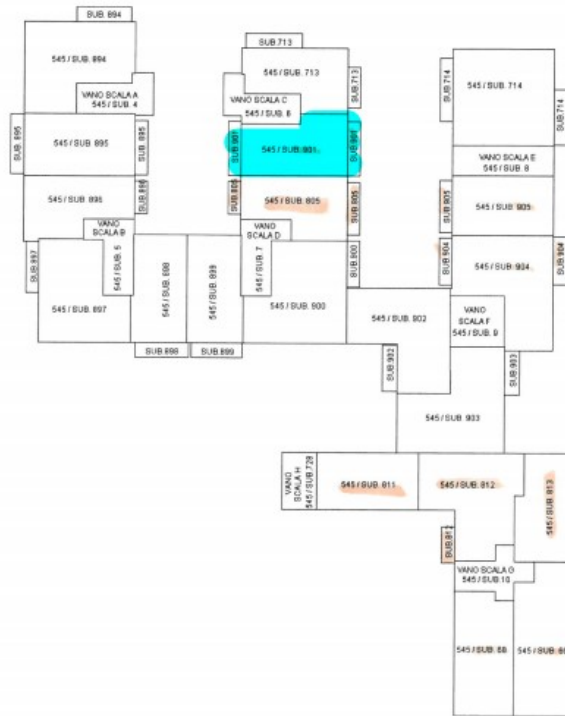
Valore di mercato con assunzioni	98.390,00
arrotondamento	98.000,00

RIEPILOGO VALORI LOTTO 6

Valore di mercato "corretto"	euro	113.000,00
Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)	euro	98.000,00

LOTTO 7

PIANO SECONDO



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (S1)

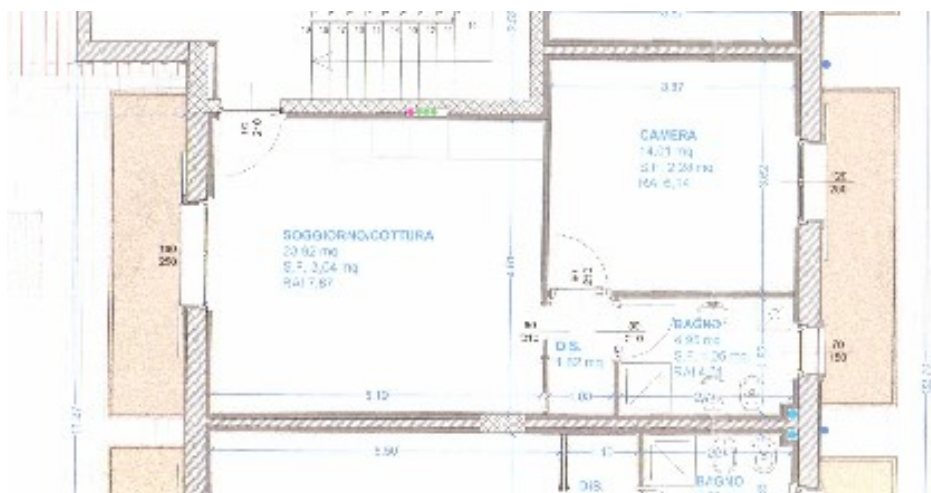


Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Paolo.Gorini Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

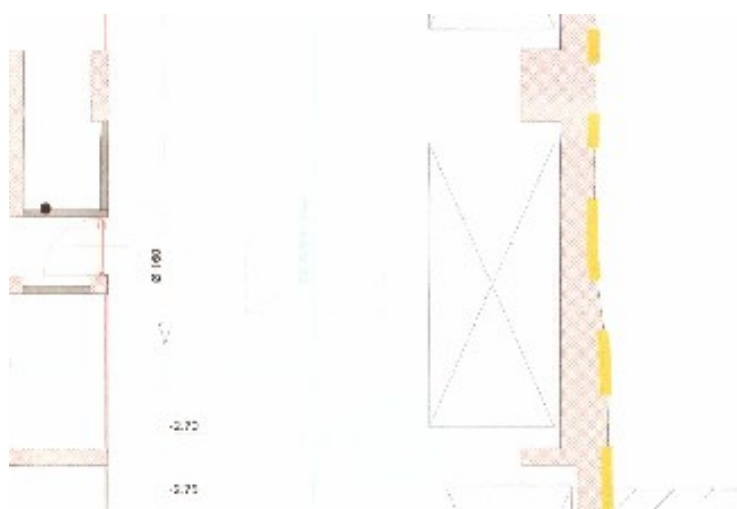
DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento al piano 2 della scala C costituito da soggiorno-cottura, disimpegno, camera, bagno, due balconi. Unità ultimata.

Posto auto al piano seminterrato.



Stralcio tavole di progetto



DATI CATASTALI - RISPONDEZZA

Foglio 18 particella 545 sub. 901 – A/2 – cl. 5 – vani 3 – sup. cat. mq 58, escluso aree scoperte mq 54 – rendita euro 255,65 – via Paolo Gorini 24 – P. 2 – scala C.

Foglio 18 particella 545 sub. 767 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 – 24, P. S1.

Rispondenza schede catastali.

Appartamento: scheda sostanzialmente conforme.

Posto auto: la scheda non sussiste.

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario.

Dell'appartamento: vano scala C mapp. 545 sub. 6, mapp. 545 sub. 713, vuoto su area comune mapp. 545 sub. 719, mapp. 545 sub. 901, vuoto su area mapp. 545 sub. 882.

Del posto auto: corsello comune mapp. 545 sub. 721.

STATO DEI BENI.

I beni risultano liberi e nella disponibilità della procedura.

RISPONDEZZA PRATICHE EDILIZIE.

Appartamento - Riferimento P.E. 120/2012.

Sostanzialmente conforme.

Posto auto - Riferimento P.E. 270/2013.

Sostanzialmente conforme.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento risulta in classe energetica B con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale pari a 42,65 kWh/mqanno.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo “rapporto mercantile” che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
2	Appartamento	54,60	1,00	54,60
2	Balconi	11,60	0,30	3,48
S1	Posto auto	11,00	0,25	2,75
totale				60,83
arrotondamento				61,00

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.

Valore unitario determinato in precedenza euro/mq 1.710,00.

Valore di mercato	104.000,00
--------------------------	------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	500,00
- oneri	0,00
- spese di bonifica	0,00
- spese condominiali insolute	0,00
- limitazioni all'uso del bene	0,00
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00
- stato d'uso e manutenzione	0,00
- stato di possesso	0,00
- vincoli ed oneri giuridici	0,00

Valore di mercato "corretto"	103.500,00
-------------------------------------	------------

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni;
- 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.

Valore di mercato "corretto"	103.500,00
-------------------------------------	------------

Dal valore di mercato al valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)

Note

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12 1.035,00

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene - mesi 3 1.050,00

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua) 1.035,00

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10% 10.350,00

Valore di mercato con assunzioni	90.030,00
arrotondamento	90.000,00

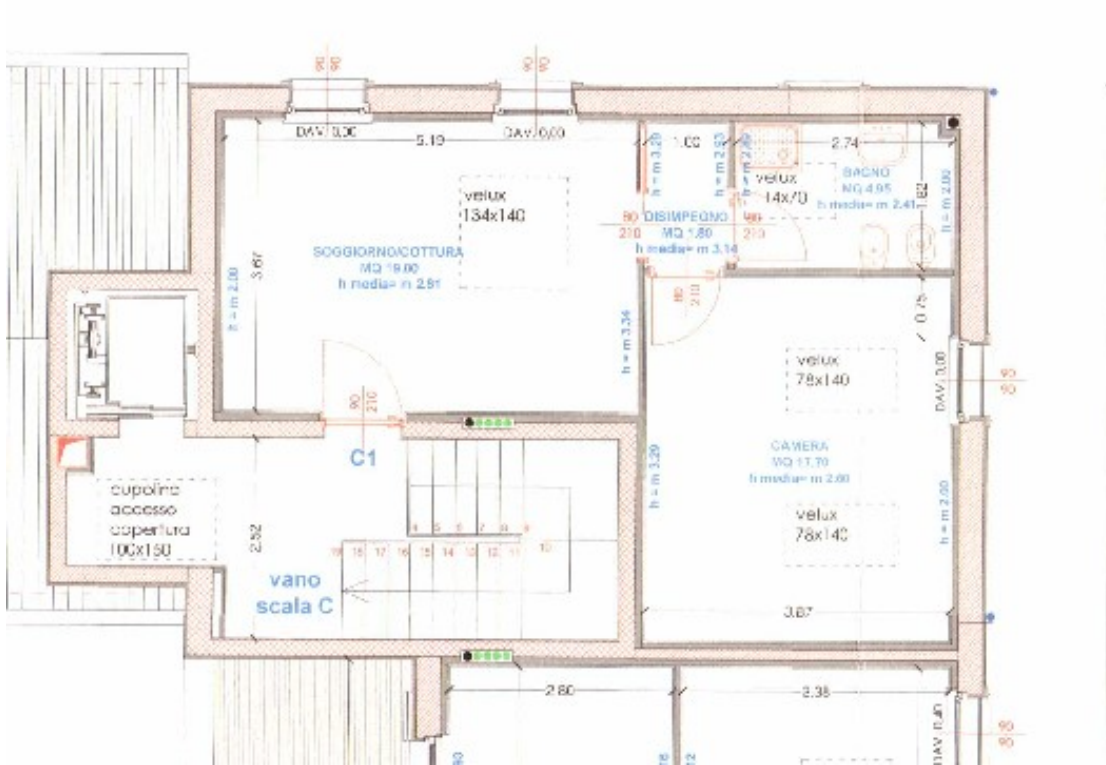
RIEPILOGO VALORI LOTTO 7

Valore di mercato "corretto"	euro	103.500,00
Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)	euro	90.000,00

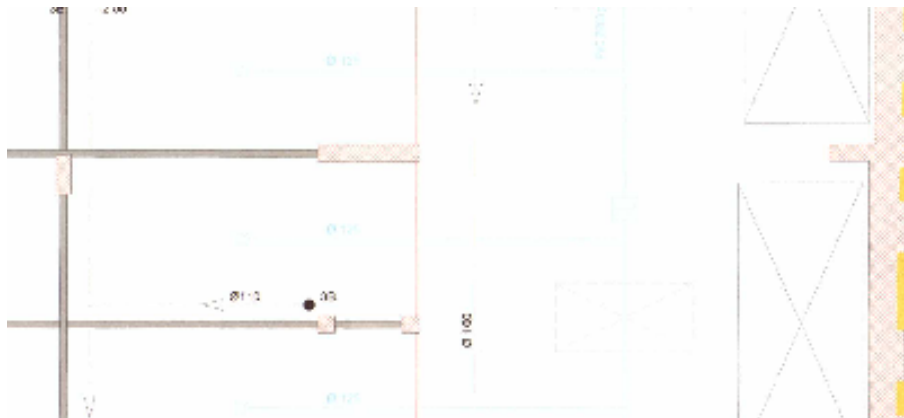
DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento al piano 3 della scala C costituito da soggiorno-cottura, disimpegno, camera, bagno. Unità non ultimata, mancano le pavimentazioni, i sanitari, tinteggiatura, finiture in generale ed un serramento.

Box singolo al piano seminterrato.



Stralcio tavole di progetto



Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Paolo.Gorini Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

DATI CATASTALI - RISPONDEZZA

Foglio 18 particella 545 sub. 820 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 – 24, P. 3.

Foglio 18 particella 545 sub. 868 – C/6 – cl. 4 – cons. mq 18 – sup. catastale mq 19 – rendita euro 64,14 - via Paolo Gorini 22/A, P. S1.

Rispondenza schede catastali.

Appartamento: la scheda non sussiste.

Box: scheda sostanzialmente conforme.

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario.

Dell'appartamento: vuoto su area comune mapp. 545 sub. 719, mapp. 545 sub. 819, vano scala C mapp. 545 sub. 6, vuoto su area comune mapp. 545 sub. 719.

Del box: mapp. 545 sub. 866, corsello comune mapp. 545 sub. 721, mapp. 545 sub. 716, mapp. 545 sub. 867.

STATO DEI BENI.

I beni risultano liberi e nella disponibilità della procedura.

RISPONDENZA PRATICHE EDILIZIE.

Appartamento - Riferimento P.E. 270/2013.

Sostanzialmente conforme.

Box - Riferimento P.E. 270/2013.

Sostanzialmente conforme.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento non risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo “rapporto mercantile” che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
3	Appartamento	55,80	1,00	55,80
S1	Box	19,00	0,50	9,50
totale				65,30
arrotondamento				65,00

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.

Valore unitario determinato in precedenza euro/mq 1.710,00.

Valore di mercato	111.500,00
--------------------------	------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	500,00	
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	0,00	
- spese condominiali insolute	0,00	
- limitazioni all'uso del bene	0,00	
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione	14.000,00	opere di completamento
- stato di possesso	0,00	
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	

Valore di mercato "corretto"	97.000,00
-------------------------------------	-----------

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni;
- 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:

Valore di mercato "corretto"	97.000,00
-------------------------------------	-----------

Dal valore di mercato al valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)

Note

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12 970,00

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene - mesi 3 1.050,00

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua) 970,00

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10% 9.700,00

Valore di mercato con assunzioni	84.310,00
arrotondamento	84.000,00

RIEPILOGO VALORI LOTTO 8

Valore di mercato "corretto"	euro	97.000,00
Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)	euro	84.000,00

LOTTO 9

PIANO TERRA



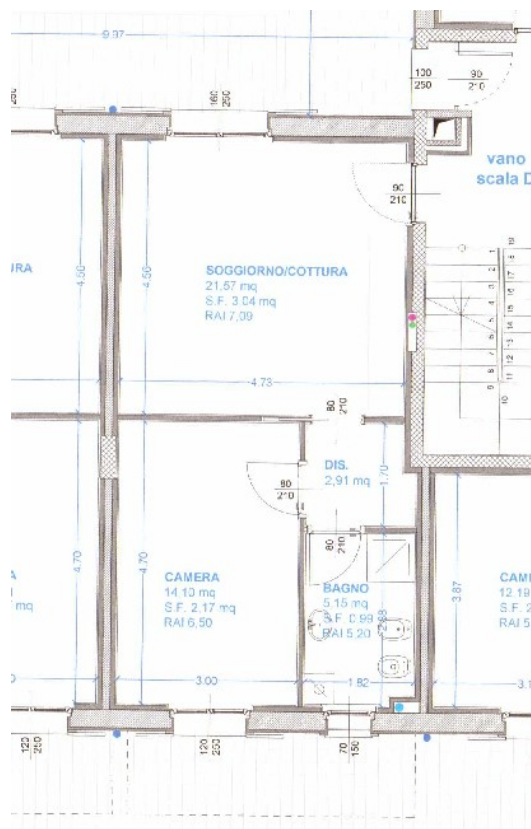
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (S1)



Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Paolo.Gorini Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento al piano terra della scala D costituito da soggiorno-cottura, disimpegno, camera, bagno, due porzioni di area esterna esclusiva non recintata. Unità ultimata. Posto auto al piano seminterrato.



Stralcio tavole di progetto



DATI CATASTALI - RISPONDEZZA

Foglio 18 particella 545 sub. 837 – A/2 – cl. 5 – vani 3 – sup. cat. mq 55, escluso aree scoperte mq 53 – rendita euro 255,65 – via Paolo Gorini 24 – P. T – scala D.

Foglio 18 particella 545 sub. 758 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 – 24, P. S1.

Rispondenza schede catastali.

Appartamento: scheda sostanzialmente conforme.

Posto auto: la scheda non sussiste.

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario.

Dell'appartamento: area comune mapp. 545 sub. 719, vano scala D mapp. 545 sub. 7, mapp. 545 sub. 880, area comune mapp. 545 sub. 719, mapp. 545 sub. 879.

Del posto auto: corsello comune mapp. 545 sub. 721.

STATO DEI BENI.

I beni risultano liberi e nella disponibilità della procedura.

RISPONDENZA PRATICHE EDILIZIE.

Appartamento - Riferimento P.E. 120/2012.

Sostanzialmente conforme.

Posto auto - Riferimento P.E. 270/2013.

Sostanzialmente conforme.

Sussiste inoltre la richiesta di agibilità relativa al sub. 837 depositata al n. 0024846 in data 24/10/2012.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento risulta in classe energetica B con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale pari a 26,79 kWh/mqanno.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo “rapporto mercantile” che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
T	Appartamento	53,10	1,00	53,10
T	Area esterna	10,40	0,05	0,52
S1	Posto auto	11,00	0,25	2,75
totale				56,37
arrotondamento				56,00

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.

Valore unitario determinato in precedenza euro/mq 1.710,00.

Valore di mercato	96.500,00
--------------------------	-----------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	500,00
- oneri	0,00
- spese di bonifica	0,00
- spese condominiali insolute	0,00
- limitazioni all'uso del bene	0,00
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00
- stato d'uso e manutenzione	0,00
- stato di possesso	0,00
- vincoli ed oneri giuridici	0,00

Valore di mercato "corretto"	96.000,00
-------------------------------------	-----------

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni;
- 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.

Valore di mercato "corretto"	96.000,00
-------------------------------------	-----------

Dal valore di mercato al valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)

Note

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12 960,00

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene - mesi 3 1.050,00

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua) 960,00

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10% 9.600,00

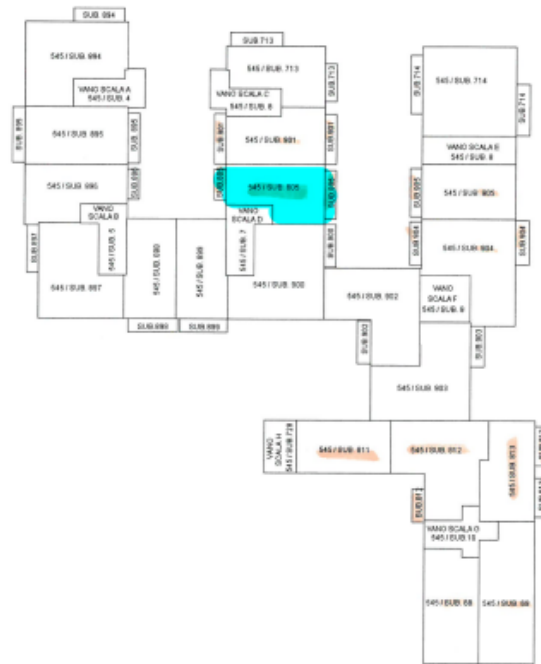
Valore di mercato con assunzioni	83.430,00
arrotondamento	83.000,00

RIEPILOGO VALORI LOTTO 9

Valore di mercato "corretto"	euro	96.000,00
Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)	euro	83.000,00

LOTTO 10

PIANO SECONDO



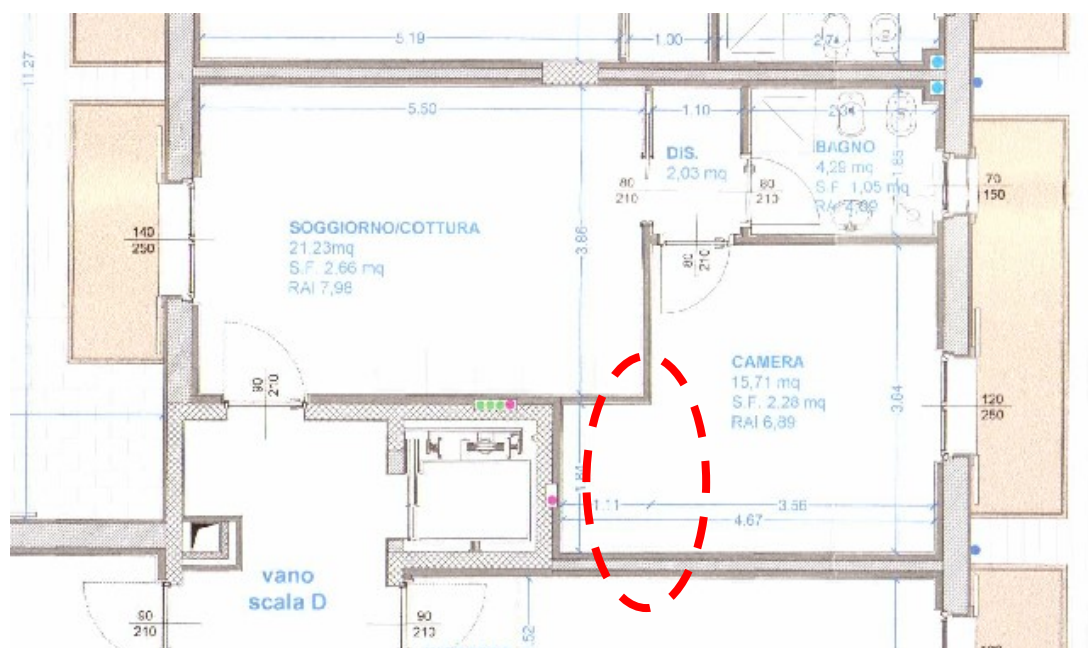
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (S1)



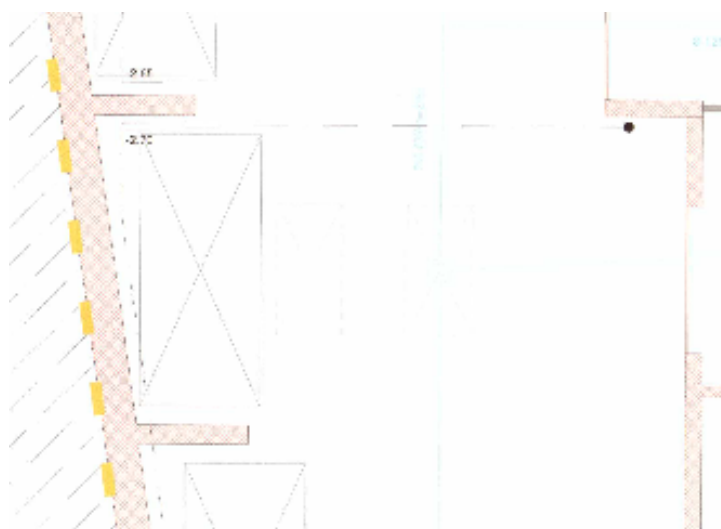
Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Paolo.Gorini Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento al piano secondo della scala D costituito da soggiorno-cottura, disimpegno, camera, bagno, due balconi. Unità ultimata. Posto auto al piano seminterrato.



Stralcio tavole di progetto



DATI CATASTALI - RISPONDEZZA

Foglio 18 particella 545 sub. 805 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 –
24, P. 2.

Foglio 18 particella 545 sub. 760 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 –
24, P. S1.

Rispondenza schede catastali.

Appartamento: la scheda non sussiste.

Posto auto: la scheda non sussiste.

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario.

Dell'appartamento: mapp. 545 sub. 901, vuoto su area mapp. 545 sub. 881, vuoto
su area comune mapp. 545 sub. 719, vuoto su area mapp. 545 sub. 881, mapp.
545 sub. 900, vano scala D mapp. 545 sub. 7, vuoto su area comune mapp. 545
sub. 719, vuoto su area mapp. 545 sub. 881.

Del posto auto: corsello comune mapp. 545 sub. 721.

STATO DEI BENI.

I beni risultano liberi e nella disponibilità della procedura.

RISPONDEZZA PRATICHE EDILIZIE.

Appartamento - Riferimento P.E. 120/2012.

Rilevata difformità: all'interno del locale camera è stata realizzata una parete con porta scrigno e creato un ripostiglio. Necessita di sanatoria.

Posto auto - Riferimento P.E. 270/2013.

Sostanzialmente conforme.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento risulta in classe energetica B con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale pari a 26,79 kWh/mqanno.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo “rapporto mercantile” che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
2	Appartamento	52,70	1,00	52,70
2	Balconi	9,60	0,30	2,88
S1	Posto auto	11,00	0,25	2,75
totale				58,33
arrotondamento				58,00

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.

Valore unitario determinato in precedenza euro/mq 1.710,00.

Valore di mercato	100.000,00
--------------------------	------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	3.000,00
- oneri	0,00
- spese di bonifica	0,00
- spese condominiali insolute	0,00
- limitazioni all'uso del bene	0,00
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00
- stato d'uso e manutenzione	0,00
- stato di possesso	0,00
- vincoli ed oneri giuridici	0,00

Valore di mercato "corretto"	97.000,00
-------------------------------------	-----------

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni;
- 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.

Valore di mercato "corretto"	97.000,00
-------------------------------------	-----------

Dal valore di mercato al valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)

Note

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12 970,00

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene - mesi 3 1.050,00

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua) 970,00

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10% 9.700,00

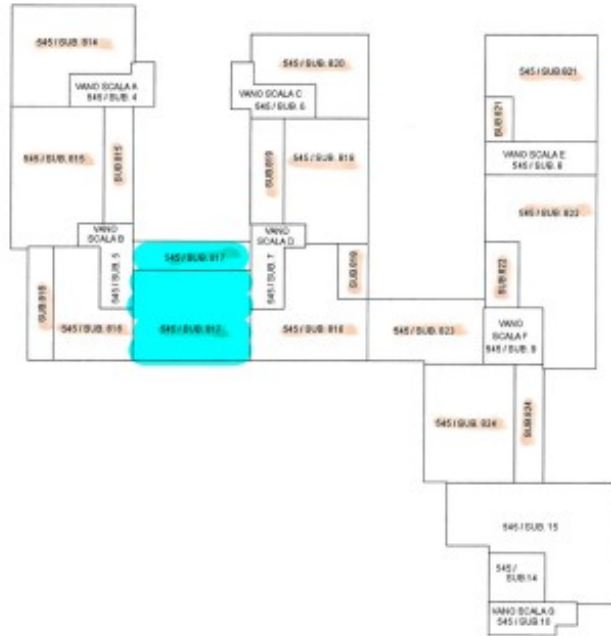
Valore di mercato con assunzioni	84.310,00
arrotondamento	84.000,00

RIEPILOGO VALORI LOTTO 10

Valore di mercato "corretto"	euro	97.000,00
Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)	euro	84.000,00

LOTTO 11

PIANO TERZO



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (S1)

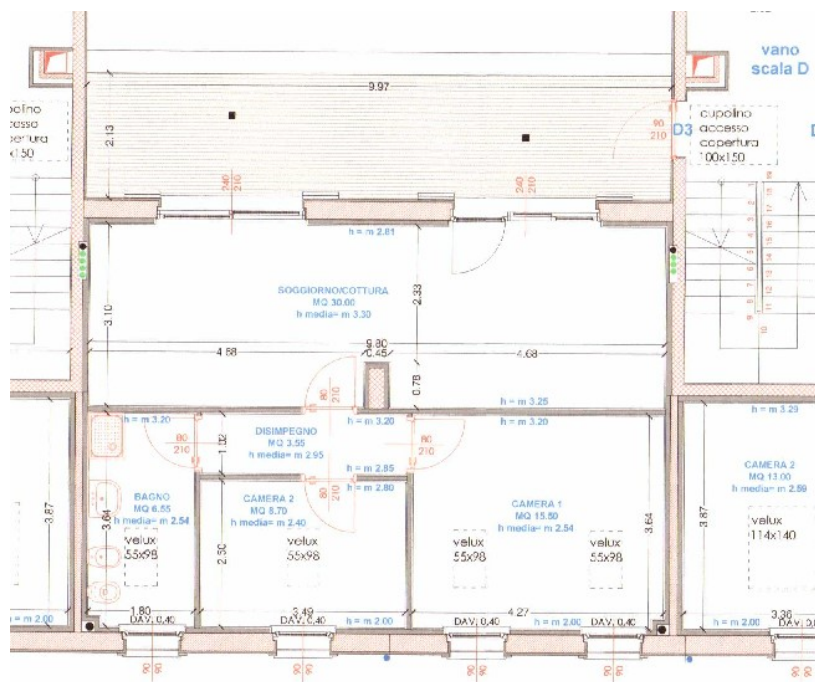


Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Paolo.Gorini Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

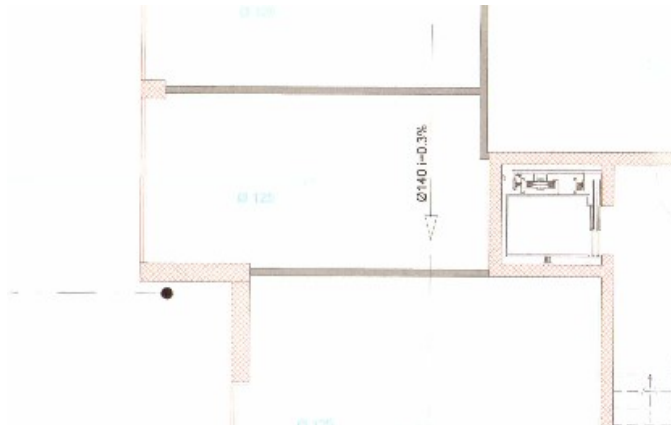
DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento al piano 3 della scala D costituito da ampio balcone di ingresso, soggiorno-cottura, disimpegno, due camere, bagno. Unità non ultimata, mancano le pavimentazioni, i sanitari, tinteggiatura, finiture in generale. Si segnalano precedenti infiltrazioni di acqua dal balcone di proprietà.

Box singolo al piano seminterrato.



Stralcio tavole di progetto



Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Paolo.Gorini Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

DATI CATASTALI - RISPONDENZA

Foglio 18 particella 545 sub. 817 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 – 24, P. 3.

Foglio 18 particella 545 sub. 26 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 - 24, P. S1.

Rispondenza schede catastali.

Appartamento: la scheda non sussiste.

Box: la scheda non sussiste.

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario.

Dell'appartamento: vuoto su area comune mapp. 545 sub. 719, vano scala D mapp. 545 sub. 7, mapp. 545 sub. 818, vuoto su area mapp. 545 sub. 837, vuoto su area mapp. 545 sub. 879, mapp. 545 sub. 616, vano scala B mapp. 545 sub. 5.

Del box: mapp. 545 sub. 27, mapp. 545 sub. 846, vano scala B mapp. 545 sub. 5, mapp. 545 sub. 832, corsello comune mapp. 545 sub. 721.

STATO DEI BENI.

I beni risultano liberi e nella disponibilità della procedura.

RISPONDENZA PRATICHE EDILIZIE.

Appartamento - Riferimento P.E. 270/2013.

Rilevata difformità: è indicato un pilastro/cavedio nel soggiorno che non sussiste –
necessita di sanatoria.

Box - Riferimento P.E. 270/2013.

Sostanzialmente conforme.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento non risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo “rapporto mercantile” che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
3	Appartamento	79,70	1,00	79,70
3	Terrazza	21,70	0,30	6,51
S1	Box	17,10	0,50	8,55
totale				94,76
arrotondamento				95,00

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.

Valore unitario determinato in precedenza euro/mq 1.710,00.

Valore di mercato	162.000,00
--------------------------	------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	3.000,00	
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	0,00	
- spese condominiali insolute	0,00	
- limitazioni all'uso del bene	0,00	
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione	20.000,00	opere di completamento
- stato di possesso	0,00	
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	

Valore di mercato "corretto"	139.000,00
-------------------------------------	------------

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni;
- 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.

Valore di mercato "corretto"	139.000,00
-------------------------------------	------------

Dal valore di mercato al valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)

Note

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12

1.390,00

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene - mesi 3

1.050,00

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)

1.390,00

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%

13.900,00

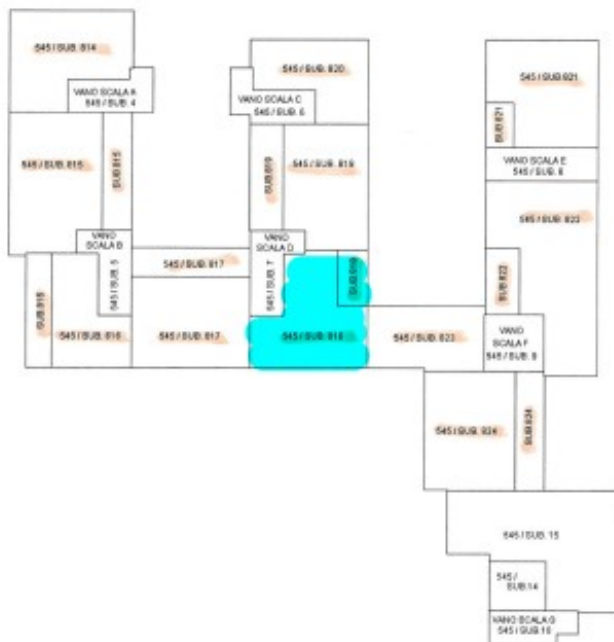
Valore di mercato con assunzioni	121.270,00
arrotondamento	121.000,00

RIEPILOGO VALORI LOTTO 11

Valore di mercato "corretto"	euro	139.000,00
Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)	euro	121.000,00

LOTTO 12

PIANO TERZO



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (S1)

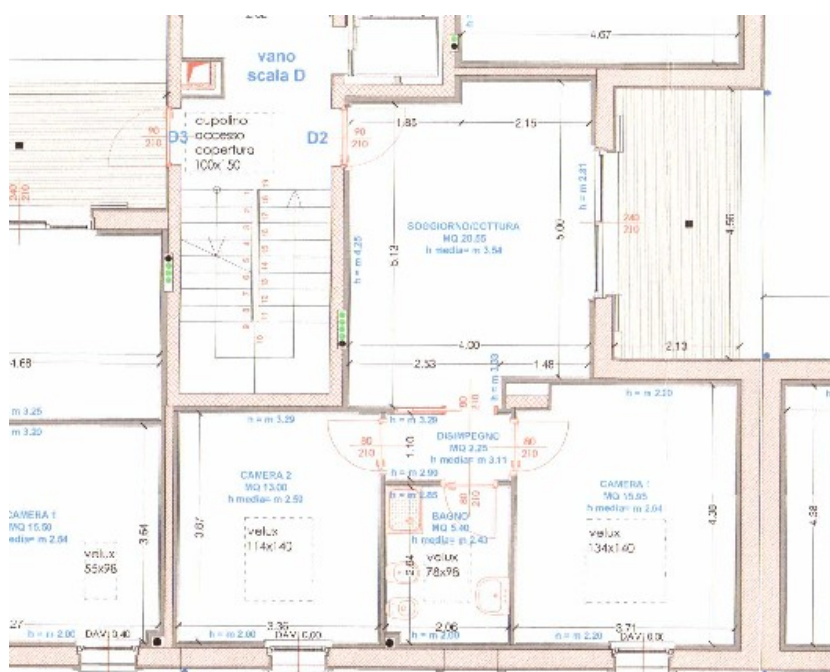


Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Paolo.Gorini Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

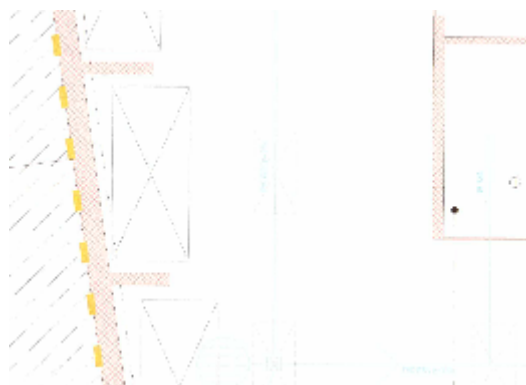
DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento al piano 3 della scala D costituito da soggiorno-cottura con balcone, disimpegno, due camere, bagno. Unità non ultimata, mancano le pavimentazioni, i sanitari, tinteggiatura, finiture in generale. Si segnalano precedenti infiltrazioni di acqua dal balcone di proprietà.

Posto auto al piano seminterrato.



Stralcio tavole di progetto



DATI CATASTALI - RISPONDEZZA

Foglio 18 particella 545 sub. 818 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini snc,
P. 3.

Foglio 18 particella 545 sub. 761 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 -
24, P. S1.

Rispondenza schede catastali.

Appartamento: la scheda non sussiste.

Posto auto: la scheda non sussiste.

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario.

Dell'appartamento: vano scala D mapp. 545 sub. 7, mapp. 545 sub. 819, vuoto su
area mapp. 545 sub. 880, vuoto su area comune mapp. 545 sub. 719, vuoto su
area mapp. 545 sub. 880, mapp. 545 sub. 817, vano scala D mapp. 545 sub. 7.

Del posto auto: corsello comune mapp. 545 sub. 721.

STATO DEI BENI.

I beni risultano liberi e nella disponibilità della procedura.

RISPONDEZZA PRATICHE EDILIZIE.

Appartamento - Riferimento P.E. 270/2013.

Rilevata difformità: è indicato un pilastro/cavedio nel locale camera che non sussiste – necessita di sanatoria.

Posto auto - Riferimento P.E. 270/2013.

Sostanzialmente conforme.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento non risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo “rapporto mercantile” che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
3	Appartamento	73,10	1,00	73,10
3	Balcone	11,50	0,30	3,45
S1	Posto auto	11,00	0,25	2,75
totale				79,30
arrotondamento				79,00

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.

Valore unitario determinato in precedenza euro/mq 1.710,00.

Valore di mercato	135.500,00
--------------------------	------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	3.000,00	
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	0,00	
- spese condominiali insolute	0,00	
- limitazioni all'uso del bene	0,00	
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione	18.500,00	opere di completamento
- stato di possesso	0,00	
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	

Valore di mercato "corretto"	114.000,00
-------------------------------------	------------

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni;
- 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.

Valore di mercato "corretto"	114.000,00
-------------------------------------	------------

Dal valore di mercato al valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)

Note

svlutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12	1.140,00
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene - mesi 3	1.050,00
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	1.140,00
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	11.400,00

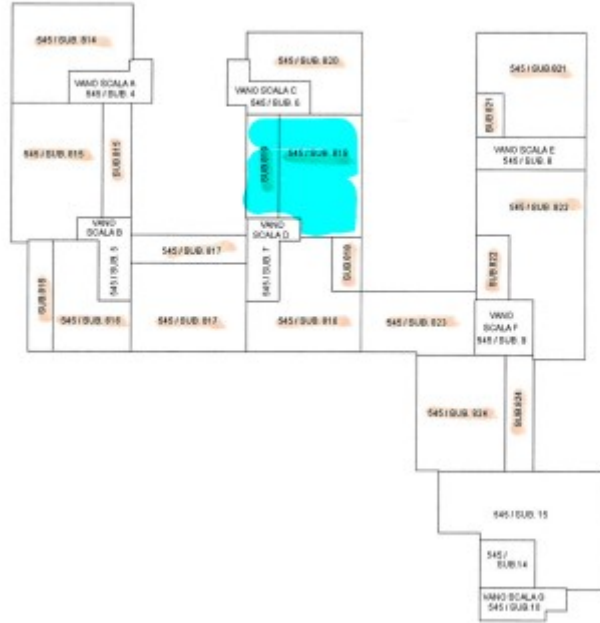
Valore di mercato con assunzioni	99.270,00
arrotondamento	99.000,00

RIEPILOGO VALORI LOTTO 12

Valore di mercato "corretto"	euro	114.000,00
Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)	euro	99.000,00

LOTTO 13

PIANO TERZO



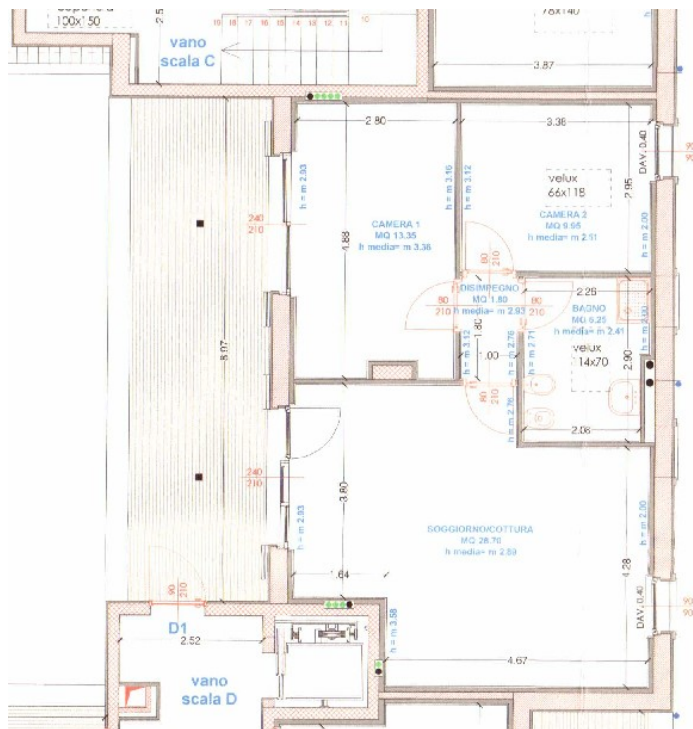
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (S1)



DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento al piano 3 della scala D costituito da ampio balcone di ingresso, soggiorno-cottura, disimpegno, due camere, bagno. Unità non ultimata, mancano le pavimentazioni, i sanitari, tinteggiatura, finiture in generale. Si segnalano precedenti infiltrazioni di acqua dal balcone di proprietà.

Box singolo al piano seminterrato.



Stralcio tavole di progetto



DATI CATASTALI - RISPONDEZZA

Foglio 18 particella 545 sub. 819 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 – 24, P. 3.

Foglio 18 particella 545 sub. 28 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 - 24, P. S1.

Rispondenza schede catastali.

Appartamento: la scheda non sussiste.

Box: la scheda non sussiste.

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario.

Dell'appartamento: vano scala C mapp. 545 sub. 6, mapp. 545 sub. 820, vuoto su area mapp. 545 sub. 882, vuoto su area mapp. 545 sub. 881, mapp. 545 sub. 818, vano scala D mapp. 545 sub. 7, vuoto su area mapp. 545 sub. 881, vuoto su area mapp. 545 sub. 882.

Del box: mapp. 545 sub. 29, mapp. 545 sub. 844, mapp. 545 sub. 845, mapp. 545 sub. 27, corsello comune mapp. 545 sub. 721,

STATO DEI BENI.

I beni risultano liberi e nella disponibilità della procedura.

RISPONDEZZA PRATICHE EDILIZIE.

Appartamento - Riferimento P.E. 270/2013.

Sostanzialmente conforme.

Box - Riferimento P.E. 270/2013.

Sostanzialmente conforme.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento non risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo “rapporto mercantile” che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
3	Appartamento	74,50	1,00	74,50
3	Balcone	25,80	0,30	7,74
S1	Box	17,10	0,50	8,55
totale				90,79
arrotondamento				91,00

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.

Valore unitario determinato in precedenza euro/mq 1.710,00.

Valore di mercato	155.500,00
--------------------------	------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	1.000,00	
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	0,00	
- spese condominiali insolute	0,00	
- limitazioni all'uso del bene	0,00	
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione	18.500,00	opere di completamento
- stato di possesso	0,00	
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	

Valore di mercato "corretto"	136.000,00
-------------------------------------	------------

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni;
- 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.

Valore di mercato "corretto"	136.000,00
-------------------------------------	------------

Dal valore di mercato al valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)

Note

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12

1.360,00

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene - mesi 3

1.050,00

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)

1.360,00

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%

13.600,00

Valore di mercato con assunzioni	118.630,00
arrotondamento	119.000,00

RIEPILOGO VALORI LOTTO 13

Valore di mercato "corretto"	euro	136.000,00
Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)	euro	119.000,00

LOTTO 14

PIANO TERRA



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (S1)

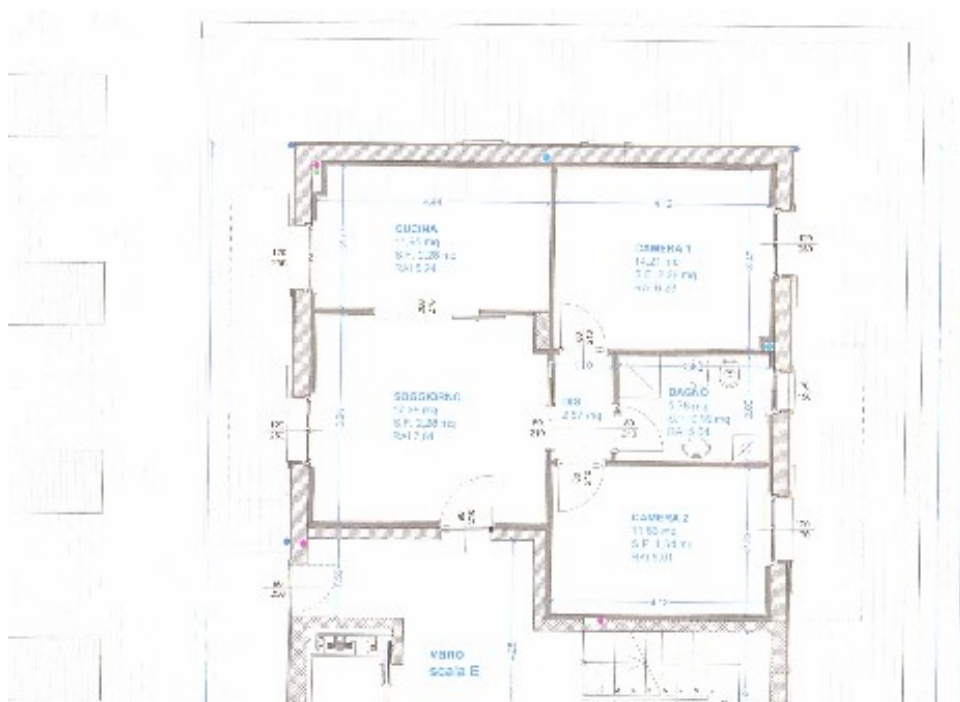


Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Paolo.Gorini Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

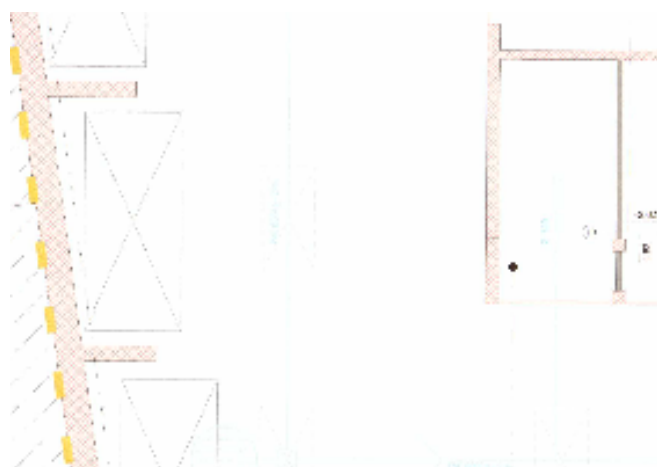
DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento al piano T della scala E costituito da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno ed area esclusiva esterna non recintata.

Unità non ultimata, mancano le pavimentazioni, i sanitari, tinteggiatura, finiture in generale. Box singolo al piano seminterrato.



Stralcio tavole di progetto



DATI CATASTALI - RISPONDEZZA

Foglio 18 particella 545 sub. 784 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 –
24, P. T.

Foglio 18 particella 545 sub. 735 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 –
24, P. S1.

Rispondenza schede catastali.

Appartamento: la scheda non sussiste.

Box: la scheda non sussiste.

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario.

Dell'appartamento: area comune mapp. 545 sub. 719, mapp. 545 sub. 785, vano
scala E mapp. 545 sub. 8, area comune mapp. 545 sub. 719.

Del box: mapp. 545 sub. 832, mapp. 545 sub. 831, corsello comune mapp. 545
sub. 721.

STATO DEI BENI.

I beni risultano liberi e nella disponibilità della procedura.

RISPONDENZA PRATICHE EDILIZIE.

Appartamento - Riferimento P.E. 120/2012.

Rilevata difformità, il locale camera 2 è più ampio rispetto a quanto rappresentato a discapito dell'atrio comune. Necessita di sanatoria.

Box - Riferimento P.E. 270/2013.

Sostanzialmente conforme.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento risulta in classe energetica B con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale pari a 38,21 kWh/mqanno.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo “rapporto mercantile” che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
T	Appartamento	79,90	1,00	79,90
T	Area esterna	34,00	0,05	1,70
S1	Box	17,10	0,50	8,55
totale				90,15
arrotondamento				90,00

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.

Valore unitario determinato in precedenza euro/mq 1.710,00.

Valore di mercato	154.000,00
--------------------------	------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	3.000,00
- oneri	0,00
- spese di bonifica	0,00
- spese condominiali insolute	0,00
- limitazioni all'uso del bene	0,00
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00
- stato d'uso e manutenzione	20.000,00
- stato di possesso	0,00
- vincoli ed oneri giuridici	0,00

Valore di mercato "corretto"	131.000,00
-------------------------------------	------------

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni;
- 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.

Valore di mercato "corretto"	131.000,00
-------------------------------------	------------

Dal valore di mercato al valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)

Note

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12

1.310,00

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene - mesi 3

1.050,00

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)

1.310,00

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%

13.100,00

Valore di mercato con assunzioni	114.230,00
arrotondamento	114.000,00

RIEPILOGO VALORI LOTTO 14

Valore di mercato "corretto"	euro	131.000,00
Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)	euro	114.000,00

LOTTO 15

PIANO TERRA



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (S1)



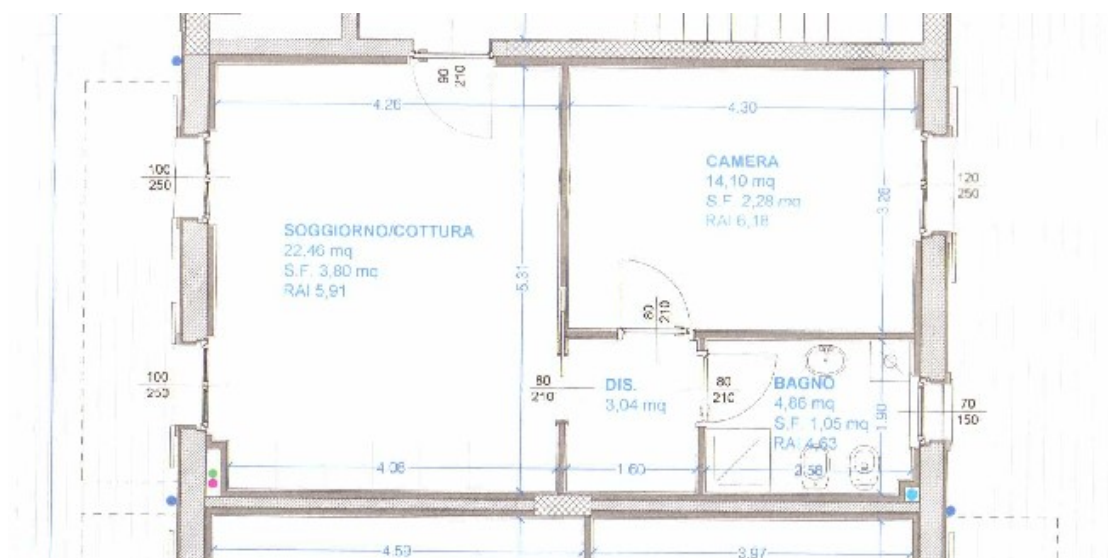
Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Paolo.Gorini Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

DESCRIZIONE SINTETICA

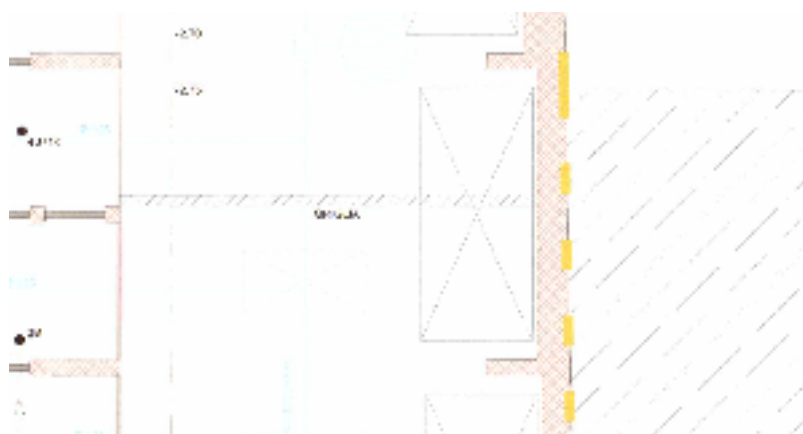
Appartamento al piano T della scala E costituito da soggiorno-cottura, disimpegno, camera, bagno ed area esclusiva esterna non recintata.

Unità completata ad eccezione posa sanitari e placche imp. elettrico.

Posto auto al piano seminterrato.



Stralcio tavole di progetto



DATI CATASTALI - RISPONDEZZA

Foglio 18 particella 545 sub. 785 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 –
24, P. T.

Foglio 18 particella 545 sub. 766 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 –
24, P. S1.

Rispondenza schede catastali.

Appartamento: la scheda non sussiste.

Posto auto: la scheda non sussiste.

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario.

Dell'appartamento: area comune mapp. 545 sub. 719, vano scala E mapp. 545
sub. 8, area comune mapp. 545 sub. 719, mapp. 545 sub. 786.

Del posto auto: corsello comune mapp. 545 sub. 721.

STATO DEI BENI.

I beni risultano liberi e nella disponibilità della procedura.

RISPONDENZA PRATICHE EDILIZIE.

Appartamento - Riferimento P.E. 120/2012.

Sostanzialmente conforme.

Posto auto - Riferimento P.E. 270/2013.

Sostanzialmente conforme.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento risulta in classe energetica B con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale pari a 38,21 kWh/mqanno.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo “rapporto mercantile” che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
T	Appartamento	54,10	1,00	54,10
T	Area esterna	19,40	0,05	0,97
S1	Posto auto	11,00	0,25	2,75
totale				57,82
arrotondamento				58,00

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.

Valore unitario determinato in precedenza euro/mq 1.710,00.

Valore di mercato	99.000,00
--------------------------	-----------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	1.000,00	
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	0,00	
- spese condominiali insolute	0,00	
- limitazioni all'uso del bene	0,00	
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione	3.000,00	montaggio sanitari e placche
- stato di possesso	0,00	
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	

Valore di mercato "corretto"	95.000,00
-------------------------------------	-----------

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni;
- 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.

Valore di mercato "corretto"	95.000,00
-------------------------------------	-----------

Dal valore di mercato al valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)

Note

svlutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12	950,00
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene - mesi 3	1.050,00
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	950,00
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	9.500,00

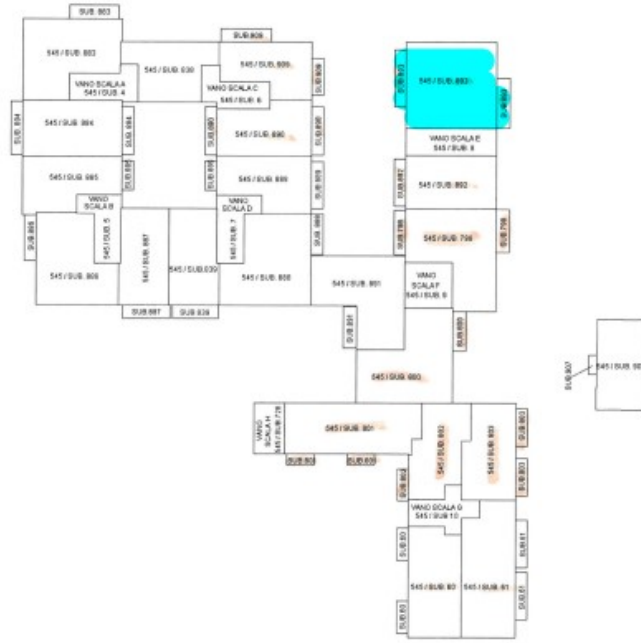
Valore di mercato con assunzioni	82.550,00
arrotondamento	83.000,00

RIEPILOGO VALORI LOTTO 15

Valore di mercato "corretto"	euro	95.000,00
Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)	euro	83.000,00

LOTTO 16

PIANO PRIMO



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (S1)

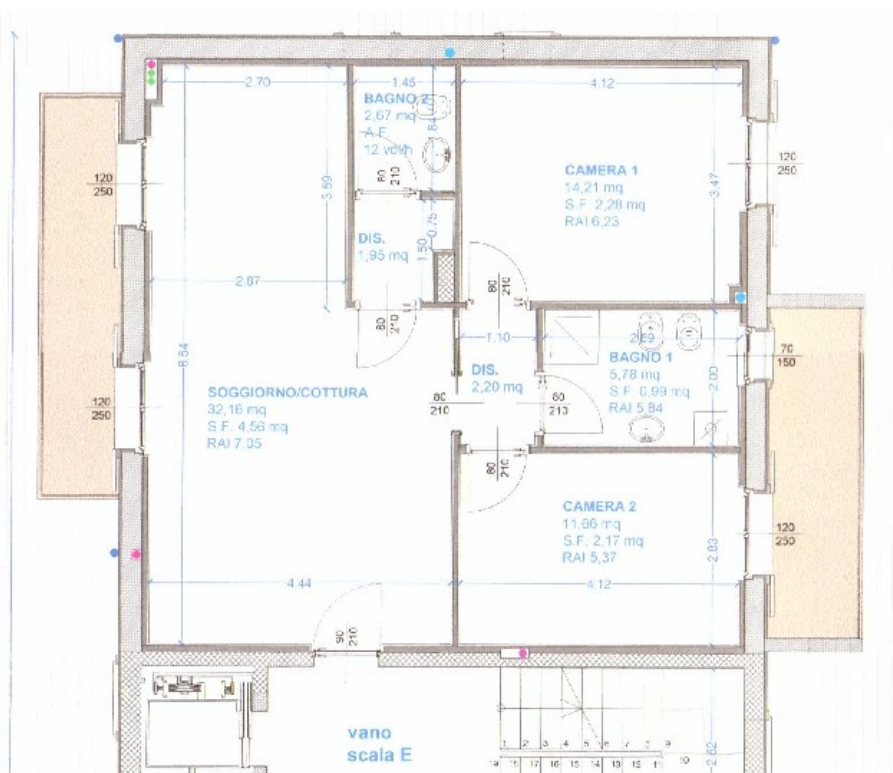


Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Paolo.Gorini Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

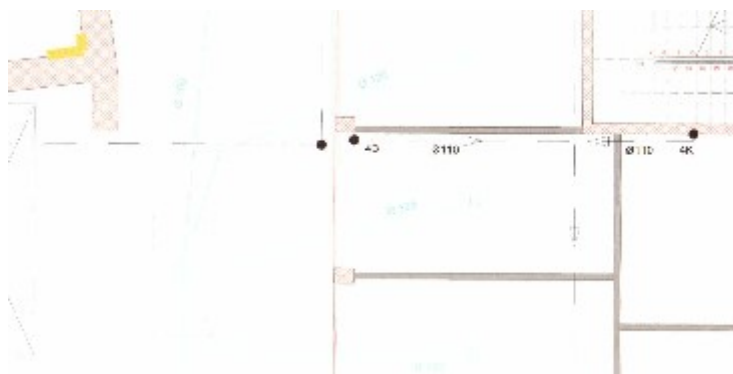
DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento al piano 1 della scala E costituito da soggiorno-cottura, due disimpegni, due camere, due bagni e due balconi.

Unità ultimata ad eccezione della posa dei sanitari, porte interne e placche imp. elettrico. Box singolo al piano seminterrato.



Stralcio tavole di progetto



DATI CATASTALI - RISPONDEZZA

Foglio 18 particella 545 sub. 893 - A/2 – cl. 5 – cons. vani 4,5 – sup. catastale mq 91, escluso aree scoperte mq 87 – rendita euro 383,47 - via Paolo Gorini 24, P. 1 – scala E.

Foglio 18 particella 545 sub. 29 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 – 24, P. S1.

Rispondenza schede catastali.

Appartamento: sostanzialmente conforme.

Box: la scheda non sussiste.

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario.

Dell'appartamento: vuoto su area mapp. 545 sub. 784, vuoto su area mapp. 545 sub. 785, vano scala E mapp. 545 sub. 8, area comune mapp. 545 sub. 719, vuoto su area mapp. 545 sub. 784.

Del box: mapp. 545 sub. 733, vano scala A mapp. 545 sub. 4, mapp. 545 sub. 844, mapp. 545 sub. 28, corsello comune mapp. 545 sub. 721

STATO DEI BENI.

I beni risultano liberi e nella disponibilità della procedura.

RISPONDENZA PRATICHE EDILIZIE.

Appartamento - Riferimento P.E. 120/2012.

Sostanzialmente conforme.

Box - Riferimento P.E. 270/2013.

Sostanzialmente conforme.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento risulta in classe energetica B con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale pari a 38,21 kWh/mqanno.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo “rapporto mercantile” che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
1	Appartamento	88,10	1,00	88,10
1	Balconi	13,60	0,30	4,08
S1	Box	16,30	0,50	8,15
totale				100,33
arrotondamento				100,00

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.

Valore unitario determinato in precedenza euro/mq 1.710,00.

Valore di mercato	171.500,00
--------------------------	------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	500,00	
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	0,00	
- spese condominiali insolute	0,00	
- limitazioni all'uso del bene	0,00	
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione	9.000,00	sanitari, porte interne, placche
- stato di possesso	0,00	
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	

Valore di mercato "corretto"	162.000,00
-------------------------------------	------------

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni;
- 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.

Valore di mercato "corretto"	162.000,00
-------------------------------------	------------

Dal valore di mercato al valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)

Note

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12

1.620,00

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene - mesi 3

1.050,00

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)

1.620,00

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%

16.200,00

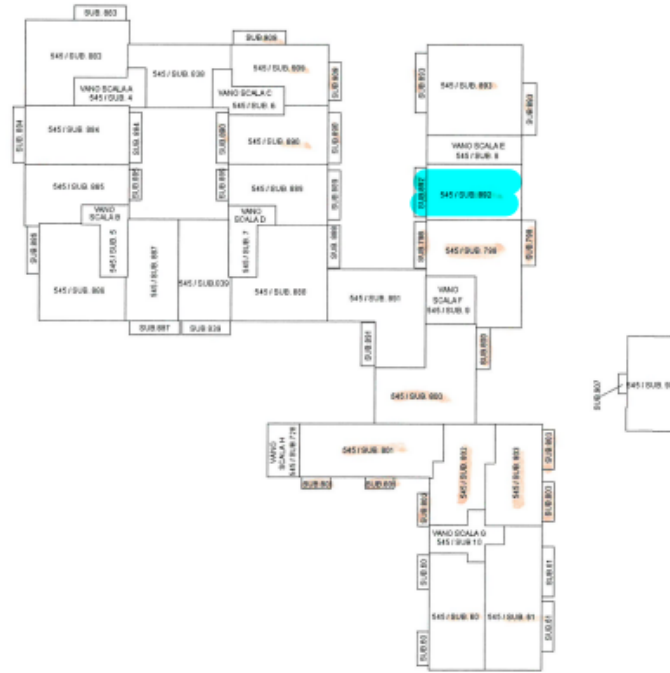
Valore di mercato con assunzioni	141.510,00
arrotondamento	142.000,00

RIEPILOGO VALORI LOTTO 16

Valore di mercato "corretto"	euro	162.000,00
Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)	euro	142.000,00

LOTTO 17

PIANO PRIMO



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (S1)



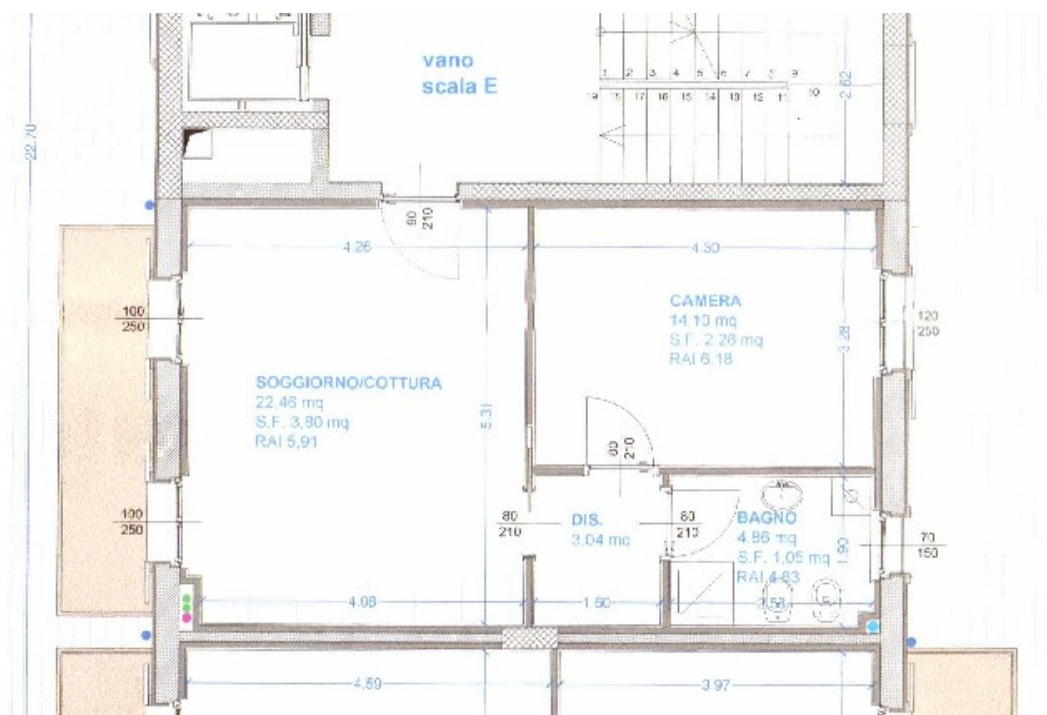
Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Paolo.Gorini Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

DESCRIZIONE SINTETICA

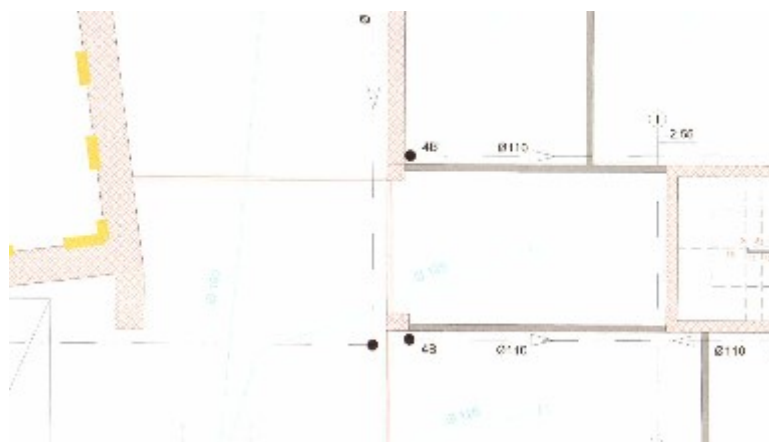
Appartamento al piano 1 della scala E costituito da soggiorno-cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone.

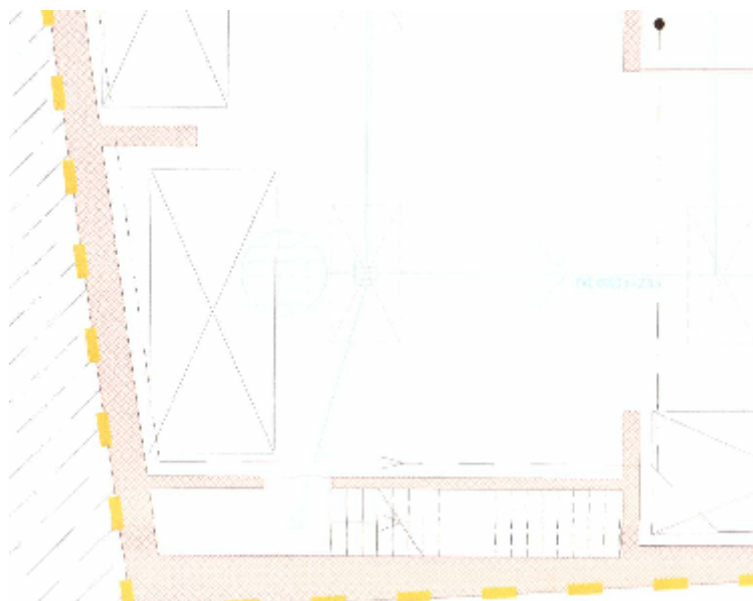
Unità completata ad eccezione posa placche imp. elettrico.

Posto auto e cantina al piano seminterrato.



Stralcio tavole di progetto





Stralcio tavola di progetto

DATI CATASTALI - RISPONDENZA

Foglio 18 particella 545 sub. 892 – A/2 – cl. 5 – vani 3 – sup. catastale mq 56, escluso aree scoperte mq 54 – rendita euro 255,65 - via Paolo Gorini 24, P. 1 – scala E.

Foglio 18 particella 545 sub. 733 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 – 24, P. S1.

Foglio 18 particella 545 sub. 762 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 – 24, P. S1.

Rispondenza schede catastali.

Appartamento: scheda sostanzialmente conforme.

Cantina: la scheda non sussiste.

Posto auto: la scheda non sussiste.

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario.

Dell'appartamento: vano scala E mapp. 545 sub. 8, vuoto su area mapp. 545 sub. 785, mapp. 545 sub. 798, vuoto su area mapp. 545 sub. 785.

Della cantina: mapp. 545 sub. 842, mapp. 545 sub. 825, mapp. 545 sub. 826, vano scala A mapp. 545 sub. 4, mapp. 545 sub. 29, corsello comune mapp. 545 sub. 721.

Del posto auto: corsello comune mapp. 545 sub. 721.

STATO DEI BENI.

I beni risultano liberi e nella disponibilità della procedura.

RISPONDEZZA PRATICHE EDILIZIE.

Appartamento - Riferimento P.E. 120/2012.

Sostanzialmente conforme.

Cantina - Riferimento P.E. 270/2013.

Sostanzialmente conforme.

Posto auto - Riferimento P.E. 270/2013.

Sostanzialmente conforme.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento risulta in classe energetica B con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale pari a 38,21 kWh/mqanno.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo “rapporto mercantile” che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
1	Appartamento	54,40	1,00	54,40
1	Balcone	5,90	0,30	1,77
S1	Cantina	14,10	0,40	5,64
S1	Posto auto	11,00	0,25	2,75
totale				64,56
arrotondamento				65,00

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.

Valore unitario determinato in precedenza euro/mq 1.710,00.

Valore di mercato	110.500,00
--------------------------	------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	1.000,00	
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	0,00	
- spese condominiali insolute	0,00	
- limitazioni all'uso del bene	0,00	
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione	200,00	placche imp. elettrico
- stato di possesso	0,00	
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	

Valore di mercato "corretto"	109.300,00
arrotondamento	109.000,00

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni;
- 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.

Valore di mercato "corretto"	109.300,00
-------------------------------------	------------

Dal valore di mercato al valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)

Note

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12

1.093,00

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene - mesi 3

1.050,00

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)

1.093,00

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%

10.930,00

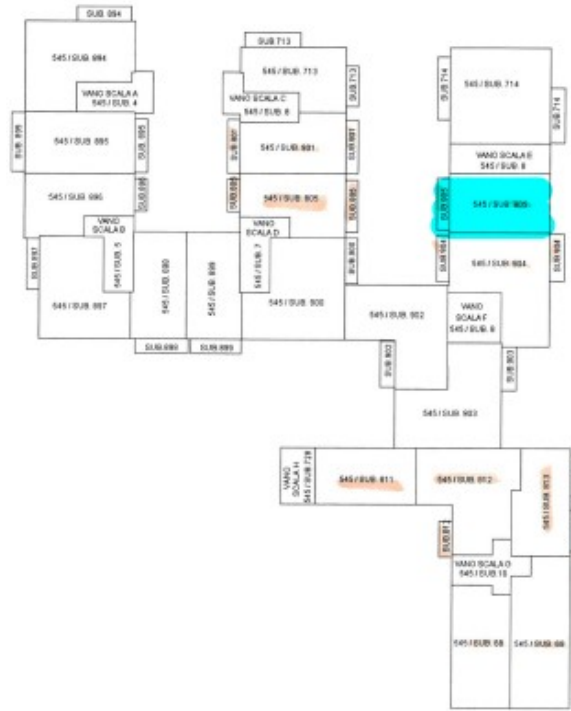
Valore di mercato con assunzioni	95.134,00
arrotondamento	95.000,00

RIEPILOGO VALORI LOTTO 17

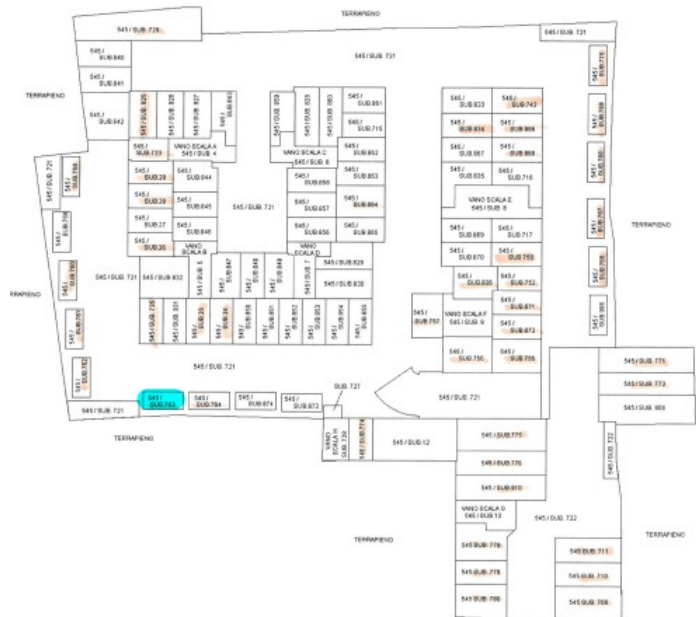
Valore di mercato "corretto"	euro	109.000,00
Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)	euro	95.000,00

LOTTO 18

PIANO SECONDO



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (S1)

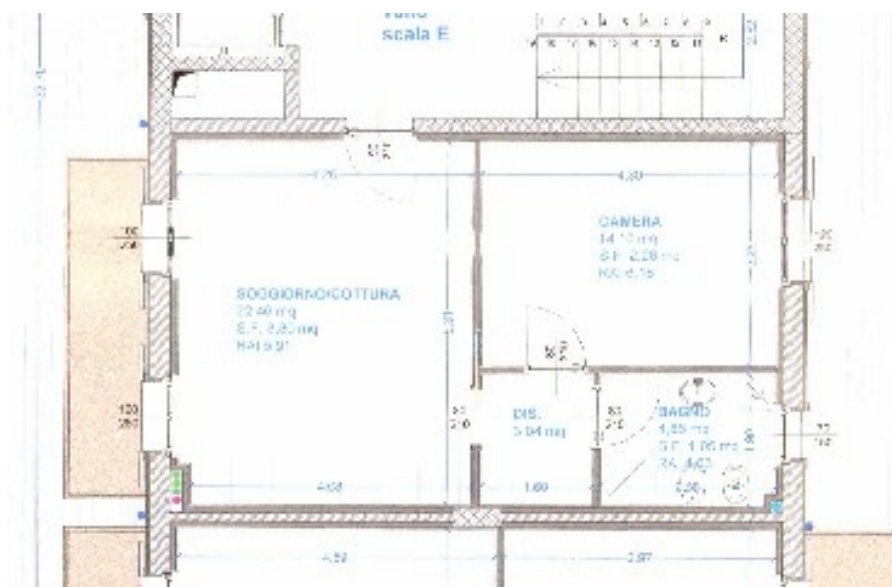


Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Paolo.Gorini Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

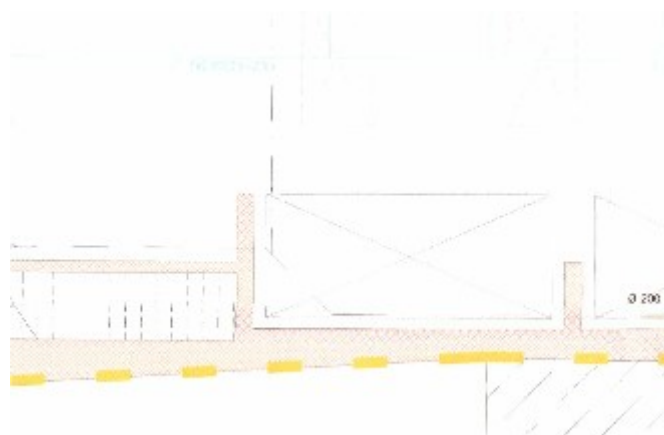
DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento al piano 2 della scala E costituito da soggiorno-cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone.

Unità completata, si segnala precedente perdita acqua a parete nel locale cucina. Posto auto al piano seminterrato.



Stralcio tavole di progetto



DATI CATASTALI - RISPONDEZZA

Foglio 18 particella 545 sub. 892 – A/2 – cl. 5 – vani 3 – sup. catastale mq 56, escluso aree scoperte mq 54 – rendita euro 255,65 - via Paolo Gorini 24, P. 2 – scala E.

Foglio 18 particella 545 sub. 763 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 – 24, P. S1.

Rispondenza schede catastali.

Appartamento: sostanzialmente conforme.

Posto auto: la scheda non sussiste.

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario.

Dell'appartamento: vano scala E mapp. 545 sub. 8, vuoto su area mapp. 545 sub. 785, mapp. 545 sub. 904, vuoto su area mapp. 545 sub. 785.

Del posto auto: corsello comune mapp. 545 sub. 721.

STATO DEI BENI.

I beni risultano liberi e nella disponibilità della procedura.

RISPONDENZA PRATICHE EDILIZIE.

Appartamento - Riferimento P.E. 120/2012.

Sostanzialmente conforme.

Posto auto - Riferimento P.E. 270/2013.

Sostanzialmente conforme.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento risulta in classe energetica B con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale pari a 38,21 kWh/mqanno.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo “rapporto mercantile” che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
2	Appartamento	54,50	1,00	54,50
2	Balcone	5,70	0,30	1,71
S1	Posto auto	11,00	0,25	2,75
totale				58,96
arrotondamento				59,00

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.

Valore unitario determinato in precedenza euro/mq 1.710,00.

Valore di mercato	100.800,00
--------------------------	------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	500,00
- oneri	0,00
- spese di bonifica	0,00
- spese condominiali insolute	0,00
- limitazioni all'uso del bene	0,00
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00
- stato d'uso e manutenzione	0,00
- stato di possesso	0,00
- vincoli ed oneri giuridici	0,00

Valore di mercato "corretto"	100.300,00
arrotondamento	100.000,00

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni;
- 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.

Valore di mercato "corretto"	100.300,00
-------------------------------------	------------

Dal valore di mercato al valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)

Note

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12

1.003,00

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene - mesi 3

1.050,00

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)

1.003,00

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%

10.030,00

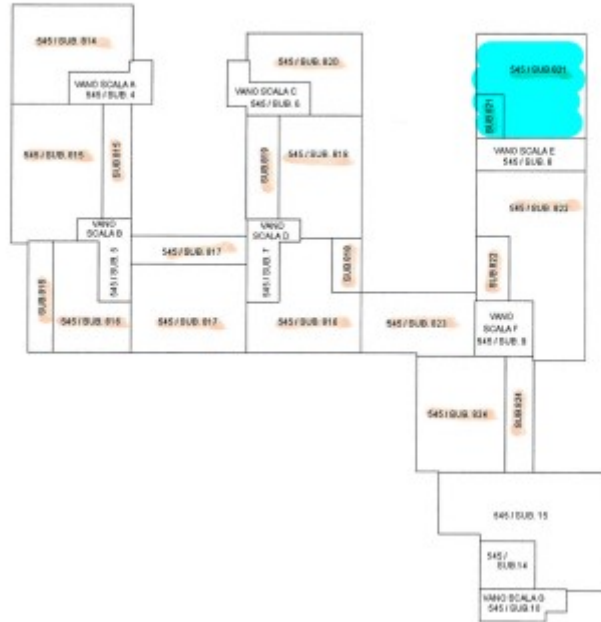
Valore di mercato con assunzioni	87.214,00
arrotondamento	87.000,00

RIEPILOGO VALORI LOTTO 18

Valore di mercato "corretto"	euro	100.000,00
Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)	euro	87.000,00

LOTTO 19

PIANO TERZO



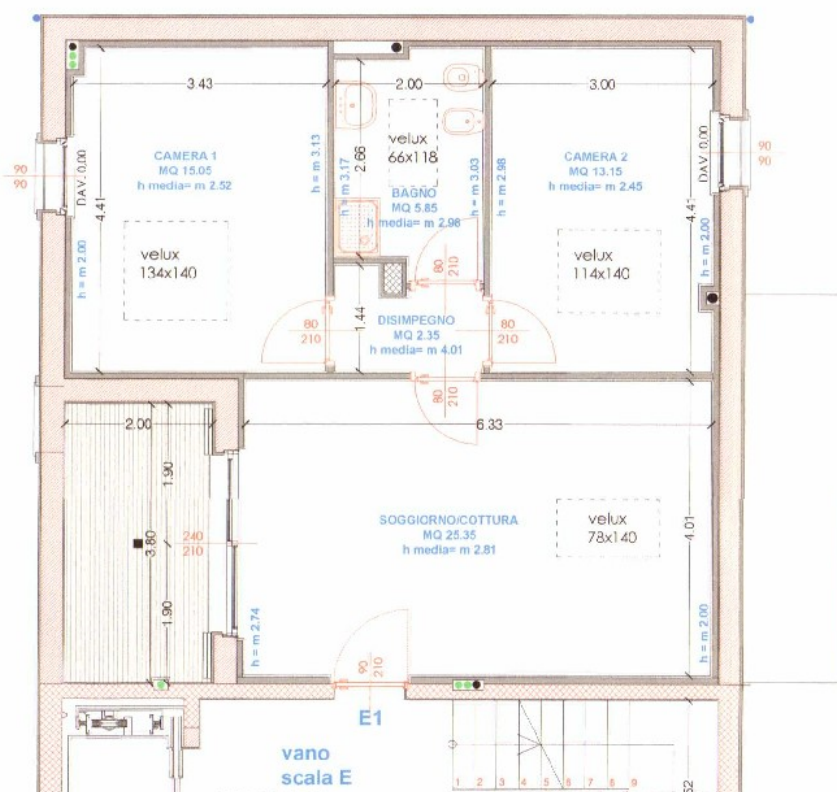
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (S1)



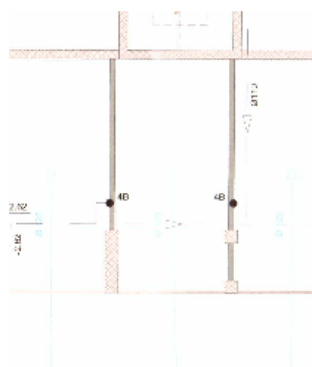
DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento mansardato al piano 3 della scala E costituito da soggiorno-cottura con balcone, disimpegno, due camere, bagno. Unità non ultimata, mancano le pavimentazioni, i sanitari, tinteggiatura, finiture in generale.

Box singolo al piano seminterrato.



Stralcio tavole di progetto



DATI CATASTALI - RISPONDEZZA

Foglio 18 particella 545 sub. 821 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 – 24, P. 3.

Foglio 18 particella 545 sub. 25 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 - 24, P. S1.

Rispondenza schede catastali.

Appartamento: la scheda non sussiste.

Box: la scheda non sussiste.

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario.

Dell'appartamento: vuoto su area mapp. 545 sub. 784, vano scala E mapp. 545 sub. 8, vuoto su area mapp. 545 sub. 784.

Del box: mapp. 545 sub. 832, vano scala B mapp. 545 sub. 5, mapp. 545 sub. 24, corsello comune mapp. 545 sub. 721, mapp. 545 sub. 831.

STATO DEI BENI.

I beni risultano liberi e nella disponibilità della procedura.

RISPONDENZA PRATICHE EDILIZIE.

Appartamento - Riferimento P.E. 270/2013.

Rilevata difformità: la porta di ingresso è traslata verso Ovest rispetto a quanto indicato nel progetto.

Box - Riferimento P.E. 270/2013.

Sostanzialmente conforme.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento non risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo “rapporto mercantile” che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
3	Appartamento	78,70	1,00	78,70
3	Balcone	9,40	0,30	2,82
S1	Box	17,10	0,50	8,55
totale				90,07
arrotondamento				90,00

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.

Valore unitario determinato in precedenza euro/mq 1.710,00.

Valore di mercato	154.000,00
--------------------------	------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	3.000,00	
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	0,00	
- spese condominiali insolute	0,00	
- limitazioni all'uso del bene	0,00	
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione	20.000,00	opere di completamento
- stato di possesso	0,00	
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	

Valore di mercato "corretto"	131.000,00
-------------------------------------	------------

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni;
- 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.

Valore di mercato "corretto"	131.000,00
-------------------------------------	------------

Dal valore di mercato al valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)

Note

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12

1.310,00

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene - mesi 3

1.050,00

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)

1.310,00

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%

13.100,00

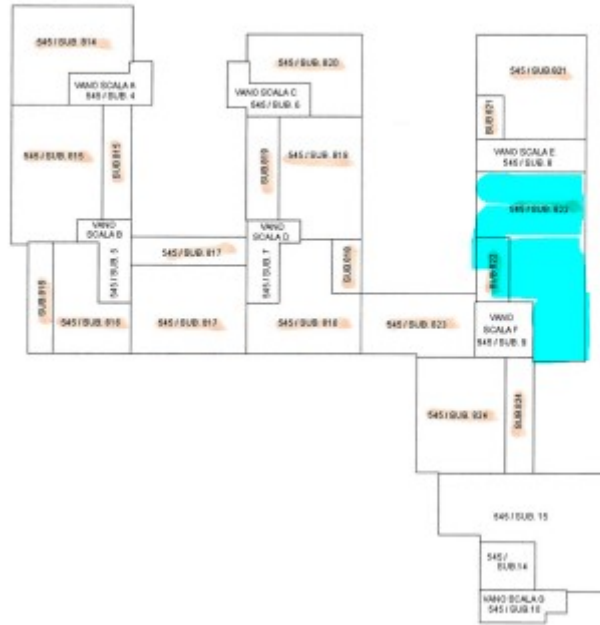
Valore di mercato con assunzioni	114.230,00
arrotondamento	114.000,00

RIEPILOGO VALORI LOTTO 19

Valore di mercato "corretto"	euro	131.000,00
Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)	euro	114.000,00

LOTTO 20

PIANO TERZO



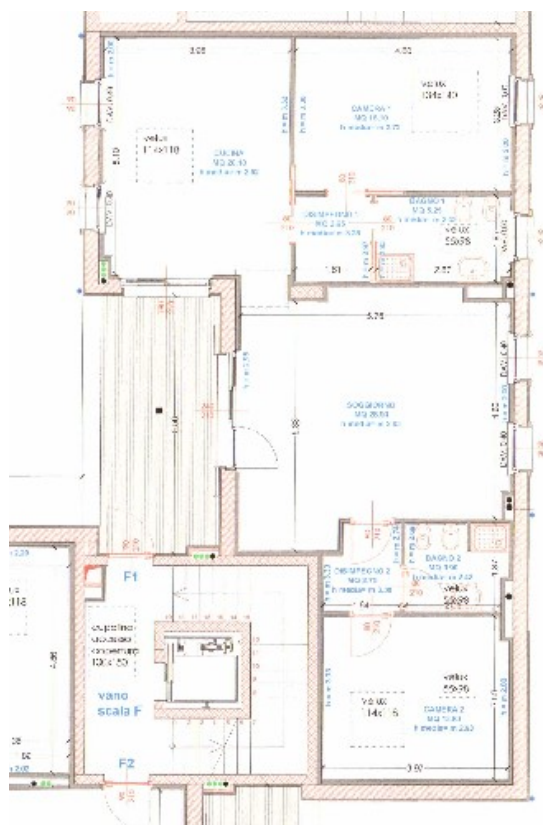
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (S1)



Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Paolo.Gorini Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento mansardato al piano 3 della scala F costituito da ampio terrazzo di ingresso, soggiorno, cucina, due disimpegni, due camere, due bagni. Unità non ultimata, porta ingresso da sostituire, mancano le pavimentazioni, i sanitari, tinteggiatura, finiture in generale. Box singolo al piano seminterrato.



Stralcio tavole di progetto



DATI CATASTALI - RISPONDENZA

Foglio 18 particella 545 sub. 822 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini snc,
P. 3.

Foglio 18 particella 545 sub. 24 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 - 24,
P. S1.

Rispondenza schede catastali.

Appartamento: la scheda non sussiste.

Box: la scheda non sussiste.

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario.

Dell'appartamento: vano scala E mapp. 545 sub. 8, vuoto su area mapp. 545 sub. 785, vuoto su area mapp. 545 sub. 786, vuoto su area mapp. 545 sub. 824, vano scala F mapp. 545 sub. 9, vuoto su area comune mapp. 545 sub. 719, vuoto su area mapp. 545 sub. 786, vuoto su area mapp. 545 sub. 785.

Del box: vano scala B mapp. 545 sub. 5, mapp. 545 sub. 847, mapp. 545 sub. 850, corsello comune mapp. 545 sub. 721, mapp. 545 sub. 25.

STATO DEI BENI.

I beni risultano liberi e nella disponibilità della procedura.

RISPONDENZA PRATICHE EDILIZIE.

Appartamento - Riferimento P.E. 270/2013.

Rilevata difformità: la parete Sud della cucina non è finestrata.

Necessaria sanatoria.

Box - Riferimento P.E. 270/2013.

Sostanzialmente conforme.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento non risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo “rapporto mercantile” che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
3	Appartamento	116,60	1,00	116,60
3	Balcone	16,10	0,30	4,83
S1	Box	16,50	0,50	8,25
totale				129,68
arrotondamento				130,00

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.

Valore unitario determinato in precedenza euro/mq 1.710,00.

Valore di mercato	221.700,00
--------------------------	------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	3.000,00	
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	0,00	
- spese condominiali insolute	0,00	
- limitazioni all'uso del bene	0,00	
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione	29.200,00	opere di completamento
- stato di possesso	0,00	
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	

Valore di mercato "corretto"	189.500,00
-------------------------------------	------------

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni;
- 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.

Valore di mercato "corretto"	189.500,00
-------------------------------------	------------

Dal valore di mercato al valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)

Note

svlutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12	1.895,00
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene - mesi 3	1.050,00
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	1.895,00
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	18.950,00

Valore di mercato con assunzioni	165.710,00
arrotondamento	166.000,00

RIEPILOGO VALORI LOTTO 20

Valore di mercato "corretto"	euro	189.500,00
Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)	euro	166.000,00

LOTTO 21

PIANO TERRA



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (S1)

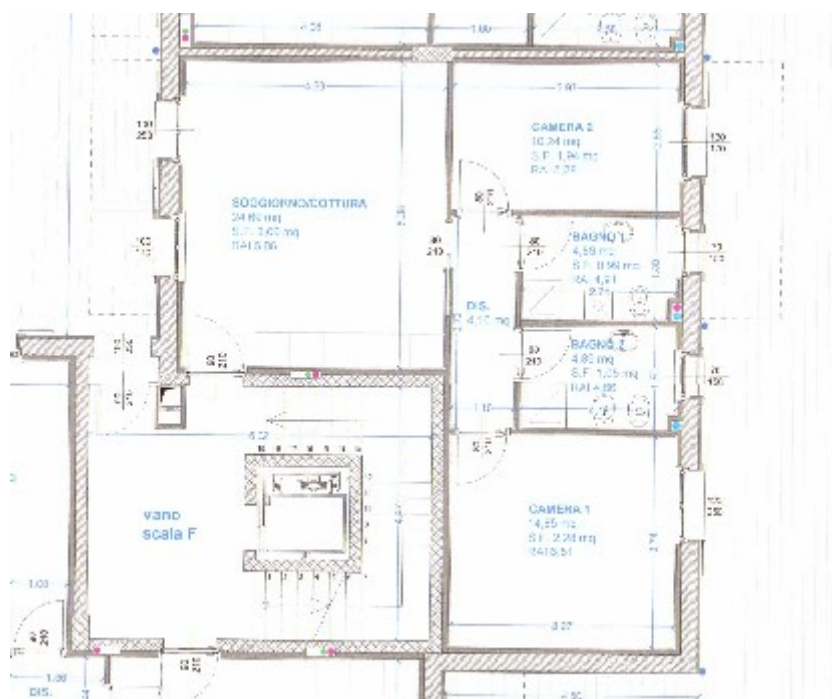


Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Paolo.Gorini Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento al piano terra della scala F costituito, soggiorno-cottura, disimpegno, due camere, due bagni. Unità non ultimata, mancano le pavimentazioni, i sanitari, tinteggiatura, finiture in generale.

Box singolo al piano seminterrato.



Stralcio tavole di progetto



DATI CATASTALI - RISPONDEZZA

Foglio 18 particella 545 sub. 786 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 - 24, P. T.

Foglio 18 particella 545 sub. 836 – C/6 – cl. 4 – cons. mq 20 – sup. cat. mq 22 – rendita euro 71,27 - via Paolo Gorini 22/A, P. S1.

Rispondenza schede catastali.

Appartamento: la scheda non sussiste.

Box: sostanzialmente conforme.

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario.

Dell'appartamento: mapp. 545 sub. 785, area comune mapp. 545 sub. 719, area comune mapp. 545 sub. 720, area mapp. 545 sub. 719, mapp. 545 sub. 721, mapp. 545 sub. 787, vano scala F mapp. 545 sub. 9, mapp. 545 sub. 719.

Del box: mapp. 545 sub. 870, mapp. 545 sub. 750, mapp. 545 sub. 752, mapp. 545 sub. 871, vano scala F mapp. 545 sub. 9, corsello comune mapp. 545 sub. 721.

STATO DEI BENI.

I beni risultano liberi e nella disponibilità della procedura.

RISPONDENZA PRATICHE EDILIZIE.

Appartamento - Riferimento P.E. 120/2012.

Sostanzialmente conforme.

Box - Riferimento P.E. 270/2013.

Rilevata difformità: parete ingresso box non conforme.

Sussiste inoltre la richiesta di agibilità relativa al sub. 825 depositata al n. 0024846 in data 24/10/2012.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento risulta in classe energetica B con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale pari a 38,63 kWh/mqanno.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo “rapporto mercantile” che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
T	Appartamento	78,00	1,00	78,00
T	Area esterna	43,40	0,05	2,17
S1	Box	21,70	0,50	10,85
totale				91,02
arrotondamento				91,00

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.

Valore unitario determinato in precedenza euro/mq 1.710,00.

Valore di mercato	148.000,00
--------------------------	------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	2.500,00	
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	0,00	
- spese condominiali insolute	0,00	
- limitazioni all'uso del bene	0,00	
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione	19.500,00	opere di completamento
- stato di possesso	0,00	
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	

Valore di mercato "corretto"	126.000,00
-------------------------------------	------------

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni;
- 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.

Valore di mercato "corretto"	126.000,00
-------------------------------------	------------

Dal valore di mercato al valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)

Note

svlutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12	1.260,00
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene - mesi 3	1.050,00
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	1.260,00
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	12.600,00

Valore di mercato con assunzioni	109.830,00
arrotondamento	110.000,00

RIEPILOGO VALORI LOTTO 21

Valore di mercato "corretto"	euro	126.000,00
Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)	euro	110.000,00

LOTTO 22

PIANO TERRA



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (S1)

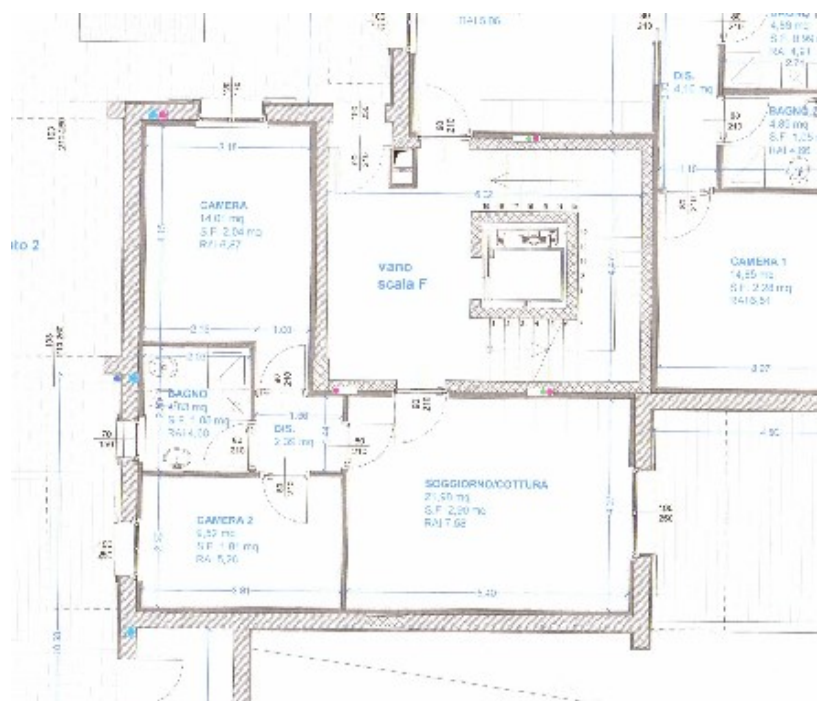


Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Paolo.Gorini Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

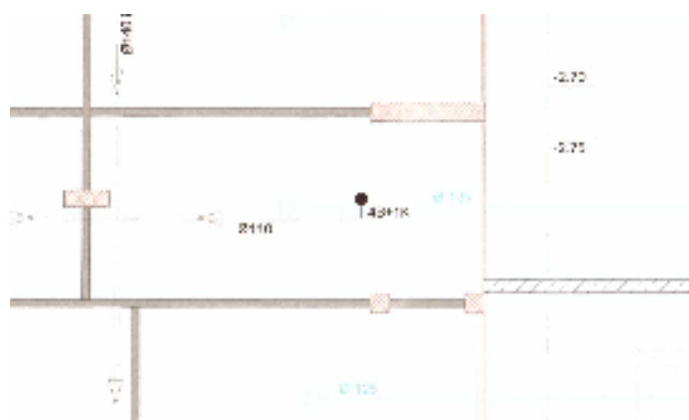
DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento al piano terra della scala F costituito, soggiorno-cottura, disimpegno, due camere, bagno. Unità non ultimata, mancano le pavimentazioni, i sanitari, tinteggiatura, finiture in generale.

Box singolo al piano seminterrato.



Stralcio tavole di progetto



DATI CATASTALI - RISPONDENZA

Foglio 18 particella 545 sub. 787 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 - 24, P. T.

Foglio 18 particella 545 sub. 750 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22/A, P. S1.

Rispondenza schede catastali.

Appartamento: la scheda non sussiste.

Box: la scheda non sussiste.

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario.

Dell'appartamento: area comune mapp. 545 sub. 719, vano scala F mapp. 545 sub. 9, mapp. 545 sub. 786, mapp. 545 sub. 721, mapp. 545 sub. 911, area comune mapp. 545 sub. 719.

Del box: mapp. 545 sub. 717, corsello comune mapp. 545 sub. 721, mapp. 545 sub. 752, mapp. 545 sub. 836, mapp. 545 sub. 870.

STATO DEI BENI.

I beni risultano liberi e nella disponibilità della procedura.

RISPONDENZA PRATICHE EDILIZIE.

Appartamento - Riferimento P.E. 120/2012.

Sostanzialmente conforme.

Box - Riferimento P.E. 270/2013.

Sostanzialmente conforme.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento risulta in classe energetica B con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale pari a 38,63 kWh/mqanno.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo “rapporto mercantile” che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
T	Appartamento	67,80	1,00	67,80
T	Area esterna	4,10	0,05	0,20
S1	Box	19,10	0,50	9,55
totale				77,55
arrotondamento				77,00

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.

Valore unitario determinato in precedenza euro/mq 1.710,00.

Valore di mercato	133.000,00
--------------------------	------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	1.000,00	
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	0,00	
- spese condominiali insolute	0,00	
- limitazioni all'uso del bene	0,00	
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione	17.000,00	opere di completamento
- stato di possesso	0,00	
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	

Valore di mercato "corretto"	115.000,00
-------------------------------------	------------

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni;
- 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.

Valore di mercato "corretto"	115.000,00
-------------------------------------	------------

Dal valore di mercato al valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)

Note

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12

1.150,00

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene - mesi 3

1.050,00

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)

1.150,00

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%

11.500,00

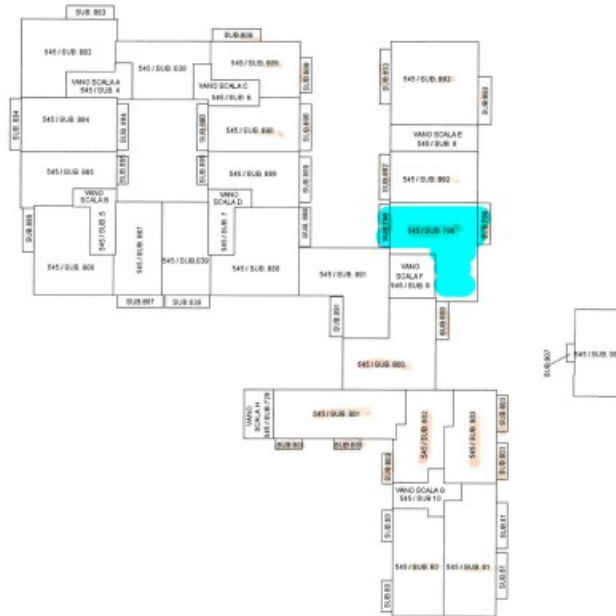
Valore di mercato con assunzioni	100.150,00
arrotondamento	100.000,00

RIEPILOGO VALORI LOTTO 22

Valore di mercato "corretto"	euro	115.000,00
Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)	euro	100.000,00

LOTTO 23

PIANO PRIMO



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (S1)

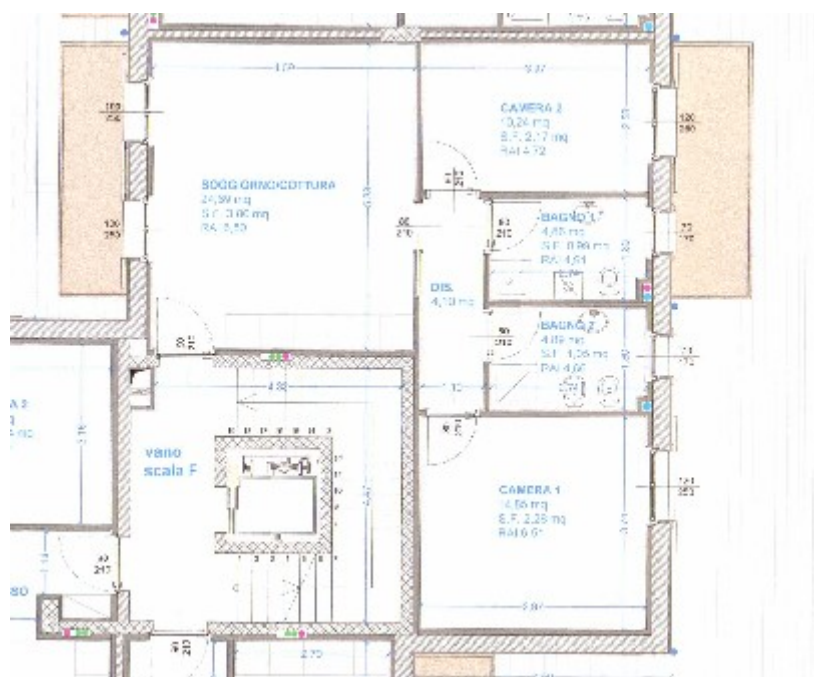


Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Paolo.Gorini Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

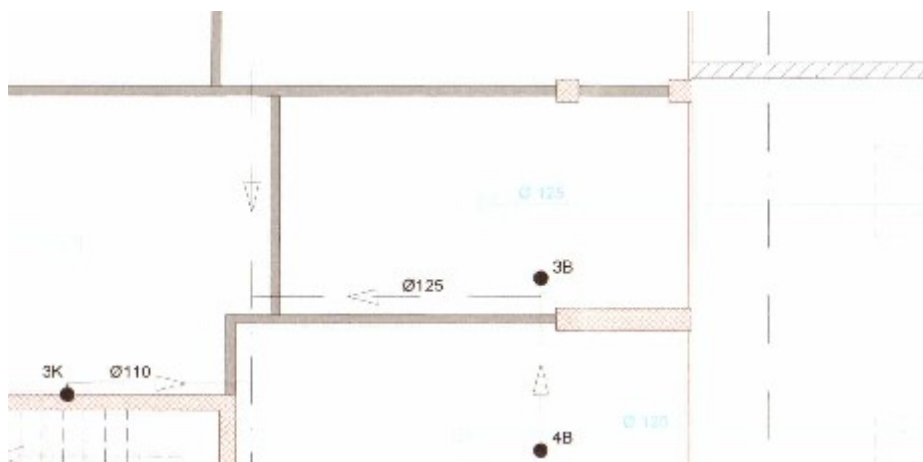
DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento al piano 1 della scala F costituito, soggiorno-cottura, disimpegno, due camere, due bagni. Unità non ultimata, mancano le pavimentazioni, i sanitari, tinteggiatura, finiture in generale.

Box singolo al piano seminterrato.



Stralcio tavole di progetto



DATI CATASTALI - RISPONDEZZA

Foglio 18 particella 545 sub. 798 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 - 24, P. 1.

Foglio 18 particella 545 sub. 752 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 - 24, P. S1.

Rispondenza schede catastali.

Appartamento: la scheda non sussiste.

Box: la scheda non sussiste.

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario.

Dell'appartamento: vuoto su area mapp. 545 sub. 786, mapp. 545 sub. 892, vuoto su area comune mapp. 545 sub. 719, vuoto su area mapp. 545 sub. 786, mapp. 545 sub. 800, vano scala F mapp. 545 sub. 9, mapp. 545 sub. 891, vuoto su area comune mapp. 545 sub. 719.

Del box: mapp. 545 sub. 750, corsello comune mapp. 545 sub. 721, mapp. 545 sub. 871, mapp. 545 sub. 836.

STATO DEI BENI.

I beni risultano liberi e nella disponibilità della procedura.

RISPONDENZA PRATICHE EDILIZIE.

Appartamento - Riferimento P.E. 120/2012.

Sostanzialmente conforme.

Box - Riferimento P.E. 270/2013.

Sostanzialmente conforme.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento risulta in classe energetica B con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale pari a 38,63 kWh/mqanno.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo “rapporto mercantile” che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
1	Appartamento	78,00	1,00	78,00
1	Balcone	11,30	0,30	3,39
S1	Box	16,80	0,50	8,40
totale				89,79
arrotondamento				90,00

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.

Valore unitario determinato in precedenza euro/mq 1.710,00.

Valore di mercato	153.500,00
--------------------------	------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	1.000,00	
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	0,00	
- spese condominiali insolute	0,00	
- limitazioni all'uso del bene	0,00	
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione	19.500,00	opere di completamento
- stato di possesso	0,00	
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	

Valore di mercato "corretto"	133.000,00
-------------------------------------	------------

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni;
- 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.

Valore di mercato "corretto"	133.000,00
-------------------------------------	------------

Dal valore di mercato al valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)

Note

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12

1.330,00

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene - mesi 3

1.050,00

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)

1.330,00

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%

13.300,00

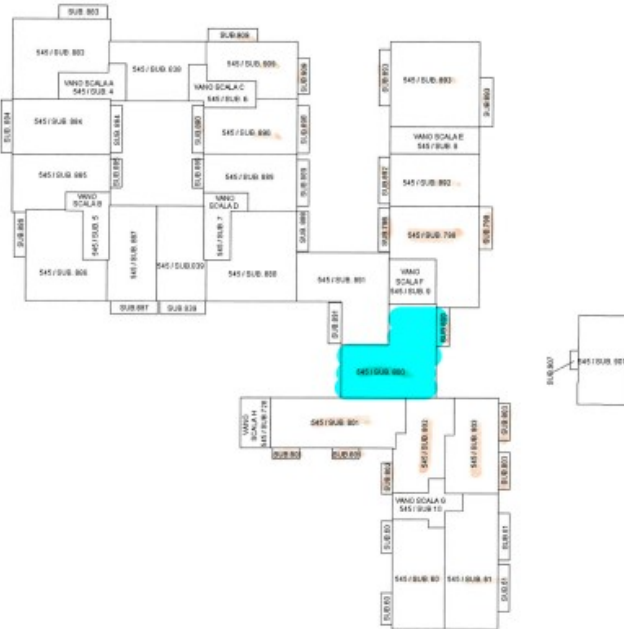
Valore di mercato con assunzioni	115.990,00
arrotondamento	116.000,00

RIEPILOGO VALORI LOTTO 23

Valore di mercato "corretto"	euro	133.000,00
Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)	euro	116.000,00

LOTTO 24

PIANO PRIMO



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (S1)

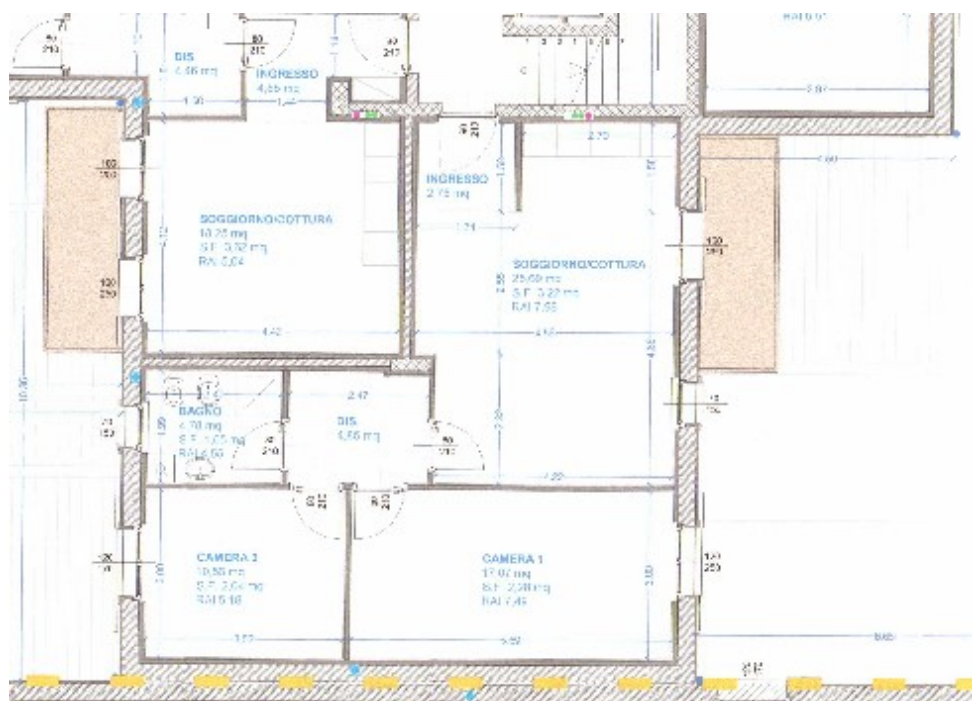


Fall.to n. 58/2019 Impresa Cantardi Srl in liquidazione – beni in via Paolo.Gorini Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

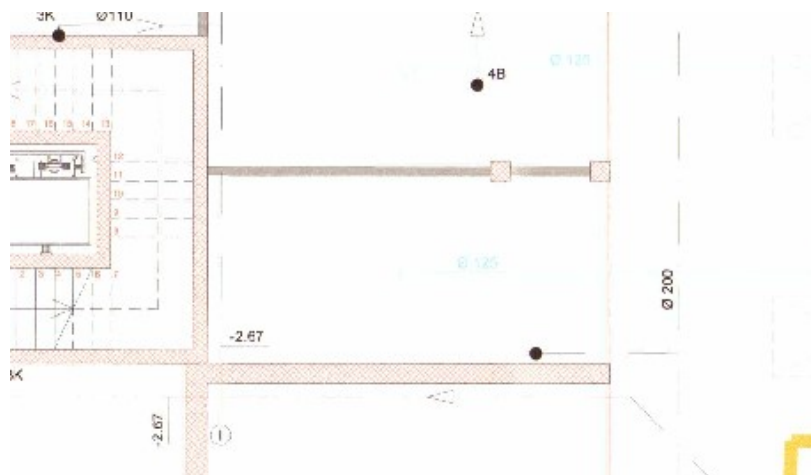
DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento al piano 1 della scala F costituito, ingresso, soggiorno-cottura, disimpegno, due camere, bagno. Unità non ultimata, mancano le pavimentazioni, i sanitari, tinteggiatura, finiture in generale.

Box singolo al piano seminterrato.



Stralcio tavole di progetto



DATI CATASTALI - RISPONDEZZA

Foglio 18 particella 545 sub. 800 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 - 24, P. 1.

Foglio 18 particella 545 sub. 871 – C/6 – cl. 4 – cons. mq 17 – sup. cat. mq 19 – rendita euro 60,58 - via Paolo Gorini 22/A, P. S1.

Rispondenza schede catastali.

Appartamento: la scheda non sussiste.

Box: sostanzialmente conforme

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario.

Dell'appartamento: mapp. 545 sub. 891, vano scala F mapp. 545 sub. 9, vuoto su area comune mapp. 545 sub. 786, vuoto su mapp. 545 sub. 721, mapp. 545 sub. 802, mapp. 545 sub. 801.

Del box: mapp. 545 sub. 752, corsello comune mapp. 545 sub. 721, mapp. 545 sub. 872, vano scala F mapp. 545 sub. 9, mapp. 545 sub. 836.

STATO DEI BENI.

I beni risultano liberi e nella disponibilità della procedura.

RISPONDENZA PRATICHE EDILIZIE.

Appartamento - Riferimento P.E. 120/2012.

Rilevata difformità: non è stata realizzata la parete divisoria tra ingresso e soggiorno-cottura.

Box - Riferimento P.E. 270/2013.

Sostanzialmente conforme.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento risulta in classe energetica B con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale pari a 38,63 kWh/mqanno.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo “rapporto mercantile” che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
1	Appartamento	82,70	1,00	82,70
1	Balcone	5,80	0,30	1,74
S1	Box	18,40	0,50	9,20
totale				93,64
arrotondamento				94,00

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.

Valore unitario determinato in precedenza euro/mq 1.710,00.

Valore di mercato	160.000,00
--------------------------	------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	2.500,00	
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	0,00	
- spese condominiali insolute	0,00	
- limitazioni all'uso del bene	0,00	
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione	20.500,00	opere di completamento
- stato di possesso	0,00	
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	

Valore di mercato "corretto"	137.000,00
-------------------------------------	------------

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni;
- 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.

Valore di mercato "corretto"	137.000,00
-------------------------------------	------------

Dal valore di mercato al valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)

Note

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12

1.370,00

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene - mesi 3

1.050,00

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)

1.370,00

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%

13.700,00

Valore di mercato con assunzioni	119.510,00
arrotondamento	120.000,00

RIEPILOGO VALORI LOTTO 24

Valore di mercato "corretto"	euro	137.000,00
Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)	euro	120.000,00

LOTTO 25

PIANO SECONDO



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (S1)

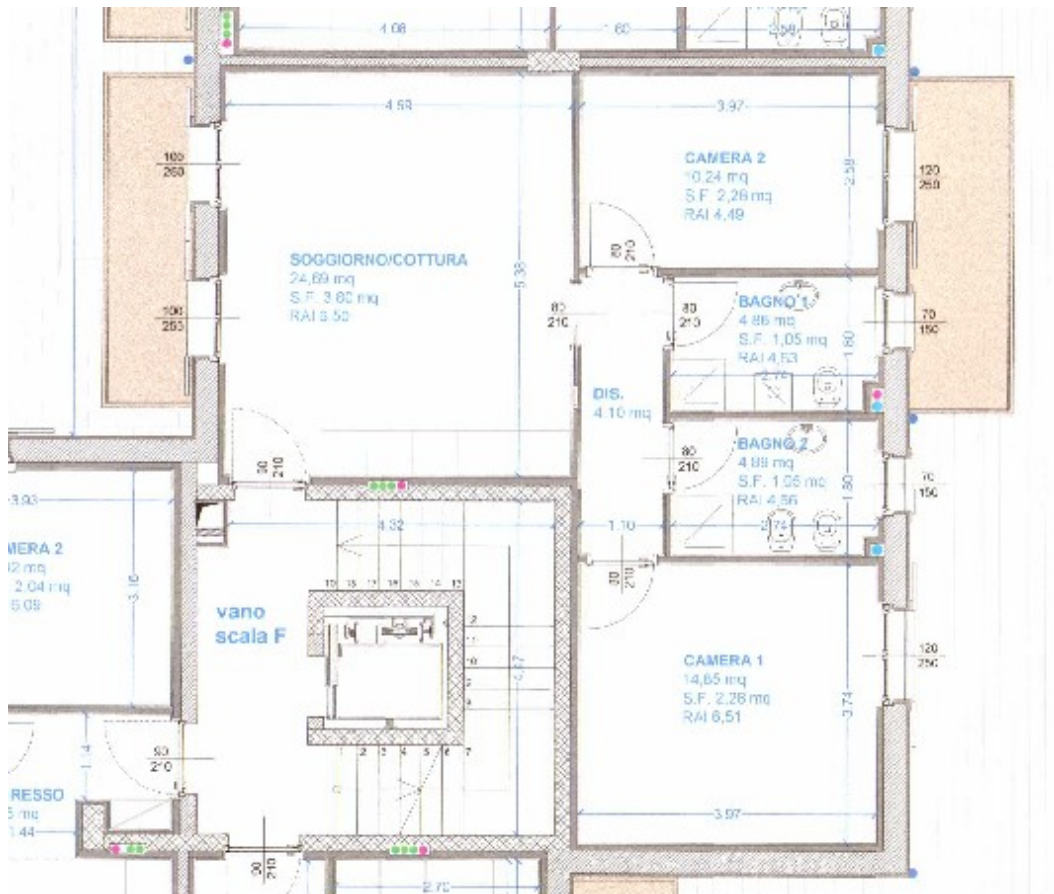


Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Paolo.Gorini Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento al piano 2 della scala F costituito da soggiorno-cottura, disimpegno, due camere, due bagni, due balconi. Unità ultimata.

Box singolo al piano seminterrato.



Stralcio tavole di progetto



DATI CATASTALI - RISPONDENZA

Foglio 18 particella 545 sub. 904 – A/2 – cl. 5 – vani 4 – sup. cat. mq 81, escluso aree scoperte mq 77 – rendita euro 340,86 - via Paolo Gorini 22 - 24, P. 2 – scala F.

Foglio 18 particella 545 sub. 866 – C/6 – cl. 4 – cons. mq 17 – sup. cat. mq 19 – rendita euro 60,58 - via Paolo Gorini 22/A, P. S1.

Rispondenza schede catastali.

Appartamento: sostanzialmente conforme

Box: sostanzialmente conforme

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario.

Dell'appartamento: vuoto su area mapp. 545 sub. 786, mapp. 545 sub. 905, vuoto su area mapp. 545 sub. 786, mapp. 545 sub. 903, vano scala F mapp. 545 sub. 9, vuoto su mapp. 545 sub. 902, vuoto su area comune mapp. 545 sub. 719, vuoto su area mapp. 545 sub. 786.

Del box: mapp. 545 sub. 742, corsello comune mapp. 545 sub. 721, mapp. 545 sub. 868, mapp. 545 sub. 834.

STATO DEI BENI.

I beni risultano locati al sig. Bonfanti Mauro.

Durata del contratto: 01/11/2015 – 31/10-2019 (4+4)

Canone di locazione euro 6.600,00 + IVA + 75% ISTAT annuale

Verifica canone vile

Attualmente la rata mensile del canone ammonta ad euro 559,90.

I valori di locazione rilevati per mq di superficie lorda variano tra 5,10 e 6,20 euro.

Con la superficie equivalente dei beni locati pari a mq 87 si ottiene il valore di euro/mq mese di 6,43.

Non si configura pertanto alcun canone vile.

RISPONDENZA PRATICHE EDILIZIE.

Appartamento - Riferimento P.E. 120/2012.

Sostanzialmente conforme.

Box - Riferimento P.E. 270/2013.

Sostanzialmente conforme.

Sussiste inoltre l'attestazione di agibilità datata 09/02/2016 relativa ai beni in oggetto con decorrenza dal 23/01/2016.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento risulta in classe energetica B con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale pari a 33,70 kWh/mqanno.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo "rapporto mercantile" che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
2	Appartamento	79,20	1,00	79,20
2	Balconi	11,30	0,30	3,39
S1	Box	18,80	0,50	9,40
totale				91,99
arrotondamento				92,00

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.

Valore unitario determinato in precedenza euro/mq 1.710,00.

Valore di mercato	157.000,00
--------------------------	------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	0,00	
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	0,00	
- spese condominiali insolute	0,00	
- limitazioni all'uso del bene	0,00	
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione	0,00	
- stato di possesso	23.550,00	immobile locato
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	

Valore di mercato "corretto"	133.450,00
arrotondamento	133.000,00

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni;
- 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.

Valore di mercato "corretto"	133.450,00
-------------------------------------	------------

Dal valore di mercato al valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)

Note

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12

1.334,50

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene - mesi 3

1.050,00

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)

1.334,50

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%

13.345,00

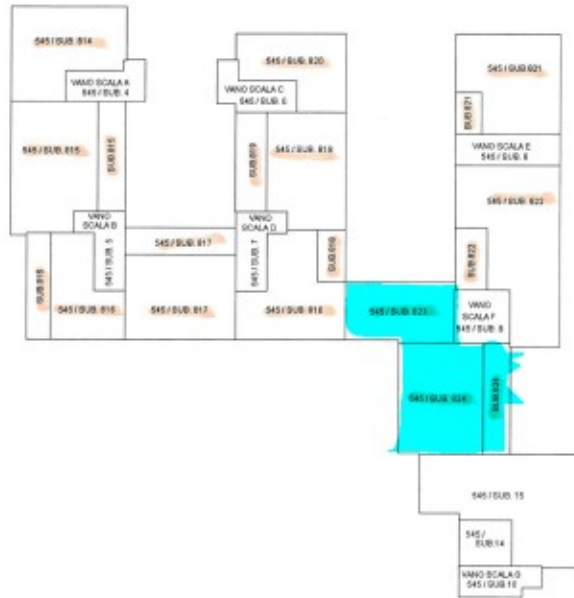
Valore di mercato con assunzioni	116.386,00
arrotondamento	116.000,00

RIEPILOGO VALORI LOTTO 25

Valore di mercato "corretto"	euro	133.000,00
Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)	euro	116.000,00

LOTTO 26

PIANO TERZO



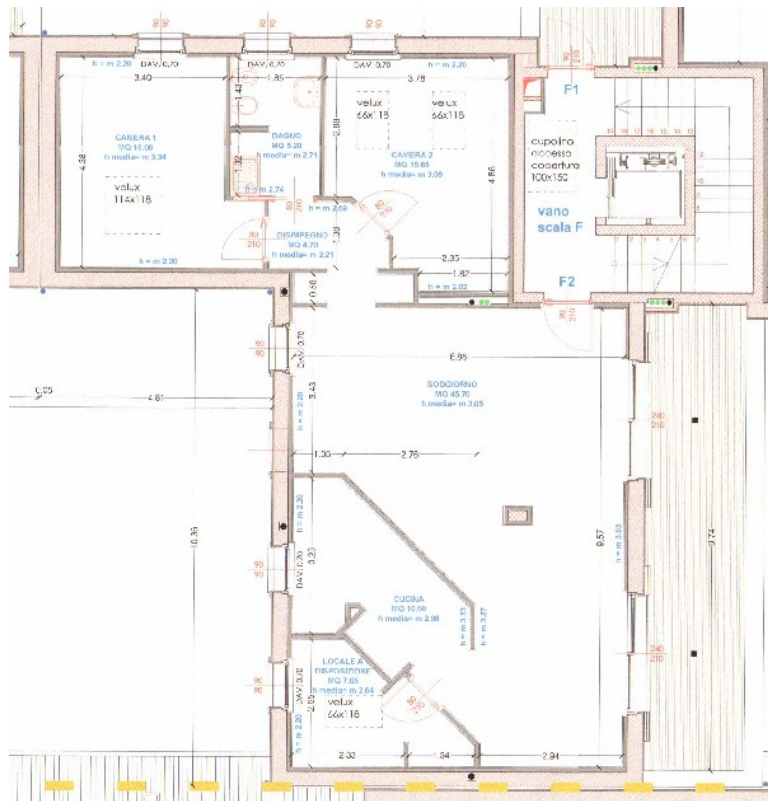
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (S1)



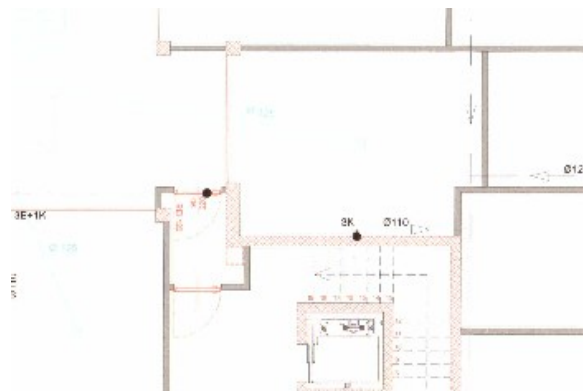
Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Paolo.Gorini Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento al piano 3 della scala F costituito, soggiorno con ampio balcone, cucina, locale a disposizione, disimpegno, due camere, bagno. Unità non ultimata, mancano le pavimentazioni, i sanitari, tinteggiatura, finiture in generale. Box doppio al piano seminterrato.



Stralcio tavole di progetto



Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Paolo.Gorini Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

DATI CATASTALI - RISPONDENZA

Foglio 18 particella 545 sub. 823 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 - 24, P. 3.

Foglio 18 particella 545 sub. 824 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 - 24, P. 3.

Foglio 18 particella 545 sub. 756 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 - 24, P. S1.

Rispondenza schede catastali.

Appartamento: la scheda non sussiste per entrambe le particelle (da riunire)

Box: la scheda non sussiste

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario.

Dell'appartamento: vuoto su area comune mapp. 545 sub. 719, mapp. 545 sub. 822, vano scala F mapp. 545 sub. 9, mapp. 545 sub. 822, vuoto su mapp. 545 parte, mapp. 545 sub. 815, vuoto su mapp. 545 parte, vuoto su area mapp. 545 sub. 911, vuoto su area mapp. 545 sub. 787, vuoto su area comune mapp. 545 sub. 719, mapp. 545 sub. 816.

Del box: vano scala F mapp. 545 sub. 9, mapp. 545 sub. 872, mapp. 545 sub. 755,
rampa comune mapp. 545 sub. 721, corsello comune mapp. 545 sub. 721.

STATO DEI BENI.

I beni risultano liberi e nella disponibilità della procedura.

RISPONDENZA PRATICHE EDILIZIE.

Appartamento - Riferimento P.E. 120/2012.

Rilevate difformità: non sono state realizzate due pareti interne, nel bagno e nel locale a disposizione. Necessita di sanatoria.

Box - Riferimento P.E. 270/2013.

Rilevata difformità: diversa apertura di ingresso e sagoma box.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento non risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo “rapporto mercantile” che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
3	Appartamento	132,10	1,00	132,10
3	Balcone	25,40	0,30	7,62
S1	Box	28,70	0,50	14,35
totale				154,07
arrotondamento				154,00

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.

Valore unitario determinato in precedenza euro/mq 1.710,00.

Valore di mercato	263.500,00
--------------------------	------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	3.500,00	
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	0,00	
- spese condominiali insolute	0,00	
- limitazioni all'uso del bene	0,00	
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione	33.000,00	opere di completamento
- stato di possesso	0,00	
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	

Valore di mercato "corretto"	227.000,00
-------------------------------------	------------

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni;
- 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.

Valore di mercato "corretto"	227.000,00
-------------------------------------	------------

Dal valore di mercato al valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)

Note

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12

2.270,00

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene - mesi 3

1.050,00

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)

2.270,00

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%

22.700,00

Valore di mercato con assunzioni	198.710,00
arrotondamento	199.000,00

RIEPILOGO VALORI LOTTO 26

Valore di mercato "corretto"	euro	227.000,00
Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)	euro	199.000,00

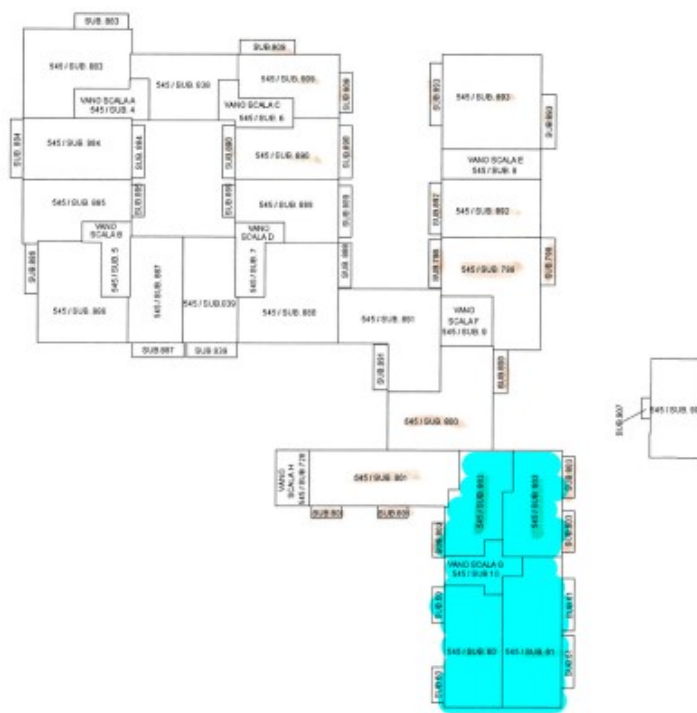
LOTTO 27

PIANO TERRA

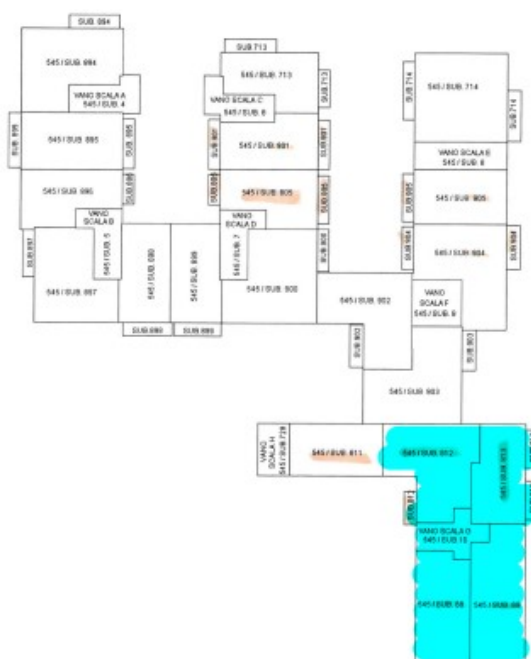


Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Paolo.Gorini Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (S1)



DESCRIZIONE SINTETICA

Il lotto è costituito da 12 appartamenti, 4 al piano terra, 4 al piano primo e 4 al piano secondo e 12 box al piano interrato della scala F.

Le unità non sono ultimate, mancano le pavimentazioni, i sanitari, le porte, i serramenti, le tinteggiature, il completamento degli impianti e le finiture in generale.

Anche le parti comuni, ingresso e vano scala sono al “rustico”.

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Paolo.Gorini Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

Per ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

Le autorimesse al piano interrato sono ultimate.

Non si riportano stralci delle tavole di progetto, comunque allegate, in quanto non vi è corrispondenza con lo stato di fatto, sarà necessaria una nuova pratica edilizia per procedere al completamento dell'opera.

DATI CATASTALI - RISPONDENZA

Foglio 18 particella 545 sub. 52 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 - 24,
P. T.

Foglio 18 particella 545 sub. 53 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 - 24,
P. T.

Foglio 18 particella 545 sub. 789 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 -
24, P. T.

Foglio 18 particella 545 sub. 790 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 -
24, P. T.

Foglio 18 particella 545 sub. 60 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 - 24,
P. 1.

Foglio 18 particella 545 sub. 61 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 - 24,
P. 1.

Foglio 18 particella 545 sub. 802 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 - 24, P. 1.

Foglio 18 particella 545 sub. 803 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 - 24, P. 1.

Foglio 18 particella 545 sub. 68 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 - 24, P. 2.

Foglio 18 particella 545 sub. 69 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 - 24, P. 2.

Foglio 18 particella 545 sub. 812 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 - 24, P. 2.

Foglio 18 particella 545 sub. 813 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 - 24, P. 2.

Foglio 18 particella 545 sub. 709 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 - 24, P. S1.

Foglio 18 particella 545 sub. 710 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 - 24, P. S1.

Foglio 18 particella 545 sub. 711 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 -
24, P. S1.

Foglio 18 particella 545 sub. 755 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 -
24, P. S1.

Foglio 18 particella 545 sub. 771 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 -
24, P. S1.

Foglio 18 particella 545 sub. 772 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 -
24, P. S1.

Foglio 18 particella 545 sub. 775 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 -
24, P. S1.

Foglio 18 particella 545 sub. 776 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 -
24, P. S1.

Foglio 18 particella 545 sub. 778 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 -
24, P. S1.

Foglio 18 particella 545 sub. 779 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 -
24, P. S1.

Foglio 18 particella 545 sub. 780 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 -
24, P. S1.

Foglio 18 particella 545 sub. 910 – C/6 – cl. 4 – cons. mq 30 – sup. cat. mq 35 –
rendita euro 106,91 - via Paolo Gorini 22/A, P. S1.

Rispondenza schede catastali.

Appartamenti:	le schede non sussistono.
Box fg. 19 mapp. 545 sub. 910:	sostanzialmente conforme.
Altri box:	le schede non sussistono.

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario.

Appartamenti e parti comuni al piano terra in corpo unico: mapp. 545 sub. 721,
mapp. 545 sub. 719, mapp. 545 sub. 720, via Paolo Gorini, mapp. 545 sub. 3,
mapp. 545 sub. 911.

Appartamenti e parti comuni al piano primo in corpo unico: mapp. 545 sub. 800,
pareti perimetrali, mapp. 545 sub. 801.

Appartamenti e parti comuni al piano secondo in corpo unico: mapp. 545 sub. 903, pareti perimetrali, mapp. 545 sub. 811.

Del box sub. 709: mapp. 545 sub. 710, terrapieno, corsello comune mapp. 545 sub. 722.

Del box sub. 710: mapp. 545 sub. 711, terrapieno, mapp. 545 sub. 709, corsello comune mapp. 545 sub. 722.

Del box sub. 711: corsello comune mapp. 545 sub. 722, terrapieno, mapp. 545 sub. 710, corsello comune mapp. 545 sub. 722.

Del box sub. 755: mapp. 545 sub. 872, corsello comune e rampa mapp. 545 sub. 721, mapp. 545 sub. 756.

Del box sub. 771: corsello comune e rampa mapp. 545 sub. 721, terrapieno, mapp. 545 sub. 772, corsello comune mapp. 545 sub. 722.

Del box sub. 772: mapp. 545 sub. 771, terrapieno, mapp. 545 sub. 908, corsello comune mapp. 545 sub. 722.

Del box sub. 775: rampa comune mapp. 545 sub. 721, corsello comune mapp. 545 sub. 721, corsello comune mapp. 545 sub. 722, mapp. 545 sub. 776.

Del box sub. 776: mapp. 545 sub. 775, corsello comune mapp. 545 sub. 722, mapp. 545 sub. 910, terrapieno, mapp. 545 sub. 12.

Del box sub. 778: vano scala G mapp. 545 sub. 10, corsello comune mapp. 545 sub. 722, mapp. 545 sub. 779, terrapieno.

Del box sub. 779: mapp. 545 sub. 778, corsello comune mapp. 545 sub. 722, mapp. 545 sub. 780, terrapieno.

Del box sub. 780: mapp. 545 sub. 779, corsello comune mapp. 545 sub. 722, terrapieno.

Del box sub. 910: mapp. 545 sub. 776, corsello comune mapp. 545 sub. 722, vano scala G mapp. 545 sub. 10, terrapieno.

STATO DEI BENI.

I beni risultano liberi e nella disponibilità della procedura.

RISPONDEZZA PRATICHE EDILIZIE.

D.I.A. prot. 95/09 del 08/05/2009.

D.I.A. prot. 5/2011 del 13/12/2010.

D.I.A. P.E. 270/2013 - in tale pratica di "*recupero sottotetto esistente*" viene depositata anche una tavola grafica denominata 5.2 "*Stato modificato: pianta piano interrato con schema delle reti fognarie*".

In tale elaborato, le autorimesse del secondo lotto della costruzione, vengono rappresentate in modo corretto pur se evidenziate come "*area non oggetto della pratica edilizia*".

Appartamenti: rilevate difformità nella distribuzione interna, necessitano di nuova pratica edilizia per completamento.

Box:

Foglio 18 particella 545 sub. 709: rilevata difformità.

Foglio 18 particella 545 sub. 710: sostanzialmente conforme.

Foglio 18 particella 545 sub. 711: sostanzialmente conforme.

Foglio 18 particella 545 sub. 755 difforme: realizzata apertura con accesso sotto la rampa comune.

Foglio 18 particella 545 sub. 771: sostanzialmente conforme.

Foglio 18 particella 545 sub. 772: sostanzialmente conforme.

Foglio 18 particella 545 sub. 775: sostanzialmente conforme.

Foglio 18 particella 545 sub. 776: sostanzialmente conforme.

Foglio 18 particella 545 sub. 778: rilevata difformità, non indicata parete interna.

Foglio 18 particella 545 sub. 779: sostanzialmente conforme.

Foglio 18 particella 545 sub. 780: sostanzialmente conforme.

Foglio 18 particella 545 sub. 910: sostanzialmente conforme.

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non risultano Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo “rapporto mercantile” che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
T	Appartamenti	235,60	1,00	235,60
T	Aree esclusive	39,50	0,05	1,98
1	Appartamenti	252,20	1,00	252,20
1	Balcone	29,70	0,30	8,91
2	Appartamenti	273,10	1,00	273,10
2	Balcone	11,30	0,30	3,39
S1	Box	353,00	0,50	176,50
totale				951,68
arrotondamento				952,00

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.

Valore unitario determinato in precedenza euro/mq 1.710,00.

Valore di mercato	1.627.000,00
--------------------------	--------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- pratiche edilizie e catastali	30.000,00	
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	0,00	
- spese condominiali insolute	0,00	
- limitazioni all'uso del bene	0,00	
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione	270.000,00	opere di completamento
- stato di possesso	0,00	
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	

Valore di mercato "corretto"	1.327.000,00
-------------------------------------	--------------

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni;
- 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.

Valore di mercato "corretto"	1.327.000,00
-------------------------------------	--------------

Dal valore di mercato al valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)

Note

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12

13.270,00

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene - mesi 3

1.050,00

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)

13.270,00

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%

132.700,00

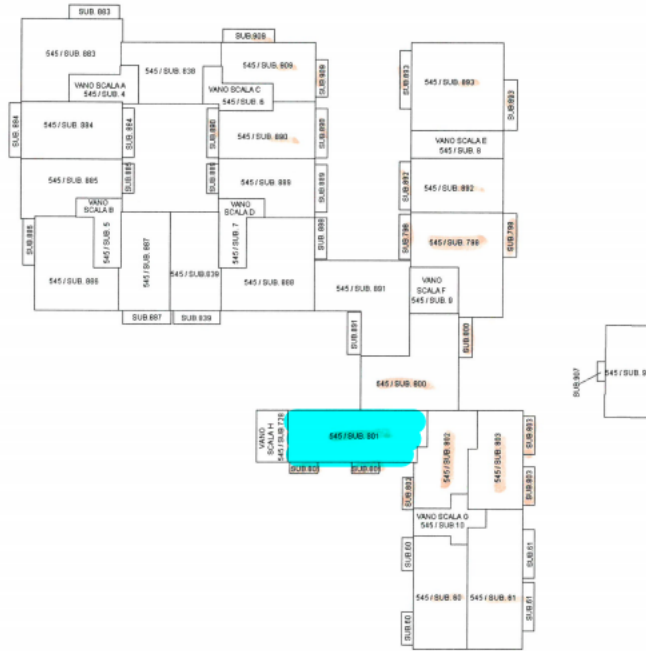
Valore di mercato con assunzioni	1.166.710,00
arrotondamento	1.167.000,00

RIEPILOGO VALORI LOTTO 27

Valore di mercato "corretto"	euro	1.327.000,00
Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)	euro	1.167.000,00

LOTTO 28

PIANO PRIMO



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (S1)

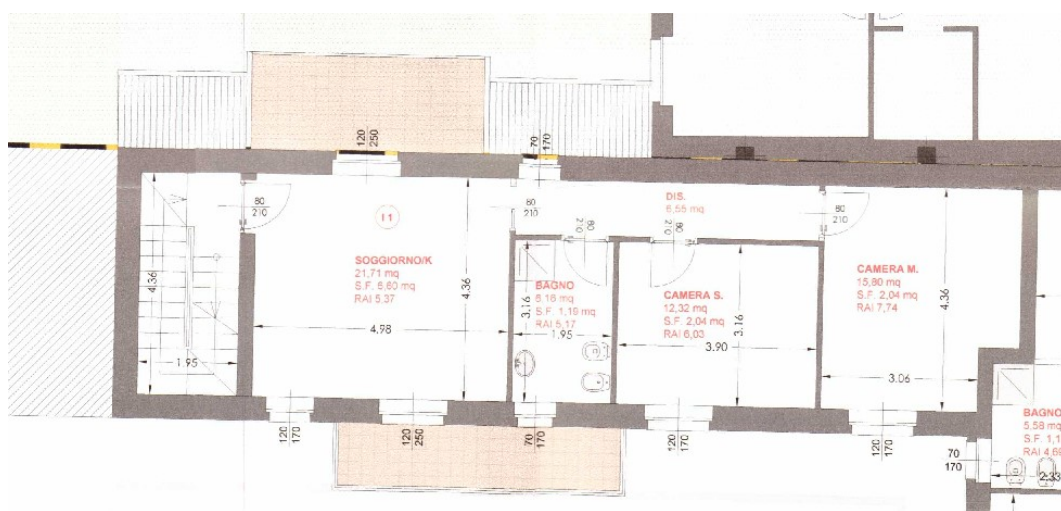


Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Paolo.Gorini Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

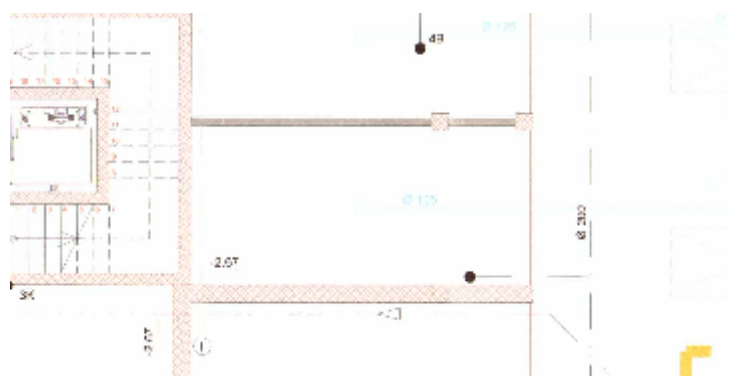
DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento al piano 1 della scala H costituito, soggiorno-cottura, disimpegno, due camere, bagno. Unità non ultimata, mancano le pavimentazioni, i sanitari, tinteggiatura, finiture in generale.

Box singolo al piano seminterrato.



Stralcio tavole di progetto



DATI CATASTALI - RISPONDEZZA

Foglio 18 particella 545 sub. 801 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 - 24, P. 1.

Foglio 18 particella 545 sub. 872 – C/6 – cl. 4 – cons. mq 17 – sup. cat. mq 18 – rendita euro 60,58 - via Paolo Gorini 22/A, P. S1.

Rispondenza schede catastali.

Appartamento: la scheda non sussiste.

Box: sostanzialmente conforme

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario.

Dell'appartamento: vuoto su area comune mapp. 545 sub. 719, vuoto su area mapp. 545 sub. 911, mapp. 545 sub. 800, mapp. 545 sub. 802, vuoto su area mapp. 545 sub. 3, vuoto su mapp. 231, vano scala H mapp. 545 sub. 728.

Del box: mapp. 545 sub. 871, corsello comune mapp. 545 sub. 721, mapp. 545 sub. 755, mapp. 545 sub. 756, vano scala F mapp. 545 sub. 9.

STATO DEI BENI.

I beni risultano liberi e nella disponibilità della procedura.

RISPONDENZA PRATICHE EDILIZIE.

Appartamento - Riferimento D.I.A. prot. 5/2011 del 13/12/2010.

Rilevata difformità: spostamento parete divisoria vano scala e posizione balconi.

Box - Riferimento P.E. 270/2013.

Sostanzialmente conforme.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

L'appartamento non risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo “rapporto mercantile” che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
1	Appartamento	74,40	1,00	74,40
1	Balconi	8,00	0,30	2,40
S1	Box	18,10	0,50	9,05
totale				85,85
arrotondamento				86,00

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.

Valore unitario determinato in precedenza euro/mq 1.710,00.

Valore di mercato	146.800,00
--------------------------	------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	3.000,00	
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	0,00	
- spese condominiali insolute	0,00	
- limitazioni all'uso del bene	0,00	
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione	18.500,00	opere di completamento
- stato di possesso	0,00	
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	

Valore di mercato "corretto"	125.300,00
arrotondamento	125.000,00

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni;
- 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.

Valore di mercato "corretto"	125.300,00
-------------------------------------	------------

Dal valore di mercato al valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)

Note

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12

1.253,00

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene - mesi 3

1.050,00

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)

1.253,00

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%

12.530,00

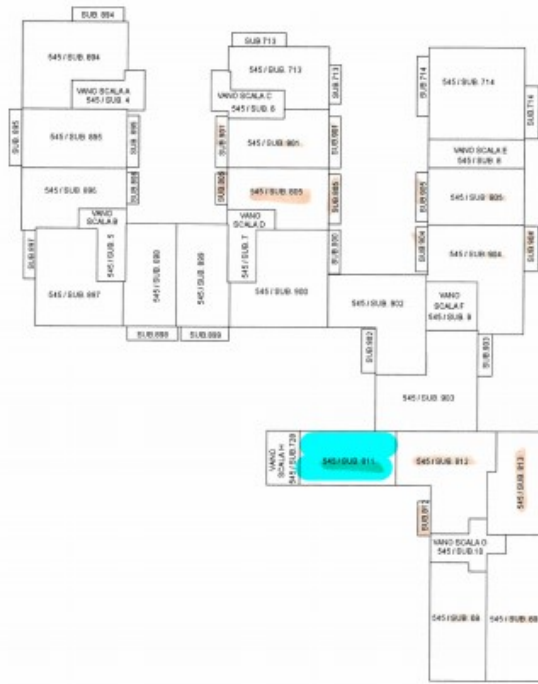
Valore di mercato con assunzioni	109.214,00
arrotondamento	109.000,00

RIEPILOGO VALORI LOTTO 28

Valore di mercato "corretto"	euro	125.000,00
Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)	euro	109.000,00

LOTTO 29

PIANO SECONDO



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (S1)

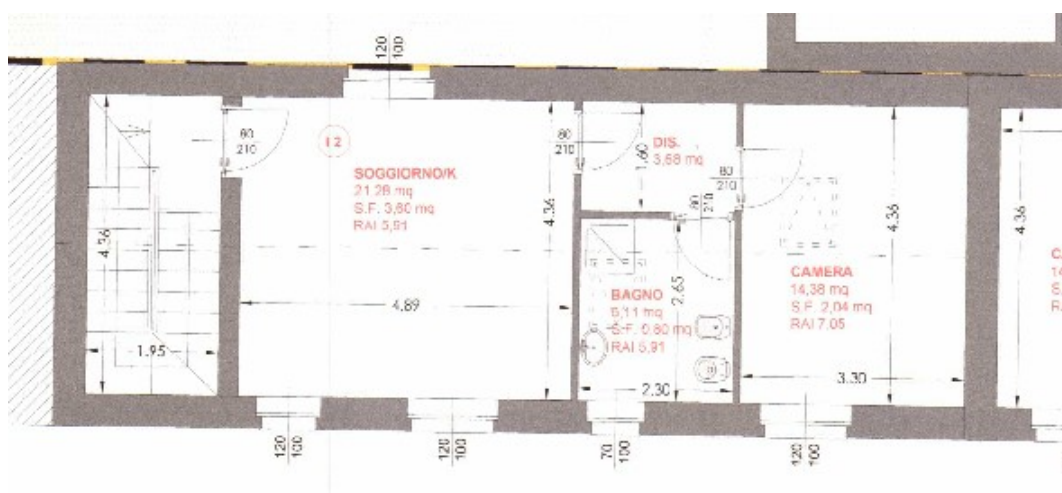


Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Paolo.Gorini Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

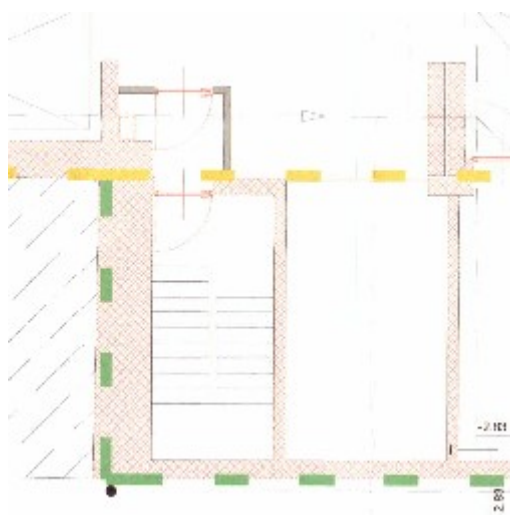
DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento al piano 2 della scala H costituito, soggiorno-cucina, disimpegno, camera, bagno. Unità non ultimata, mancano le pavimentazioni, i sanitari, tinteggiatura, finiture in generale.

Box singolo al piano seminterrato.



Stralcio tavole di progetto



DATI CATASTALI - RISPONDEZZA

Foglio 18 particella 545 sub. 811 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 - 24, P. 2.

Foglio 18 particella 545 sub. 774 – in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22 - 24, P. S1.

Rispondenza schede catastali.

Appartamento: la scheda non sussiste.

Box: rilevata difformità nella sagoma interna.

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario.

Dell'appartamento: vuoto su area mapp. 545 sub. 911, mapp. 545 sub. 903, mapp. 545 sub. 812, vuoto su mapp. 545 sub. 3, vano scala H mapp. 545 sub. 728.

Del box: corsello comune mapp. 545 sub. 721, mapp. 545 sub. 12, terrapieno, vano scala H mapp. 545 sub. 728.

STATO DEI BENI.

I beni risultano liberi e nella disponibilità della procedura.

RISPONDEZZA PRATICHE EDILIZIE.

Appartamento - Riferimento D.I.A. prot. 5/2011 del 13/12/2010.

Rilevata difformità: diverse aperture in facciata.

Box - Riferimento P.E. 270/2013.

Rilevata difformità: diversa sagoma e superficie.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

L'appartamento non risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo “rapporto mercantile” che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
2	Appartamento	59,10	1,00	59,10
S1	Box	18,00	0,50	9,00
totale				68,10
arrotondamento				68,00

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.

Valore unitario determinato in precedenza euro/mq 1.710,00.

Valore di mercato	116.500,00
--------------------------	------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	3.500,00	
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	0,00	
- spese condominiali insolute	0,00	
- limitazioni all'uso del bene	0,00	
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione	15.000,00	opere di completamento
- stato di possesso	0,00	
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	

Valore di mercato "corretto"	98.000,00
-------------------------------------	-----------

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni;
- 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.

Valore di mercato "corretto"	98.000,00
-------------------------------------	-----------

Dal valore di mercato al valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)

Note

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12 980,00

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene - mesi 3 1.050,00

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua) 980,00

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10% 9.800,00

Valore di mercato con assunzioni	85.190,00
arrotondamento	85.000,00

RIEPILOGO VALORI LOTTO 29

Valore di mercato "corretto"	euro	98.000,00
Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)	euro	85.000,00

LOTTO 30

PIANO TERRA

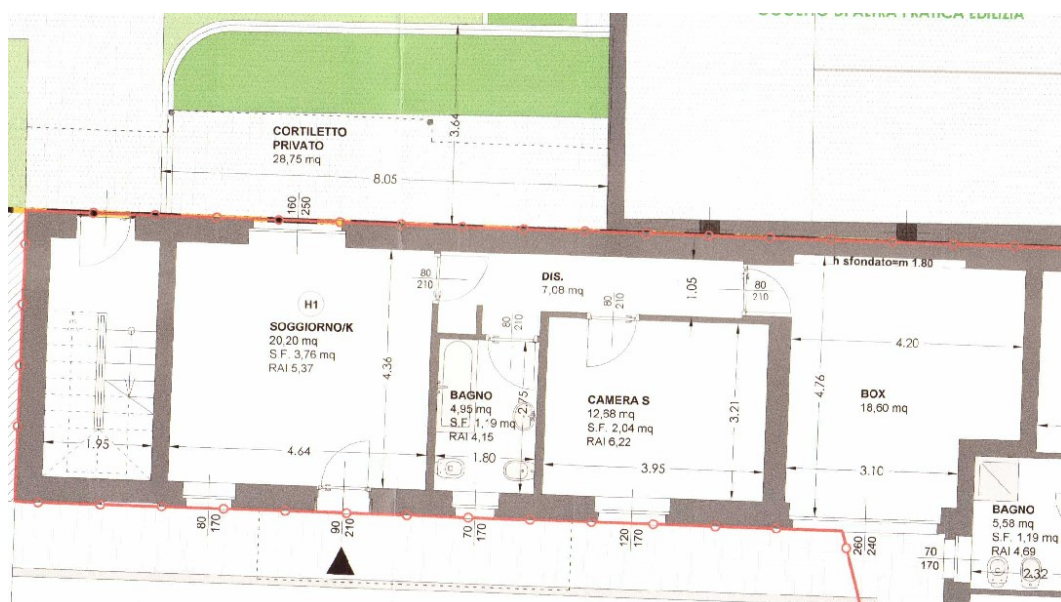


Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Paolo.Gorini Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento al piano terra costituito da soggiorno-cottura, disimpegno, camera, bagno e piccola area esterna esclusiva recintata. Unità ultimata.

Box adiacente al piano terra.



Stralcio tavole di progetto

DATI CATASTALI - RISPONDEZZA

Foglio 18 particella 545 sub. 911 – A/2 – cl. 5 – cons. vani 3 – sup. tot. mq 64,
escluso aree scoperte mq 61 – rendita euro 255,65 - via Paolo Gorini 22, P. T.

Foglio 18 particella 545 sub. 912 – C/6 – cl. 4 – mq 14 – sup. cat. mq 18 – rendita
euro 49,89 - via Paolo Gorini 22, P. T.

Rispondenza schede catastali.

Appartamento: sostanzialmente conforme.

Box: sostanzialmente conforme.

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario.

Dell'appartamento: area mapp. 545 sub. 719, mapp. 545 sub. 787, mapp. 545 sub.
721, mapp. 545 sub. 789, mapp. 545 sub. 3, mapp. 545 sub. 912.

Del box: mapp. 545 sub. 911, mapp. 545 sub. 3, vano scala H mapp. 545 sub. 728.

STATO DEI BENI.

I beni risultano occupati senza titolo dalla sig.ra Gambazza.

RISPONDENZA PRATICHE EDILIZIE.

Riferimento D.I.A. prot. 11886 del 08/5/2009.

Rilevate difformità: diversa distribuzione e diverso posizionamento sia dell'appartamento che del box.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

L'appartamento non risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo “rapporto mercantile” che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
T	Appartamento	60,90	1,00	60,90
T	Area esclusiva	30,40	0,10	3,04
T	Box	18,00	0,50	9,00
totale				72,94
arrotondamento				73,00

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.

Valore unitario determinato in precedenza euro/mq 1.710,00.

Valore di mercato	124.500,00
--------------------------	------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	2.500,00	
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	0,00	
- spese condominiali insolute	0,00	
- limitazioni all'uso del bene	0,00	
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione	0,00	
- stato di possesso	0,00	occupazione senza titolo
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	

Valore di mercato "corretto"	122.000,00
-------------------------------------	------------

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni;
- 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.

Valore di mercato "corretto"	122.000,00
-------------------------------------	------------

Dal valore di mercato al valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)

Note

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12

1.220,00

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene - mesi 3

1.050,00

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)

1.220,00

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%

12.200,00

Valore di mercato con assunzioni	106.310,00
arrotondamento	106.000,00

RIEPILOGO VALORI LOTTO 30

Valore di mercato "corretto"	euro	122.000,00
Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)	euro	106.000,00

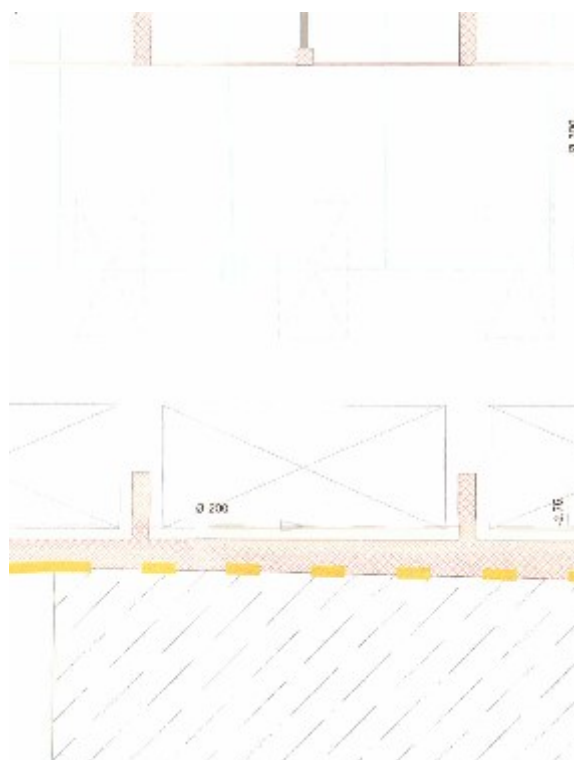
LOTTO 31

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (S1)



DESCRIZIONE SINTETICA

Trattasi di posto auto coperto al piano seminterrato.



Stralcio tavole di progetto

DATI CATASTALI - RISPONDEZZA

Foglio 18 particella 545 sub. 764 - in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22-24,
P. S1.

Rispondezza scheda catastale: la scheda non sussiste.

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario: corsello comune mapp. 545 sub. 721.

STATO DEI BENI.

Il bene risulta libero e nella disponibilità della procedura.

RISPONDENZA PRATICHE EDILIZIE.

Posto auto - Riferimento P.E. 270/2013.

Sostanzialmente conforme.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo “rapporto mercantile” che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
S1	Posto auto	11,00	0,25	2,75
totale				2,75
arrotondamento				3,00

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.

Valore unitario determinato in precedenza euro/mq 1.710,00.

Valore di mercato	4.700,00
--------------------------	----------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	500,00
- oneri	0,00
- spese di bonifica	0,00
- spese condominiali insolute	0,00
- limitazioni all'uso del bene	0,00
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00
- stato d'uso e manutenzione	0,00
- stato di possesso	0,00
- vincoli ed oneri giuridici	0,00

Valore di mercato "corretto"	4.200,00
-------------------------------------	----------

arrotondamento	4.000,00
-----------------------	----------

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni;
- 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.

Valore di mercato "corretto"	4.200,00
-------------------------------------	----------

Dal valore di mercato al valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)

Note

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12 0,00

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene - mesi 3 150,00

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua) 0,00

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10% 0,00

Valore di mercato con assunzioni	4.050,00
arrotondamento	4.000,00

RIEPILOGO VALORI LOTTO 31

Valore di mercato "corretto"	euro	4.000,00
Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)	euro	4.000,00

LOTTO 32

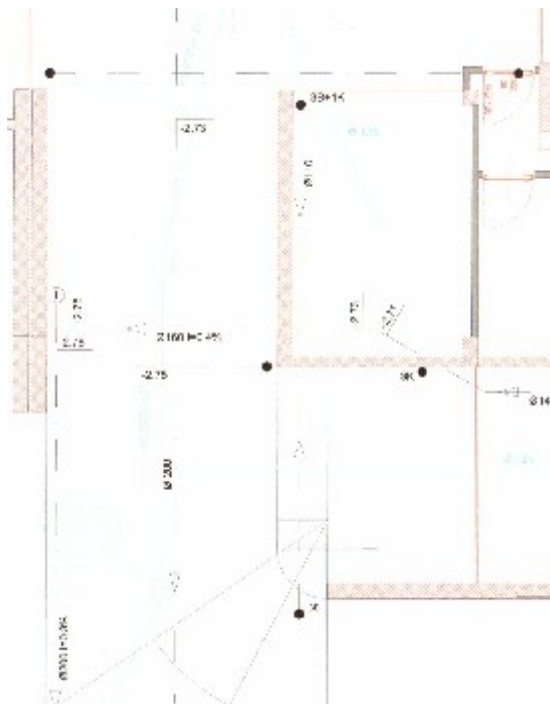
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (S1)



DESCRIZIONE SINTETICA

Trattasi di box singolo al piano seminterrato.

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Paolo.Gorini Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini



Stralcio tavole di progetto

DATI CATASTALI - RISPONDEZZA

Foglio 18 particella 545 sub. 757 - in corso di costruzione - via Paolo Gorini 22-24,

P. S1.

Rispondenza scheda catastale: la scheda non sussiste.

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario: corsello comune mapp. 545 sub. 721, vano scala F mapp. 545 sub. 9, corsello comune mapp. 545 sub. 721.

STATO DEI BENI.

Il bene risulta libero e nella disponibilità della procedura.

RISPONDEZZA PRATICHE EDILIZIE.

Posto auto - Riferimento P.E. 270/2013.

Sostanzialmente conforme.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo “rapporto mercantile” che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
S1	Box	20,70	0,50	10,35
totale				10,35
arrotondamento				10,00

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.

Valore unitario determinato in precedenza euro/mq 1.710,00.

Valore di mercato	18.000,00
--------------------------	-----------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	500,00
- oneri	0,00
- spese di bonifica	0,00
- spese condominiali insolute	0,00
- limitazioni all'uso del bene	0,00
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00
- stato d'uso e manutenzione	0,00
- stato di possesso	0,00
- vincoli ed oneri giuridici	0,00

Valore di mercato "corretto"	17.500,00
-------------------------------------	-----------

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni;
- 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.

Valore di mercato "corretto"	17.500,00
-------------------------------------	-----------

Dal valore di mercato al valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)

Note

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12

175,00

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene - mesi 3

300,00

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)

175,00

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%

1.750,00

Valore di mercato con assunzioni	15.100,00
arrotondamento	15.000,00

RIEPILOGO VALORI LOTTO 32

Valore di mercato "corretto"	euro	17.000,00
Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)	euro	15.000,00

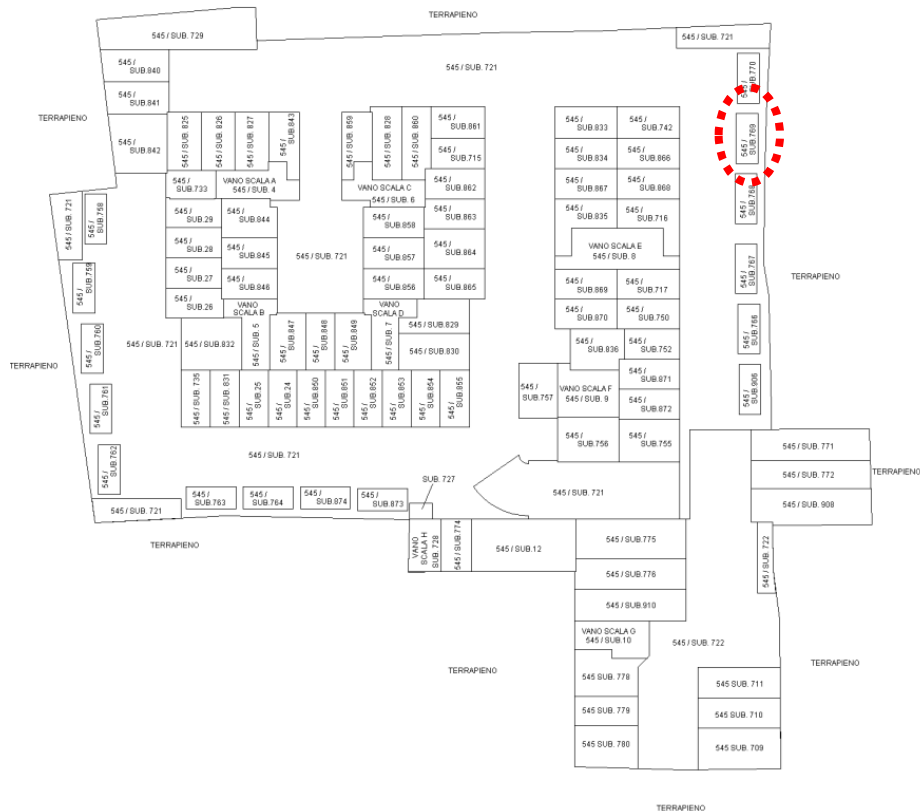
EX POSTO AUTO FOGLIO 18 PARTICELLA 545 SUB. 757.

Catastalmente risulta intestato all'Impresa Contardi S.r.l. anche un posto auto identificato come segue:

- Foglio 18, particella 545, subalterno 769 – in corso di costruzione – via Paolo Gorini n. 22 e n. 24 – piano S1.

Il bene è visibile nell'ultimo elaborato grafico del 04/12/2014 di cui si riporta stralcio.

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (S1)



Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Paolo.Gorini Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

Allo stato attuale su buona parte del sedime del sub. 769 è stato edificato il locale contatori ENEL.



Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Paolo.Gorini Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

Di fatto quindi il posto auto non sussiste e conseguentemente non è inserito nella presente valutazione.

RIEPILOGO SINTETICO VALUTAZIONI

lotto	mapp.	sub.	cat.	piano	destinazione uso	scala	valore di mercato	valore di mercato con assunzioni
1	545	814	F3	3	appartamento	A	126.000,00	110.000,00
1	545	825	C/6	S1	box singolo			
2	545	815	F3	3	appartamento	B	199.000,00	174.000,00
2	545	834	C/6	S1	box singolo			
2	545	729	F3	S1	deposito			
3	545	816	F3	3	appartamento	B	100.000,00	87.000,00
3	545	864	C/6	S1	box singolo			
4	545	781	F3	T	appartamento	C	87.000,00	76.000,00
4	545	770	F3	S1	posto auto			
5	545	909	A/2	1	appartamento	C	98.000,00	85.000,00
5	545	768	F3	S1	posto auto			
6	545	890	A/2	1	appartamento	C	113.000,00	98.000,00
6	545	742	F3	S1	box singolo			
7	545	901	A/2	2	appartamento	C	103.500,00	90.000,00
7	545	767	F3	S1	posto auto			
8	545	820	F3	3	appartamento	C	97.000,00	84.000,00
8	545	868	C/6	S1	box singolo			
9	545	837	A/2	T	appartamento	D	96.000,00	83.000,00
9	545	758	F3	S1	posto auto			
10	545	805	F3	2	appartamento	D	97.000,00	84.000,00
10	545	760	F3	S1	posto auto			
11	545	817	F3	3	appartamento	D	139.000,00	121.000,00
11	545	26	F3	S1	box singolo			
12	545	818	F3	3	appartamento	D	114.000,00	99.000,00
12	545	761	F3	S1	posto auto			
13	545	819	F3	3	appartamento	D	136.000,00	119.000,00
13	545	28	F3	S1	box singolo			

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Paolo.Gorini Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

14	545	784	F3	T	appartamento	E	131.000,00	114.000,00
14	545	735	F3	S1	box singolo			
15	545	785	F3	T	appartamento	E	95.000,00	83.000,00
15	545	766	F3	S1	posto auto			
16	545	893	A/2	1	appartamento	E	162.000,00	142.000,00
16	545	29	F3	S1	box singolo			
17	545	892	A/2	1	appartamento	E	109.000,00	95.000,00
17	545	762	F3	S1	posto auto			
17	545	733	F3	S1	cantina			
18	545	905	A/2	2	appartamento	E	100.000,00	87.000,00
18	545	763	F3	S1	posto auto			
19	545	821	F3	3	appartamento	E	131.000,00	114.000,00
19	545	25	F3	S1	box singolo			
20	545	822	F3	3	appartamento	F	189.500,00	166.000,00
20	545	24	F3	S1	box singolo			
21	545	786	F3	T	appartamento	F	126.000,00	110.000,00
21	545	836	C/6	S1	box singolo			
22	545	787	F3	T	appartamento	F	115.000,00	100.000,00
22	545	750	F3	S1	box singolo			
23	545	798	F3	1	appartamento	F	133.000,00	116.000,00
23	545	752	F3	S1	box singolo			
24	545	800	F3	1	appartamento	F	137.000,00	120.000,00
24	545	871	C/6	S1	box singolo			
25	545	904	A/2	2	appartamento	F	133.000,00	116.000,00
25	545	866	C/6	S1	box singolo			
26	545	823	F3	3	appartamento	F	227.000,00	199.000,00
26	545	824	F3	3	appartamento	F		
26	545	756	F3	S1	box doppio			
27	545	52	F3	T	appartamento	G	1.327.000,00	1.167.000,00
27	545	53	F3	T	appartamento	G		
27	545	789	F3	T	appartamento	G		

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Paolo.Gorini Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

27	545	790	F3	T	appartamento	G		
27	545	60	F3	1	appartamento	G		
27	545	61	F3	1	appartamento	G		
27	545	802	F3	1	appartamento	G		
27	545	803	F3	1	appartamento	G		
27	545	68	F3	2	appartamento	G		
27	545	69	F3	2	appartamento	G		
27	545	812	F3	2	appartamento	G		
27	545	813	F3	2	appartamento	G		
27	545	709	F3	S1	box singolo			
27	545	710	F3	S1	box singolo			
27	545	711	F3	S1	box singolo			
27	545	755	F3	S1	box singolo			
27	545	771	F3	S1	box doppio			
27	545	772	F3	S1	box doppio			
27	545	775	F3	S1	box doppio			
27	545	776	F3	S1	box doppio			
27	545	778	F3	S1	box singolo			
27	545	779	F3	S1	box singolo			
27	545	780	F3	S1	box singolo			
27	545	910	C/6	S1	box doppio			
28	545	801	F3	1	appartamento	H	125.000,00	109.000,00
28	545	872	C/6	S1	box singolo			
29	545	811	F3	2	appartamento	H	98.000,00	85.000,00
29	545	774	F3	S1	box singolo			
30	545	911	A/2	T	abitazione		122.000,00	106.000,00
30	545	912	C/6	T	box singolo			
31	545	764	F3	S1	posto auto		4.000,00	4.000,00
32	545	757	F3	S1	box singolo		17.000,00	15.000,00
	545	769	F3	S1	da sopprimere			

CONDIZIONI LIMITANTI E ASSUNZIONI

L'autore di questo rapporto soddisfa i requisiti di indipendenza, obiettività e competenza e dispone di qualifica REV (Recognised European Valuer), certificazione UNI 11558 Inarcheck Vipro livello avanzato.

Lo scopo della perizia è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni ed il valore di mercato con assunzioni, alias vendita forzata.

Le valutazioni si intendono sempre a corpo e non a misura.

Ai fini della valutazione si è considerato che indicazioni e documenti forniti dal Committente e/o dagli Enti interrogati, siano accurati e corretti in quanto i medesimi sono stati analizzati esclusivamente nei limiti dell'attività di valutazione.

La due diligence edilizia, che è circoscritta alle unità immobiliari in questione, è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione.

Il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Durante l'attività non sono stati eseguiti particolari rilievi metrici, topografici, indagini strumentali o verifiche della presenza di amianto, dell'acustica, verifiche in genere e controlli.

Durante l'attività non sono state eseguite analisi chimiche e/o geologiche dei terreni.

Le conclusioni di questa perizia non devono essere usate per altri scopi rispetto a quanto concordato.

ELENCO FILES ED ALLEGATI

000 Relazione.

Allegati comuni a tutti beni

001 Documentazione fotografica generale.

002 Atto di provenienza.

003 Documentazione catastale generale (estratto mappa, elaborato).

004 Estratto P.G.T. e norme tecniche.

005 Pratiche edilizie lotto di costruzione n. 1.

006 Pratiche edilizie lotto di costruzione n. 2.

007 Documentazione condominiale.

Per ogni singolo lotto di vendita viene allegata la seguente documentazione:

- Visure storiche catastali;
- Schede catastali;
- Agibilità (se sussiste);
- Attestato di Prestazione Energetica (se sussiste)
- Documentazione fotografica.

L01 Allegati lotto 1

L02 Allegati lotto 2

L03 Allegati lotto 3

L04 Allegati lotto 4

- L05 Allegati lotto 5
- L06 Allegati lotto 6
- L07 Allegati lotto 7
- L08 Allegati lotto 8
- L09 Allegati lotto 9
- L10 Allegati lotto 10
- L11 Allegati lotto 11
- L12 Allegati lotto 12
- L13 Allegati lotto 13
- L14 Allegati lotto 14
- L15 Allegati lotto 15
- L16 Allegati lotto 16
- L17 Allegati lotto 17
- L18 Allegati lotto 18
- L19 Allegati lotto 19
- L20 Allegati lotto 20
- L21 Allegati lotto 21
- L22 Allegati lotto 22
- L23 Allegati lotto 23
- L24 Allegati lotto 24
- L25 Allegati lotto 25
- L26 Allegati lotto 26
- L27 Allegati lotto 27
- L28 Allegati lotto 28
- L29 Allegati lotto 29

- L30 Allegati lotto 30
- L31 Allegati lotto 31
- L32 Allegati lotto 32
- 769 Allegati foglio 18 particella 545 sub. 769.

Crema, 05 novembre 2022

Geom. Bruno Zambellini



Geom. Bruno Zambellini

Albo Geometri Provincia di Cremona n. 1476

Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Cremona

Valutatore immobiliare certificato livello avanzato UNI 11558 – Inarcheck VIPRO 0290/2018

Elenco Geometri Valutatori Esperti GEOVAL n. 1698

Elenco REV Recognised European Valuer n. REV-IT/CNGeGL/2021/22

Elenco Certificatori Regione Lombardia CENED n. 6152

Assicurazione professionale AIG n. IFL0004942.052325 massimale 1.000.000,00 euro

www.geometrabraunozambellini.it

