

Allegato _ 001

Schede Descrittive / Valutative LOTTI DI VENDITA

Immobile oggetto di valutazione:
Comune di Codogno (LO) Cascina GAZZINA III
Complesso residenziale plurifamiliare

SCHEDA DESCRITTIVA

LOTTO N. 1

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
1		A	Residenziale	Appartamento	T	15	438	705
		A	Residenziale	Cantina	S1	15	438	724
			Box	Box doppio	S1	15	442	709

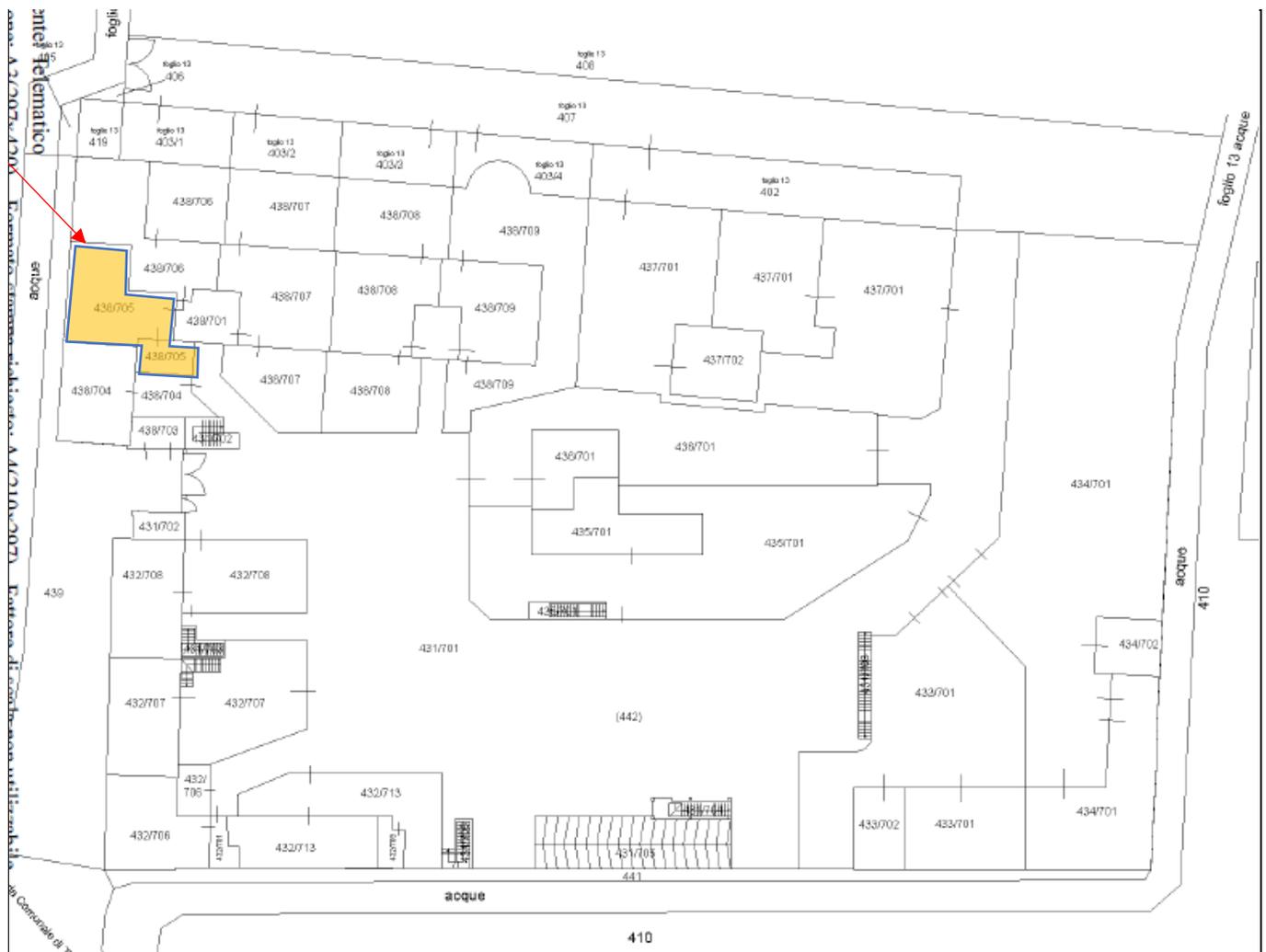
La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

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

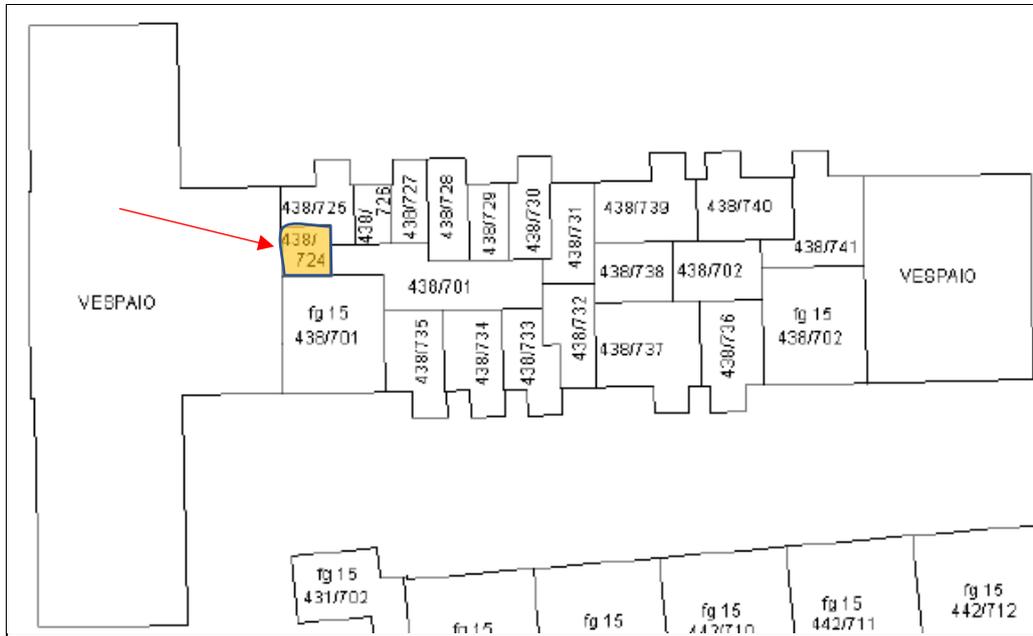
- **UBICAZIONE**

Comune di Codogno (LO), Strada Comunale di Triulza – Cascina Gazzina III

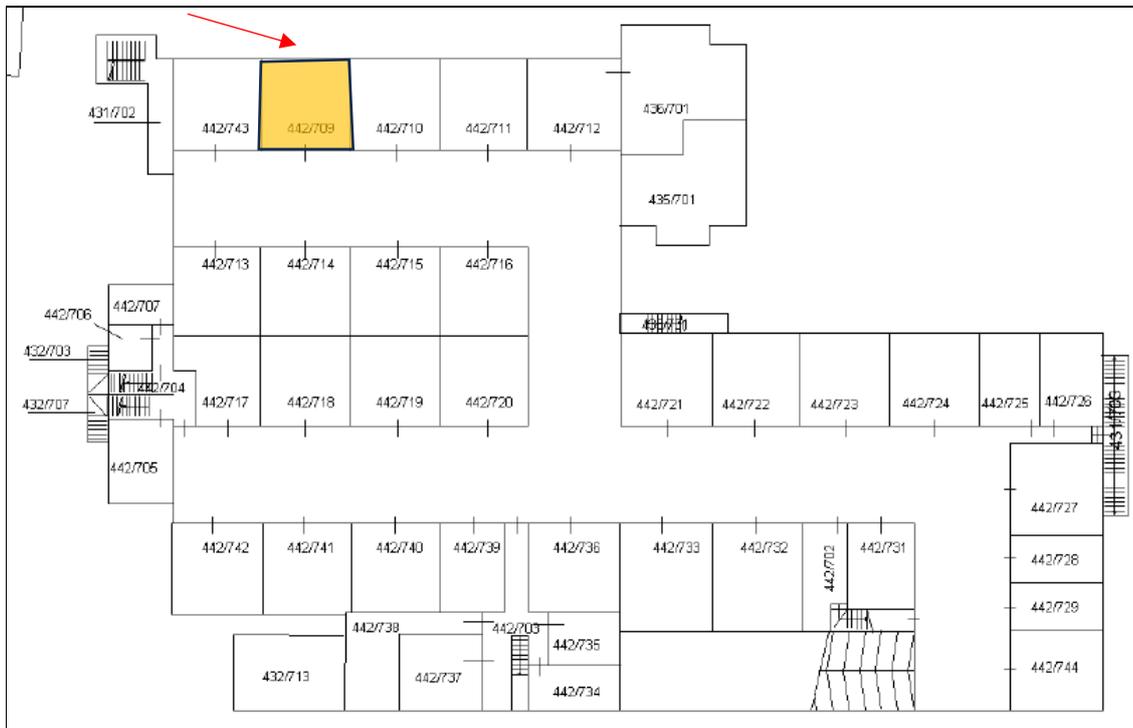
PIANO TERRA – Planimetria d'insieme



PIANO INTERRATO – Cantine Corpo A-B



PIANO INTERRATO – Corpo centrale Box e Cantine



- **DESCRIZIONE**

Porzioni immobiliari facenti parte del complesso residenziale denominato “Condominio Cascina GAZZINA III”, costituito da cinque edifici che si sviluppano a due-tre piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a box e cantine.

Il complesso è così articolato:

- Corpo A-B: fabbricato plurifamiliare a tre piani fuori terra oltre interrato
- Corpo C: villetta unifamiliare sviluppantesi al piano terra e interrato
- Corpo D: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra oltre interrato
- Corpo E: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra
- Corpo F: fabbricato plurifamiliare a due piani fuori terra oltre sottotetto
- Corpo Box al piano interrato con accesso comune dal cortile

Le unità che compongono il presente “LOTTO 1” fanno parte del Corpo A-B e sono costituite da:

- Appartamento al piano terra (scala A) composto da tre locali oltre servizi con annessa piccola porzione di area a giardino di proprietà esclusiva
- Cantina al piano interrato (scala A)
- Box d'autorimessa doppio al piano interrato (Corpo centrale)

L'appartamento (tipologia trilocale con giardino) è così composto: soggiorno con angolo cottura da cui si accede alla piccola porzione di area a giardino in proprietà esclusiva, disimpegno, bagno e due camere da letto.

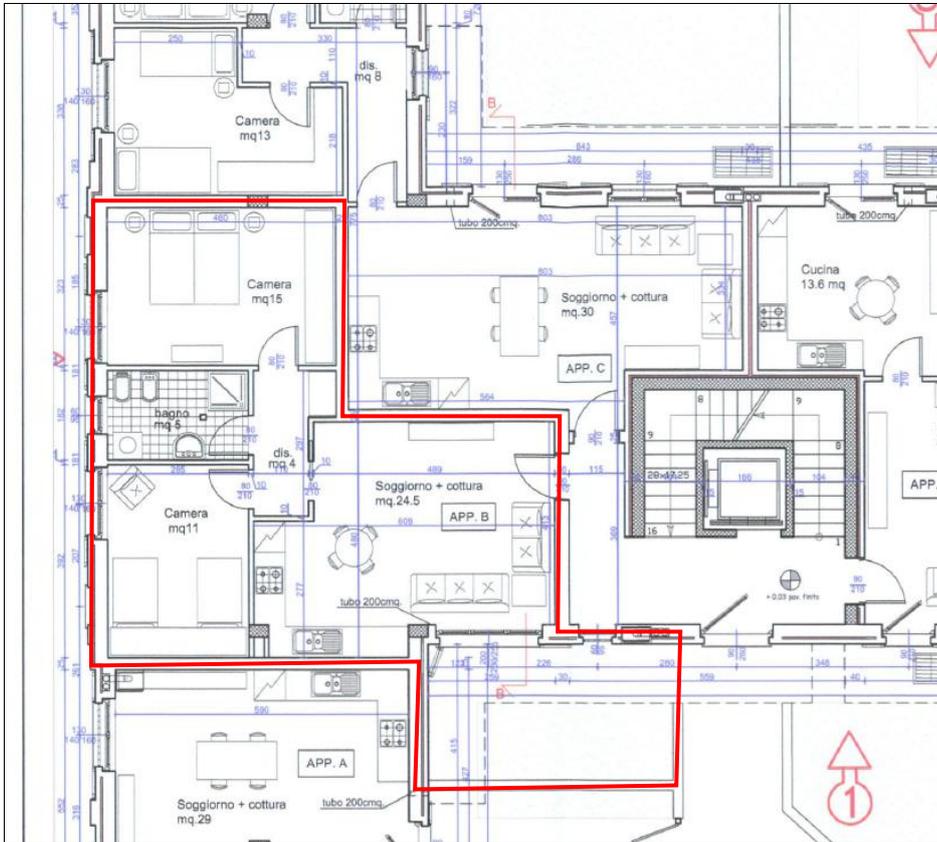
Il locale cantina è posto al piano interrato nella medesima scala A.

Il box è posto al piano interrato nel corpo centrale.

Alle sopradescritte porzioni compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni del complesso (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.09)

Dotazione impiantistica: vedasi quanto descritto nel Rapporto di Valutazione

Planimetria indicativa dell'appartamento (non in scala)



PIANO TERRA scala "A"

- **COERENZE**

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

dell'appartamento e dell'area esclusiva: altra unità (appart.mapp.438 sub.706) e vano scala comune (mapp.438 sub.701), passaggio pedonale comune (mapp.431 sub.701), altra unità con annesso giardino (appart.mapp.438 sub.704), strada comune (mapp.439).

della cantina: altra unità (cantina mapp.438 sub.725) corridoio e vano scala comune (mapp.438 sub.701), terrapieno.

del box: altra unità (box mapp.442 sub.710), corsello comune (mapp.442 sub.701), locale di uso comune (mapp.442 sub.743), terrapieno.

- **STATO DI MANUTENZIONE**

Il complesso condominiale in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati
Discreto lo stato di manutenzione riferito alle unità che compongono il presente lotto, considerato anche lo stato di non utilizzo che si protrae da diversi anni

- **STATO DI POSSESSO**

Le unità risultano libere e nella disponibilità della procedura

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso "Cascina GAZZINA III" ha accesso pedonale e carraio in lato Ovest dalla Via privata al mappale 439 del Foglio 15 (area condominiale B.C.N.C) diramantesi dalla Strada Comunale di Triulza: l'abitazione e la cantina in oggetto sono inserite nel copro A-B (precisamente scala A) a cui si accede transitando dal cortile comune e quindi dal vano scala A comune.

Il box d'autorimessa, ubicato al piano interrato, ha accesso carraio tramite rampa comune dal cortile condominiale e accesso pedonale da rampe scala di uso comune, sempre dal cortile condominiale

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

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE											
CATASTO FABBRICATI											
Comune di CODOGNO (LO) Cascina Gazza Prima snc											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
1	15	438	705	A/2		4	snc	T	4 vani	72 mq.	€ 299,55
2	15	438	724	C/2		2	snc	S1	4 mq.	5 mq.	€ 9,92
3	15	442	709	C/6		3	snc	S1	30 mq	32 mq	€ 91,41

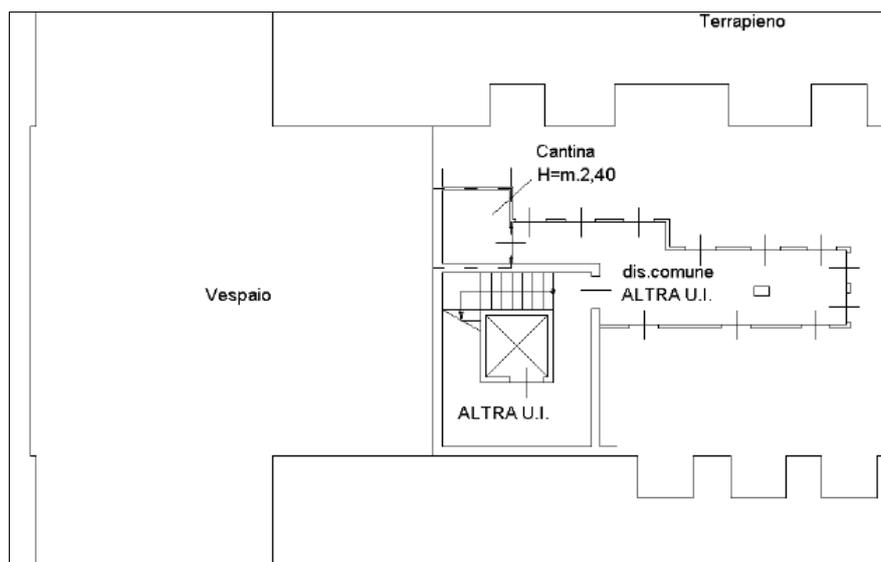
Intestazione catastale

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

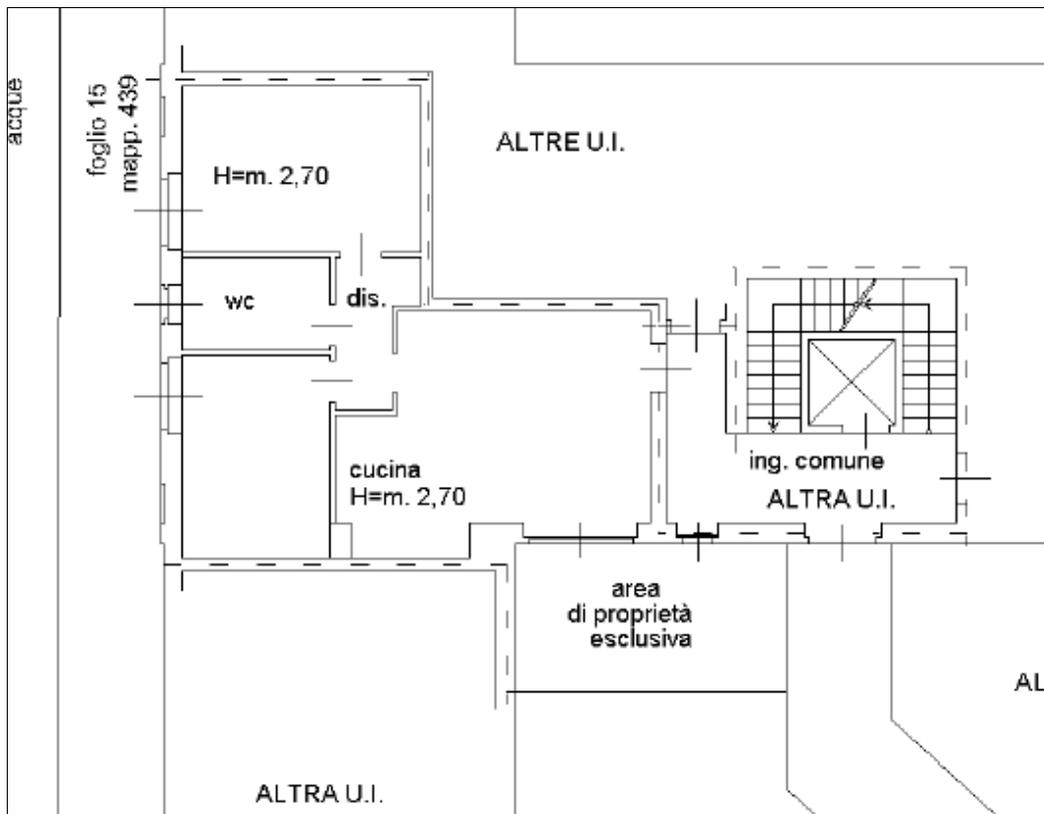
proprietà per 1/1 - atto pubblico 04/02/2014 rep.n.72164 Notaio Calafiori Giuseppe di Milano (conferimento in società)

Conformità e rispondenza catastale: Riscontrata la sostanziale conformità fra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate.

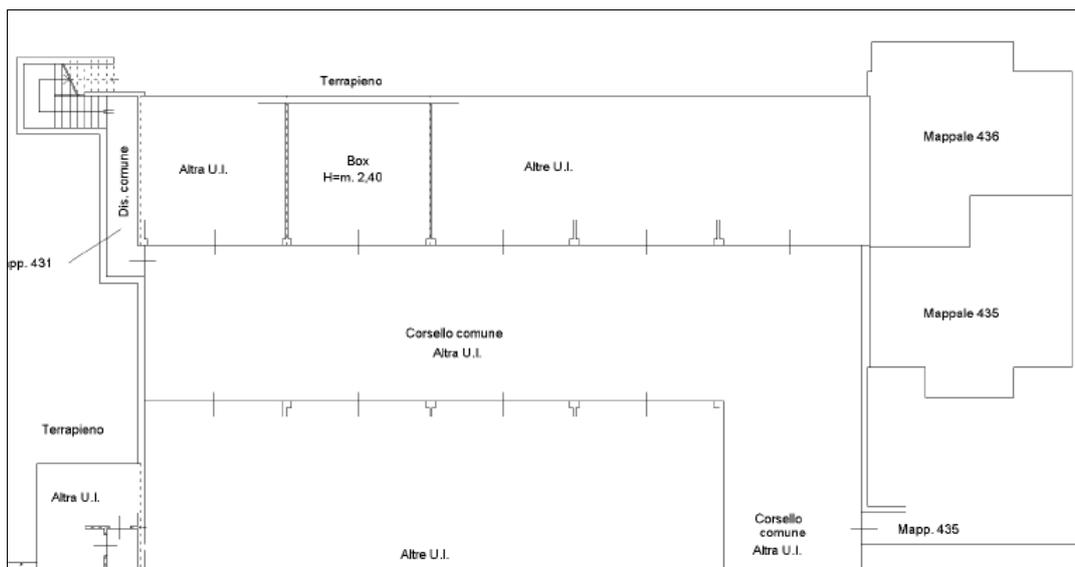
Si riporta di seguito lo stralcio della planimetria catastale (non in scala) delle unità.



Piano S1, Cantina - mapp.438/724



Piano T., Appartamento – mapp.438/705



Piano S1, Box – mapp.442/709

- PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'

Il complesso condominiale in cui sono inserite le unità che compongono il presente Lotto è stato edificato nell'ambito della radicale ristrutturazione di vecchi edifici rurali dismessi che costituivano l'originario nucleo denominato "Cascina Gazzina": i lavori sono iniziati nell'anno 2005 e sono terminati nell'anno 2011.

Si evidenzia che a fronte della richiesta di Agibilità presentata in data 15/04/2011 Prot.n.8748, il Comune di Codogno ha inviato richiesta di integrazione documentale con lettera del 11/05/2011 – Agibilità non rilasciata

E' stata presentata a cura della procedura di Fallimento una S.C.I.A. in Sanatoria in data 20/03/2024 Prot.n.9668 relativa alle difformità realizzate nei box al piano interrato, a cui è seguita la richiesta di Agibilità parziale presentata in data 09/09/2024 Prot.n.28301 (relativa ai box al piano interrato e parti comuni).

Per l'elenco dettagliato delle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Codogno si fa riferimento a quanto indicato nel Rapporto di Valutazione

CONFORMITA' edilizia delle unità che compongono il presente lotto, con riferimento alla D.I.A. n.45/2011 del 10/03/2011 (variante finale al P.C. n.248/04 del 18/01/2005) e alla S.C.I.A. di Sanatoria del 20/03/2024 Prot.n.9668 (relativa ai box interrati e parti comuni): riscontrata la sostanziale conformità delle porzioni in oggetto, ad eccezione di alcune difformità nelle misure interne dei locali (soggiorno e camere).

Le suddette difformità potranno essere regolarizzate, a cura del futuro acquirente, tramite presentazione di pratica edilizia in sanatoria e richiesta di agibilità (per appartamento e cantina): si quantifica pertanto una spesa indicativa di €. 3.000,00 (euro Tremila/00), comprensiva di spese tecniche e diritti comunali che verrà dedotta dal valore di Mercato.

Per ulteriori dettagli vedasi documentazione urbanistica - Allegato n.07

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

Richiamato quanto già indicato nel Rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi proprietà: appartamento 16,52/1000 – cantina 0,54/1000 – box 7,34/1000
- Nessuna spesa condominiale arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione, Allegato n.09

- **CONSISTENZA**

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

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 1						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
1		mapp.438/705				
	Terra	Abitazione	70	70	1,00	70
	Terra	giardino di proprietà		15	0,10	2
				Sup.commerciale		72
		mapp.438/724				
	S1	Cantina	5	5	0,30	2
		mapp.442/709				
S1	Box	32	32	0,50	16	
			Sup.comm. Complessiva			89
			Superficie Commerciale LOTTO 1			89

- **VALUTAZIONE**

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (residenziale - appartamento). Box e cantine valutati a corpo.

Il parametro unitario determinato in base al M.C.A è pari a €. 1.600,00 al mq.

Valore di Libero Mercato			
Tipologia	sup.commerciale mq.	Valore unitario E/mq	Valore
Appartamento	72	€ 1.600,00	€ 115.200,00
Cantina	5	a corpo	€ 3.000,00
Box doppio	32	a corpo	€ 25.000,00
Valore Totale Lotto			€ 143.200,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

Deprezzamenti al Valore di Mercato	
Valore di Libero Mercato	€ 143.200,00
sistemazione irregolarità	
oneri per regolarizzazione urbanistica**	€ 3.000,00
oneri per regolarizzazione catastale	€ -
spese di bonifica	€ -
spese condominiali insolute	€ -
limitazioni all'uso del bene	
usufrutto, dir.abitazione ecc.	€ -
stato d'uso e manutenzione ***	€ -
stato di possesso	€ -
vincoli e oneri giuridici	€ -
Valore di Libero Mercato	€ 140.200,00
Valore di Libero Mercato (arrotondato)	€ 140.000,00

** Spese per Sanatoria e Agibilità

*** eventuali opere di sistemazione

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.1, considerate nello stato attuale, è pari a € 140.000,00 (Euro Centoquarantamila/00)

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

Considerato che:

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

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell’immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di stabilità del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : euro 1.350,00
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 12 mesi) euro 1.400,00;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 14.000,00;

Pertanto si avrà

Determinazione VALORE VENDITA FORZATA	
Valore di Libero Mercato	€ 140.000,00
a dedurre le seguenti voci	
svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene	€ -
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi)	€ 1.350,00
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	€ 1.400,00
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	€ 14.000,00
Valore di Vendita Forzata	€ 123.250,00
Valore di Vendita Forzata (arrotondato)	€ 123.000,00

- **RIEPILOGO VALORI**

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Tipologia	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
1	Abitazione - Cantina - Box	€ 140.000,00	€ 123.000,00
	TOTALE	€ 140.000,00	€ 123.000,00

Il Tecnico

Geom.Sabino Nufi



SCHEDA DESCRITTIVA

LOTTO N. 2

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
2		A	Residenziale	Appartamento	T	15 13	438 403	706 1
		A	Residenziale	Cantina	S1	15	438	725
			Box	Box doppio	S1	15	442	710

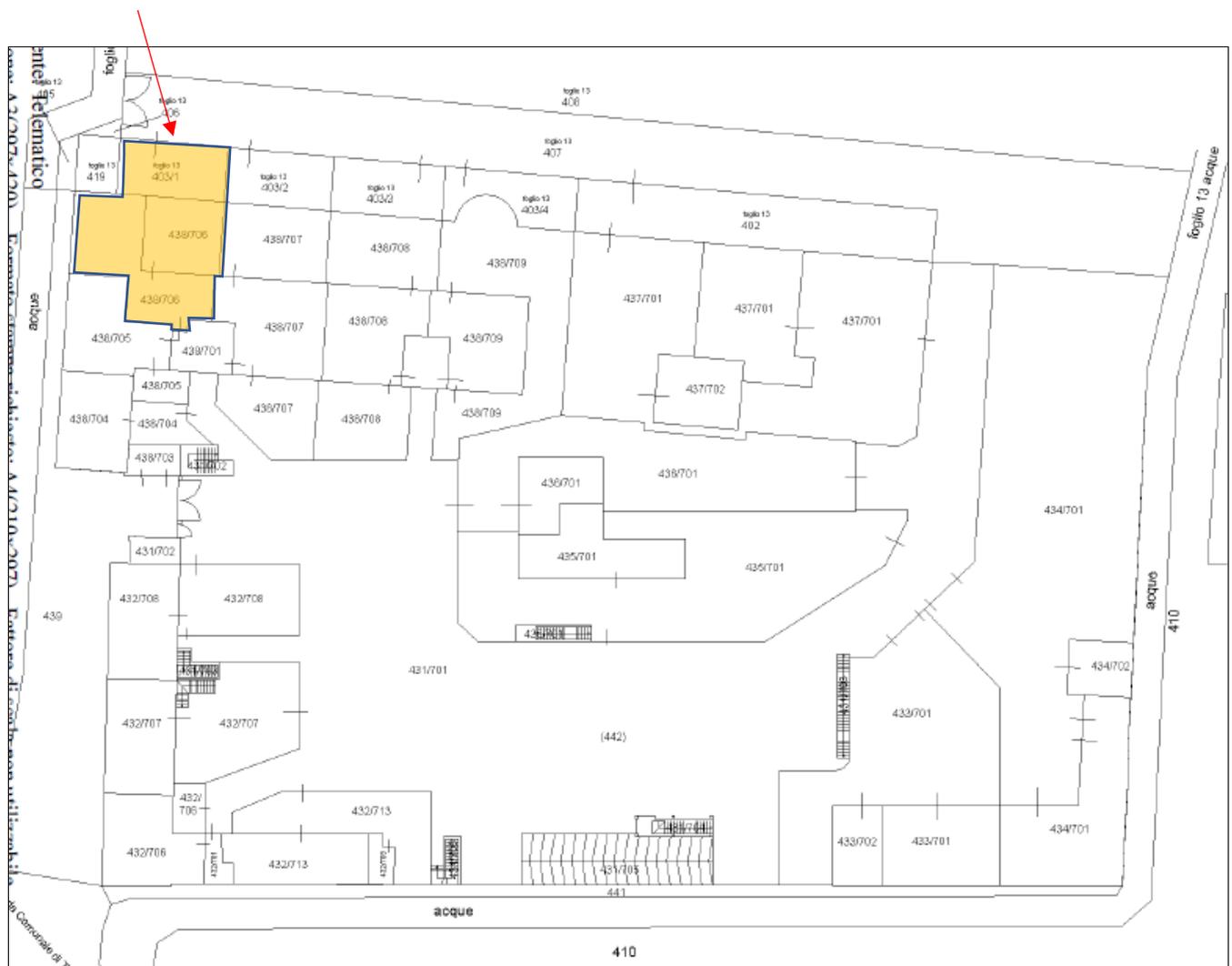
La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

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

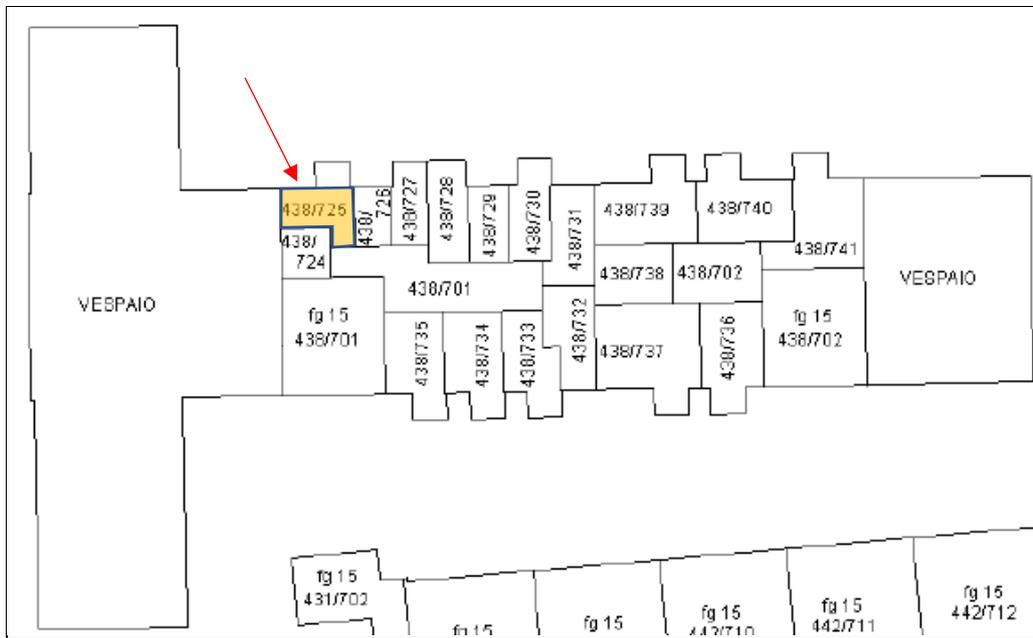
- **UBICAZIONE**

Comune di Codogno (LO), Strada Comunale di Triulza – Cascina Gazzina III

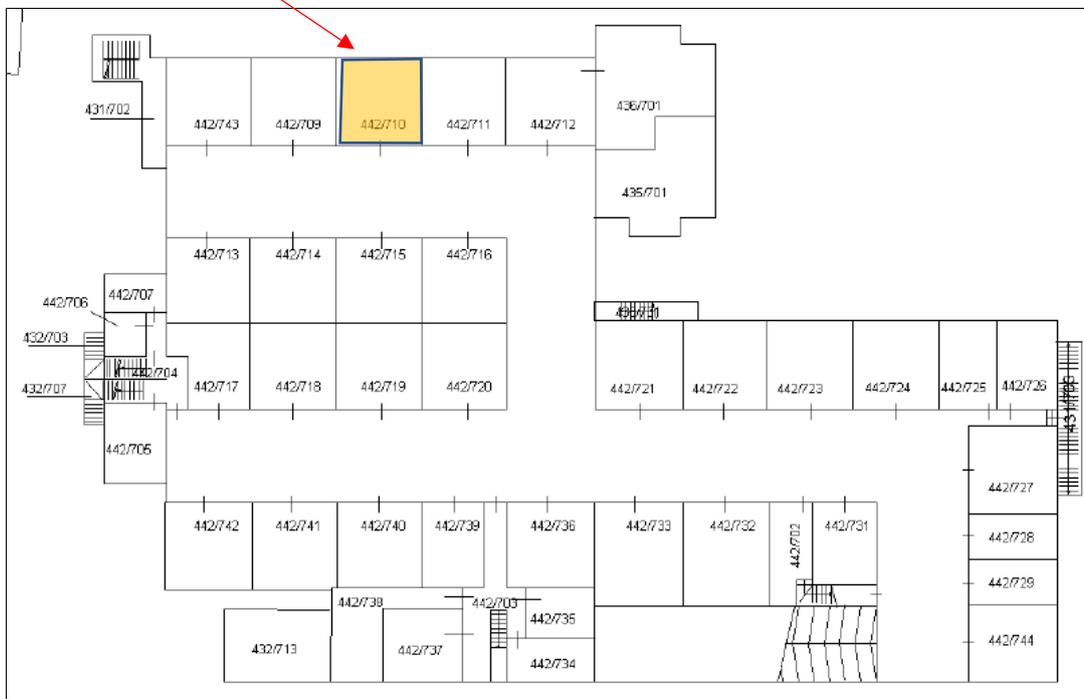
PIANO TERRA – Planimetria d'insieme



PIANO INTERRATO - Cantine Corpo A-B



PIANO INTERRATO – Corpo centrale Box e Cantine



- **DESCRIZIONE**

Porzioni immobiliari facenti parte del complesso residenziale denominato “Condominio Cascina GAZZINA III”, costituito da cinque edifici che si sviluppano a due-tre piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a box e cantine.

Il complesso è così articolato:

- Corpo A-B: fabbricato plurifamiliare a tre piani fuori terra oltre interrato
- Corpo C: villetta unifamiliare sviluppantesi al piano terra e interrato
- Corpo D: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra oltre interrato
- Corpo E: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra
- Corpo F: fabbricato plurifamiliare a due piani fuori terra oltre sottotetto
- Corpo Box al piano interrato con accesso comune dal cortile

Le unità che compongono il presente “LOTTO 2” fanno parte del Corpo A-B e sono costituite da:

- Appartamento al piano terra (scala A) composto da tre locali oltre servizi con annessa ampia porzione di area a giardino di proprietà esclusiva
- Cantina al piano interrato (scala A)
- Box d'autorimessa doppio al piano interrato (Corpo centrale)

L'appartamento (tipologia trilocale con giardino) è così composto: soggiorno con angolo cottura da cui si accede all'area giardino di proprietà esclusiva, disimpegno, bagno e due camere da letto.

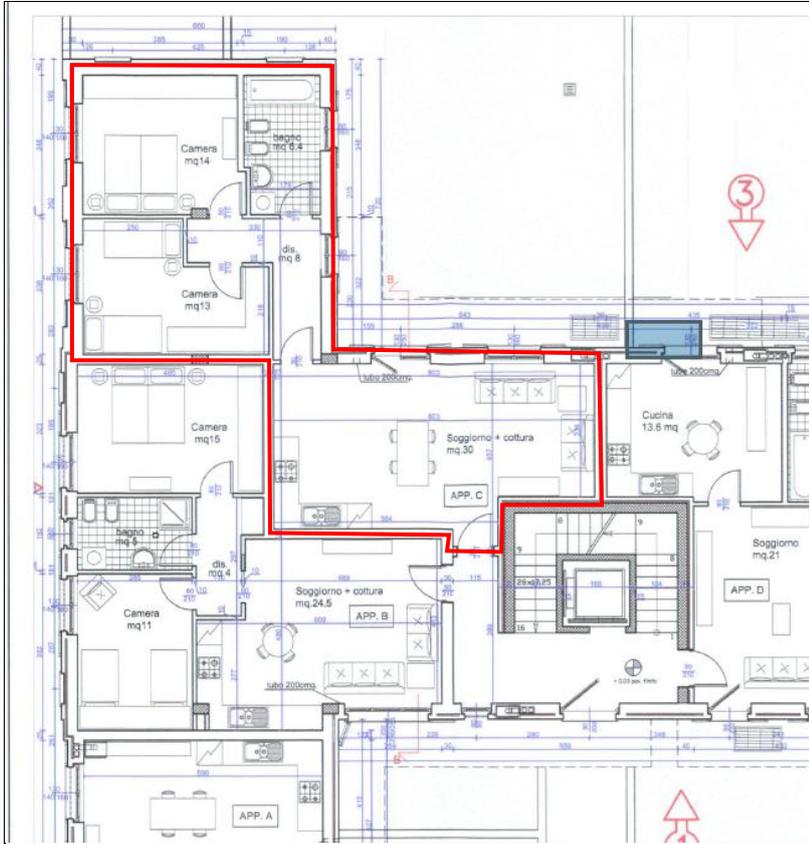
Il locale cantina è posto al piano interrato nella medesima scala A.

Il box è posto al piano interrato nel corpo centrale.

Alle sopradescritte porzioni compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni del complesso (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.09)

Dotazione impiantistica: vedasi quanto descritto nel Rapporto di Valutazione

Planimetria indicativa dell'appartamento (non in scala)



PIANO TERRA scala "A"

- **COERENZE**

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

dell'appartamento con annessa area esclusiva: altra unità con relativo giardino (appart.mapp.438 sub.707 graff.mapp.403 sub.2), vano scala comune (mapp.438 sub.701), altra unità (appart.mapp.438 sub.705), strada comune (mapp.439), area condominiale (Fg.13 mapp.419), area condominiale (Fg.13 mapp.407).

della cantina: altra unità (cantina mapp.438 sub.726) corridoio comune (mapp.438 sub.701), altra unità (cantina mapp.438 sub.724), terrapieno.

del box: altra unità (box mapp.442 sub.711), corsello comune (mapp.442 sub.701), altra unità (box mapp.442 sub.709), terrapieno.

- **STATO DI MANUTENZIONE**

Il complesso condominiale in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati. Discreto lo stato di manutenzione riferito alle unità che compongono il presente lotto, considerato anche lo stato di non utilizzo che si protrae da diversi anni.

Si evidenzia tuttavia la presenza di umidità nelle pareti del locale soggiorno, a causa di una probabile fuoriuscita di acqua dalle tubazioni in corrispondenza dell'angolo cottura (non effettuate indagini per l'identificazione della causa), oltre che conseguente danneggiamento della pavimentazione: per il ripristino del danno si quantifica una somma indicativa di €. 1.500,00 (euro millecinquecento/00) che verrà dedotta dal valore.

- **STATO DI POSSESSO**

Le unità risultano libere e nella disponibilità della procedura

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso "Cascina GAZZINA III" ha accesso pedonale e carraio in lato Ovest dalla Via privata al mappale 439 del Foglio 15 (area condominiale B.C.N.C.) diramantesi dalla Strada Comunale di Triulza: l'abitazione e la cantina in oggetto sono inserite nel corpo A-B (precisamente scala A) a cui si accede transitando dal cortile comune e quindi dal vano scala A comune.

Il box d'autorimessa, ubicato al piano interrato, ha accesso carraio tramite rampa comune dal cortile condominiale e accesso pedonale da rampe scala di uso comune, sempre dal cortile condominiale

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

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE											
CATASTO FABBRICATI											
Comune di CODOGNO (LO) Cascina Gazza Prima snc											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
1	15 13	438 403	706 1	A/2		4	snc	T	4,5	97 mq	€ 336,99
2	15	438	725	C/2		2	snc	S1	5 mq.	6 mq.	€ 12,39
3	15	442	710	C/6		3	snc	S1	30 mq.	32 mq.	€ 91,41

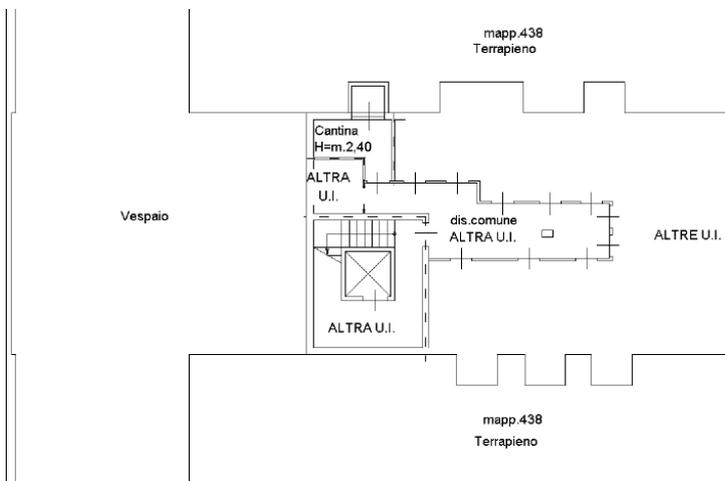
Intestazione catastale

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

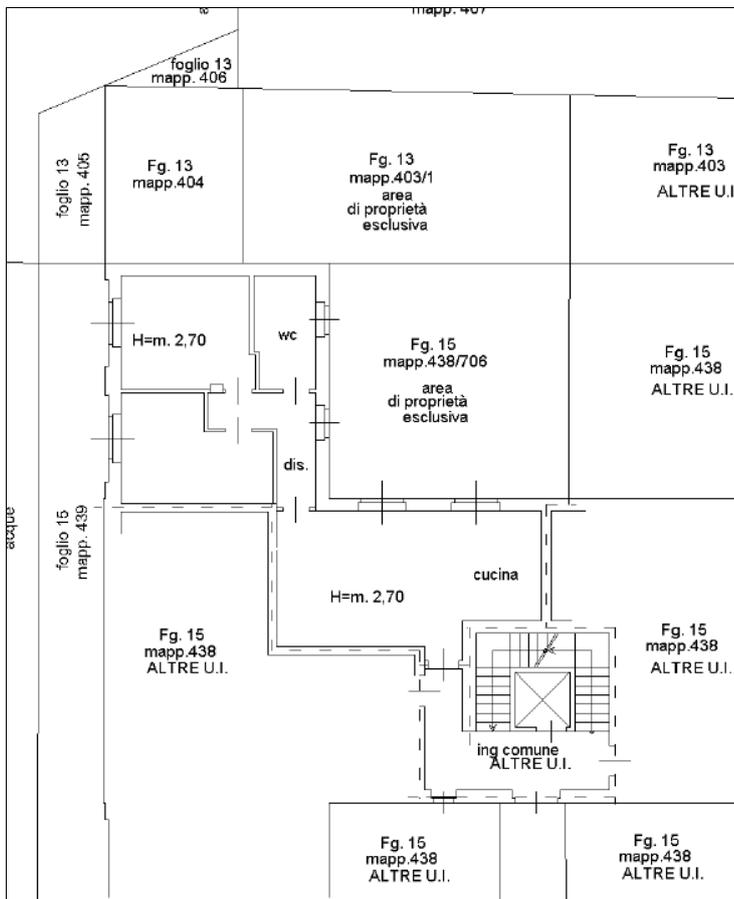
proprietà per 1/1 - atto pubblico 04/02/2014 rep.n.72164 Notaio Calafiori Giuseppe di Milano (conferimento in società)

Conformità e rispondenza catastale: Riscontrata la sostanziale conformità fra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate.

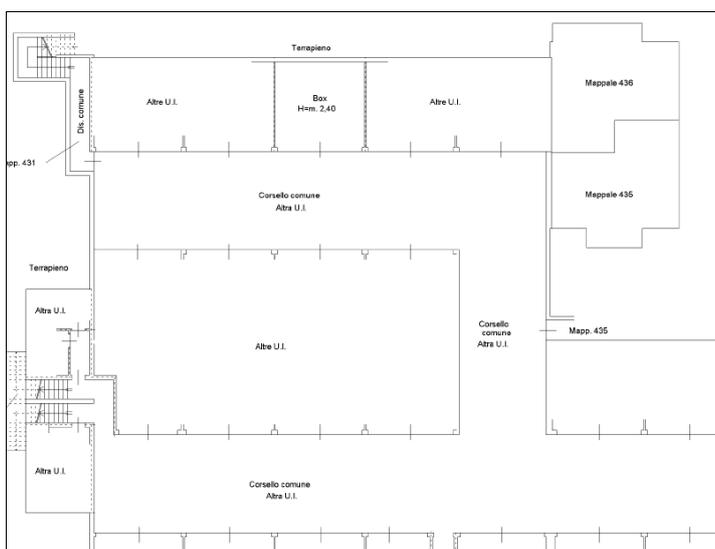
Si riporta di seguito lo stralcio della planimetria catastale (non in scala) delle unità.



Piano S1, Cantina - mapp.438/725



Piano T., Appartamento – mapp.438/706 graff. mapp.403/1



Piano S1, Box – mapp.442/710

- PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'

Il complesso condominiale in cui sono inserite le unità che compongono il presente Lotto è stato edificato nell'ambito della radicale ristrutturazione di vecchi edifici rurali dismessi che costituivano l'originario nucleo denominato "Cascina Gazzina": i lavori sono iniziati nell'anno 2005 e sono terminati nell'anno 2011.

Si evidenzia che a fronte della richiesta di Agibilità presentata in data 15/04/2011 Prot.n.8748, il Comune di Codogno ha inviato richiesta di integrazione documentale con lettera del 11/05/2011 – Agibilità non rilasciata

E' stata presentata a cura della procedura di Fallimento una S.C.I.A. in Sanatoria in data 20/03/2024 Prot.n.9668 relativa alle difformità realizzate nei box al piano interrato, a cui è seguita la richiesta di Agibilità parziale presentata in data 09/09/2024 Prot.n.28301 (relativa ai box al piano interrato e parti comuni).

Per l'elenco dettagliato delle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Codogno si fa riferimento a quanto indicato nel Rapporto di Valutazione

CONFORMITA' edilizia delle unità che compongono il presente lotto, con riferimento alla D.I.A. n.45/2011 del 10/03/2011 (variante finale al P.C. n.248/04 del 18/01/2005) e alla S.C.I.A. di Sanatoria del 20/03/2024 Prot.n.9668 (relativa ai box interrati e parti comuni): riscontrata la sostanziale conformità delle porzioni in oggetto, ad eccezione di alcune difformità nelle misure interne dei locali, lieve difformità nelle misure interne della cantina.

Le suddette difformità potranno essere regolarizzate, a cura del futuro acquirente, tramite presentazione di pratica edilizia in sanatoria e richiesta di agibilità (per appartamento e cantina): si quantifica pertanto una spesa indicativa di €. 3.000,00 (euro Tremila/00), comprensiva di spese tecniche e diritti comunali che verrà dedotta dal valore di Mercato.

Per ulteriori dettagli vedasi documentazione urbanistica - Allegato n.07

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

Richiamato quanto già indicato nel Rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi proprietà: appartamento 22,77/1000 – cantina 0,75/1000 – box 7,34/1000
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione, Allegato n.09

- **CONSISTENZA**

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

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 2						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
2		mapp.438/706 graff.403/1				
	Terra	Abitazione	88	88	1,00	88
	Terra	giardino di proprietà		103	0,10	10
				Sup.commerciale		98
		mapp.438/725				
	S1	Cantina	6	6	0,30	2
		mapp.442/710				
	S1	Box	32	32	0,50	16
			Sup.comm. Complessiva			116
			Superficie Commerciale LOTTO 2			116

- **VALUTAZIONE**

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (residenziale - appartamento). Box e cantine valutati a corpo.

Il parametro unitario determinato in base al M.C.A è pari a €. 1.600,00 al mq.

Valore di Libero Mercato			
Tipologia	sup.commerciale mq.	Valore unitario E/mq	Valore
Appartamento	98	€ 1.600,00	€ 156.800,00
Cantina	6	a corpo	€ 3.000,00
Box doppio	32	a corpo	€ 25.000,00
Valore Totale Lotto			€ 184.800,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

Deprezzamenti al Valore di Mercato	
Valore di Libero Mercato	€ 184.800,00
sistemazione irregolarità	
oneri per regolarizzazione urbanistica**	€ 3.000,00
oneri per regolarizzazione catastale	€ -
spese di bonifica	€ -
spese condominiali insolute	€ -
limitazioni all'uso del bene	
usufrutto, dir.abitazione ecc.	€ -
stato d'uso e manutenzione ***	€ 1.500,00
stato di possesso	€ -
vincoli e oneri giuridici	€ -
Valore di Libero Mercato	€ 180.300,00
Valore di Libero Mercato (arrotondato)	€ 180.000,00

** Spese per Agibilità

*** eventuali opere di sistemazione

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.2, considerate nello stato attuale, è pari a € 180.000,00 (Euro Centottantamila/00)

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

Considerato che:

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

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell’immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di stabilità del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : euro 1.350,00
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 12 mesi) euro 1.800,00;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 18.000,00;

Pertanto si avrà

Determinazione VALORE VENDITA FORZATA	
Valore di Libero Mercato	€ 180.000,00
a dedurre le seguenti voci	
svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene	€ -
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi)	€ 1.350,00
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	€ 1.800,00
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	€ 18.000,00
Valore di Vendita Forzata	€ 158.850,00
Valore di Vendita Forzata (arrotondato)	€ 159.000,00

- **RIEPILOGO VALORI**

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Tipologia	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
2	Abitazione - Cantina - Box	€ 180.000,00	€ 159.000,00
	TOTALE	€ 180.000,00	€ 159.000,00

Il Tecnico

Geom.Sabino Nufi



SCHEDA DESCRITTIVA

LOTTO N. 3

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
3		A	Residenziale	Appartamento	1	15	438	713
		A	Residenziale	Cantina	S1	15	438	726

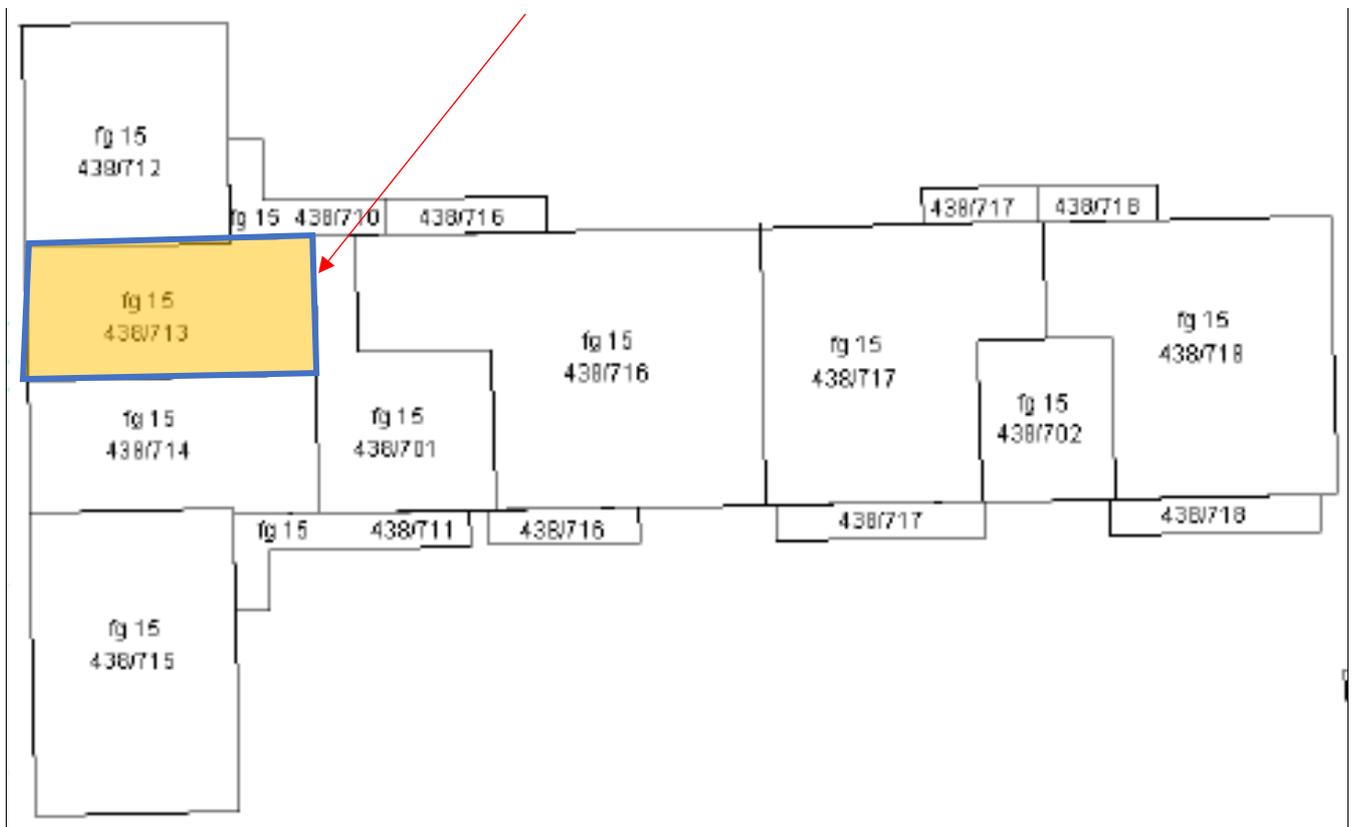
La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

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

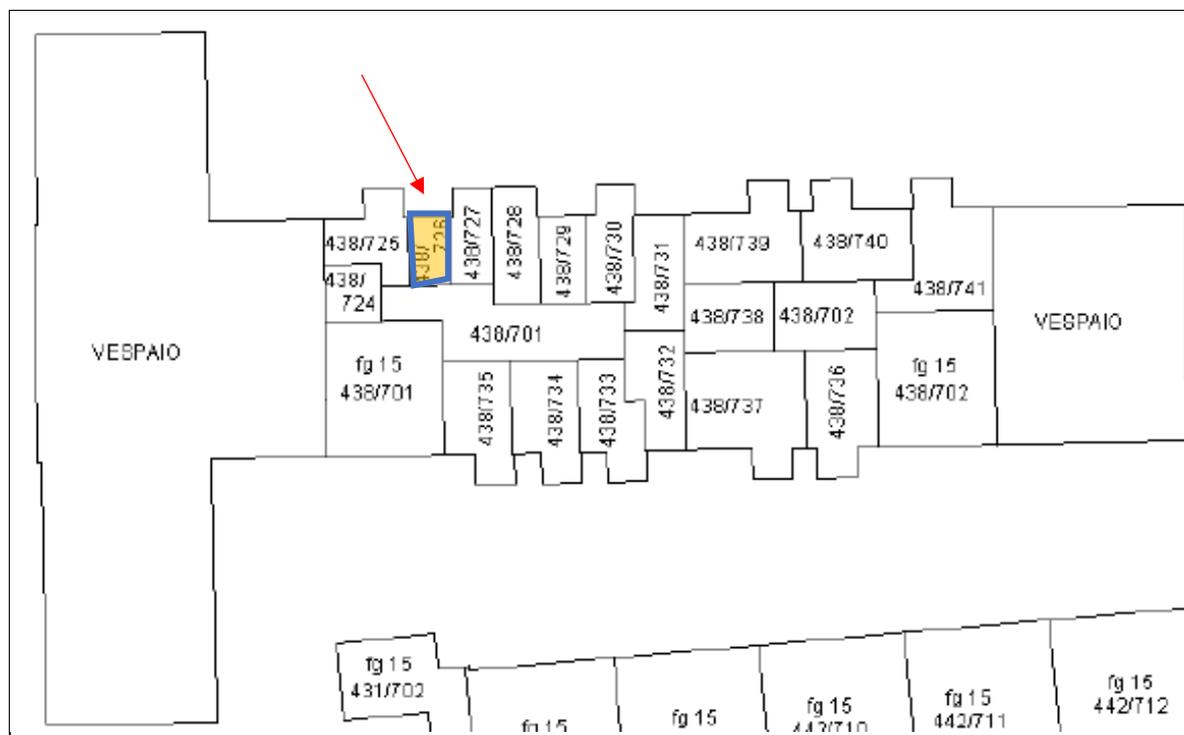
- **UBICAZIONE**

Comune di Codogno (LO), Strada Comunale di Triulza – Cascina Gazzina III

PIANO PRIMO A-B



PIANO INTERRATO Corpo A-B



- DESCRIZIONE

Porzioni immobiliari facenti parte del complesso residenziale denominato “Condominio Cascina GAZZINA III”, costituito da cinque edifici che si sviluppano a due-tre piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a box e cantine.

Il complesso è così articolato:

- Corpo A-B: fabbricato plurifamiliare a tre piani fuori terra oltre interrato
- Corpo C: villetta unifamiliare sviluppantesi al piano terra e interrato
- Corpo D: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra oltre interrato
- Corpo E: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra
- Corpo F: fabbricato plurifamiliare a due piani fuori terra oltre sottotetto
- Corpo Box al piano interrato con accesso comune dal cortile

Le unità che compongono il presente “LOTTO 3” fanno parte del Corpo A-B e sono costituite da:

- Appartamento al piano primo (scala A) composto da unico locale con antibagno e bagno
- Cantina al piano interrato (scala A)

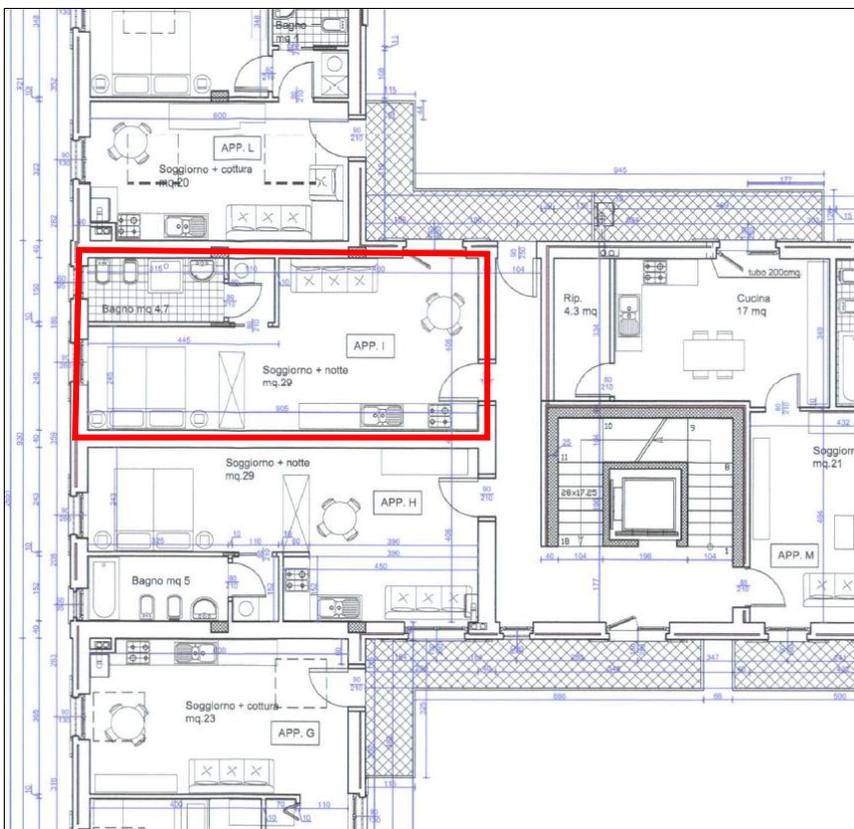
L'appartamento (tipologia monolocale) è così composto: soggiorno/pranzo con angolo cottura e zona letto, antibagno e bagno.

Il locale cantina è posto al piano interrato nella medesima scala A.

Alle sopradescritte porzioni compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni del complesso (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.09)

Dotazione impiantistica: vedasi quanto descritto nel Rapporto di Valutazione

Planimetria indicativa dell'appartamento (non in scala)



PIANO PRIMO scala “A”

- **COERENZE**

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

dell'appartamento: corridoio vano scala comune (mapp.438 sub.701), altra unità (appart.mapp.438 sub.714), spazio soprastante strada comune (mapp.439), altra unità (appart.mapp.438 sub.712) e ballatoio comune.

della cantina: altra unità (cantina mapp.438 sub.727) corridoio comune (mapp.438 sub.701), altra unità (cantina mapp.438 sub.725), terrapieno.

- **STATO DI MANUTENZIONE**

Il complesso condominiale in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati
Discreto lo stato di manutenzione riferito alle unità che compongono il presente lotto.

Si evidenzia tuttavia la presenza di umidità in corrispondenza della parete fra il soggiorno e l'antibagno: per il ripristino del danno si quantifica una somma indicativa di €. 1.000,00 che verrà dedotta dal valore.

- **STATO DI POSSESSO**

Le unità risultano libere e nella disponibilità della procedura: l'abitazione è stata oggetto di recente contratto di locazione ora scaduto/risolto.

Si segnala che nell'abitazione sono presenti vari elementi di arredo il cui valore commerciale è stato quantificato pari a €. 200,00 (euro Duecento/00), come da inventario effettuato da IVG Pavia e Lodi a cui si rimanda per ulteriori dettagli.

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso "Cascina GAZZINA III" ha accesso pedonale e carraio in lato Ovest dalla Via privata al mappale 439 del Foglio 15 (area condominiale B.C.N.C.) diramantesi dalla

Strada Comunale di Triulza: l'abitazione e la cantina in oggetto sono inserite nel corpo A-B (precisamente scala A) a cui si accede transitando dal cortile comune e quindi dal vano scala A comune.

- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** non presente
- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE												
CATASTO FABBRICATI												
Comune di CODOGNO (LO) Cascina Gazza Prima snc												
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita	
1	15	438	713	A/2		4	snc	1	2,5	45 mq	€	187,22
2	15	438	726	C/2		2	snc	S1	3 mq	4 mq	€	7,44

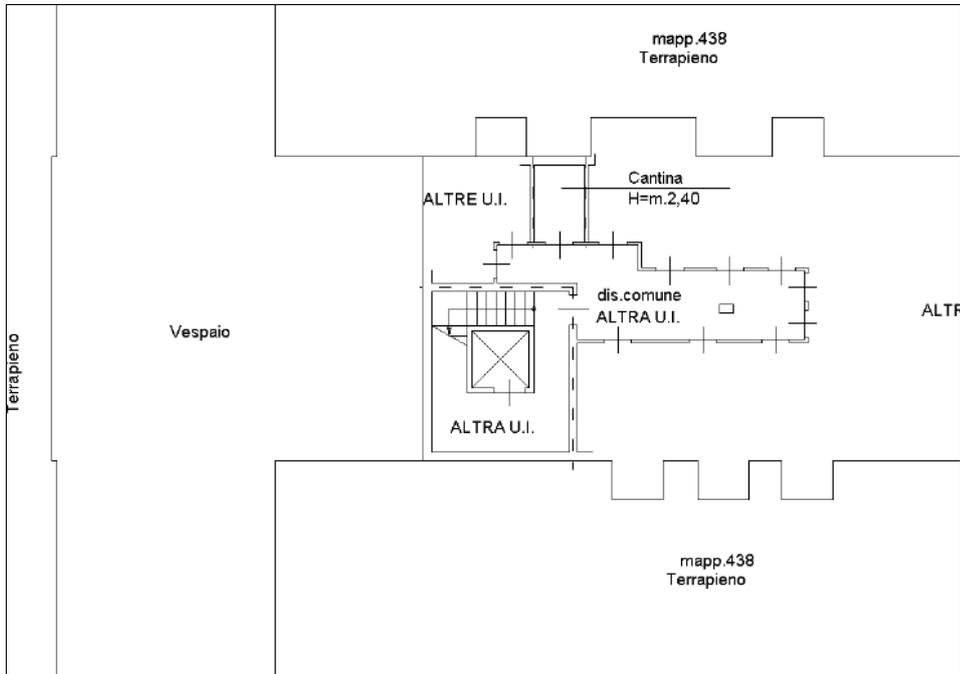
Intestazione catastale

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

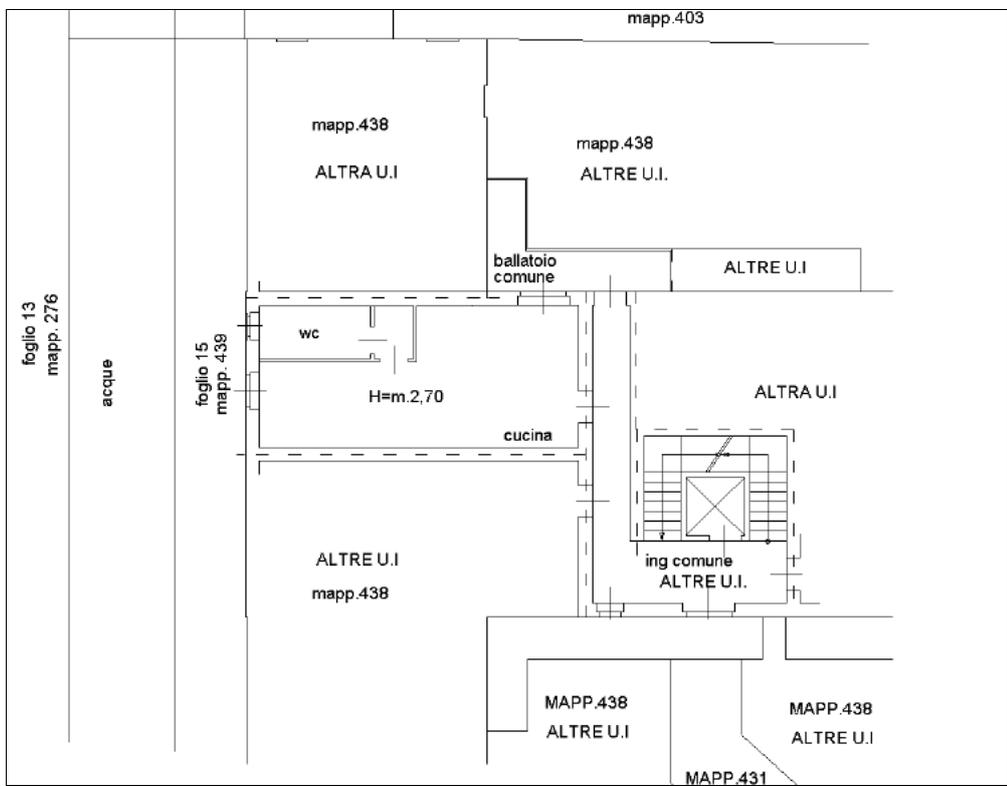
proprietà per 1/1 - atto pubblico 04/02/2014 rep.n.72164 Notaio Calafiori Giuseppe di Milano (conferimento in società)

Conformità e rispondenza catastale: Riscontrata la sostanziale conformità fra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate.

Si riporta di seguito lo stralcio della planimetria catastale (non in scala) delle unità.



Piano S1, Cantina - mapp.438/726



Piano Primo., Appartamento – mapp.438/713

- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**

Il complesso condominiale in cui sono inserite le unità che compongono il presente Lotto è stato edificato nell'ambito della radicale ristrutturazione di vecchi edifici rurali dismessi che costituivano l'originario nucleo denominato "Cascina Gazzina": i lavori sono iniziati nell'anno 2005 e sono terminati nell'anno 2011.

Si evidenzia che a fronte della richiesta di Agibilità presentata in data 15/04/2011 Prot.n.8748, il Comune di Codogno ha inviato richiesta di integrazione documentale con lettera del 11/05/2011 – Agibilità non rilasciata

E' stata presentata a cura della procedura di Fallimento una S.C.I.A. in Sanatoria in data 20/03/2024 Prot.n.9668 relativa alle difformità realizzate nei box al piano interrato, a cui è seguita la richiesta di Agibilità parziale presentata in data 09/09/2024 Prot.n.28301 (relativa ai box al piano interrato e parti comuni).

Per l'elenco dettagliato delle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Codogno si fa riferimento a quanto indicato nel Rapporto di Valutazione

CONFORMITA' edilizia delle unità che compongono il presente lotto, con riferimento alla D.I.A. n.45/2011 del 10/03/2011 (variante finale al P.C. n.248/04 del 18/01/2005) e alla S.C.I.A. di Sanatoria del 20/03/2024 Prot.n.9668 (relativa ai box interrati e parti comuni): riscontrata la sostanziale conformità delle porzioni in oggetto, ad eccezione di lievi scostamenti nelle misure interne rientranti nelle tolleranze di legge.

Dovrà quindi essere presentata, a cura del futuro acquirente, richiesta di agibilità (per appartamento e cantina): si quantifica pertanto una spesa indicativa di €. 800,00 (euro Ottocento/00), comprensiva di spese tecniche e diritti comunali che verrà dedotta dal valore di Mercato.

Per ulteriori dettagli vedasi documentazione urbanistica - Allegato n.07

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

Richiamato quanto già indicato nel Rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi di proprietà: appartamento 10,43/1000 – cantina 0,48/1000
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione, Allegato n.09

- **CONSISTENZA**

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

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 3						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
3		mapp.438/713				
	1	Abitazione	43	43	1,00	43
				Sup.commerciale		43
		mapp.438/726				
	S1	Cantina	4	4	0,30	1
			Sup.comm. Complessiva			44
			Superficie Commerciale LOTTO 3			44

- **VALUTAZIONE**

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (residenziale - appartamento). Box e cantine valutati a corpo.

Il parametro unitario determinato in base al M.C.A è pari a €. 1.600,00 al mq.

Pertanto si avrà:

Valore di Libero Mercato			
Tipologia	sup.commerciale mq.	Valore unitario E/mq	Valore
Appartamento	43	€ 1.600,00	€ 68.800,00
Cantina	4	a corpo	€ 3.000,00
Valore Totale Lotto			€ 71.800,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

Deprezzamenti al Valore di Mercato	
Valore di Libero Mercato	€ 71.800,00
sistemazione irregolarità	
oneri per regolarizzazione urbanistica**	€ 800,00
oneri per regolarizzazione catastale	€ -
spese di bonifica	€ -
spese condominiali insolute	€ -
limitazioni all'uso del bene	
usufrutto, dir.abitazione ecc.	€ -
stato d'uso e manutenzione ***	€ 1.000,00
stato di possesso	€ -
vincoli e oneri giuridici	€ -
Valore di Libero Mercato	€ 70.000,00
Valore di Libero Mercato (arrotondato)	€ 70.000,00

** Spese per Agibilità

*** eventuali opere di sistemazione

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.3, considerate nello stato attuale, è pari a € 70.000,00 (Euro Settantamila/00)

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

Considerato che:

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

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell’immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di stabilità del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : euro 1.200,00
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 12 mesi) euro 700,00;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 7.000,00;

Pertanto si avrà

Determinazione VALORE VENDITA FORZATA	
Valore di Libero Mercato	€ 70.000,00
a dedurre le seguenti voci	
svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene	€ -
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi)	€ 1.200,00
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	€ 700,00
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	€ 7.000,00
Valore di Vendita Forzata	€ 61.100,00
Valore di Vendita Forzata (arrotondato)	€ 61.000,00

- RIEPILOGO VALORI

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Tipologia	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
3	Abitazione - Cantina	€ 70.000,00	€ 61.000,00
	TOTALE	€ 70.000,00	€ 61.000,00

Si segnala che nell'abitazione sono presenti elementi di arredo valorizzati da IVG PAVIA e LODI pari a €. 200,00.

Il Tecnico

Geom.Sabino Nufi



SCHEDA DESCRITTIVA

LOTTO N. 4

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
4		A	Residenziale	Appartamento	1	15	438	716
		A	Residenziale	Cantina	S1	15	438	732
			Box	Box doppio	S1	15	442	711

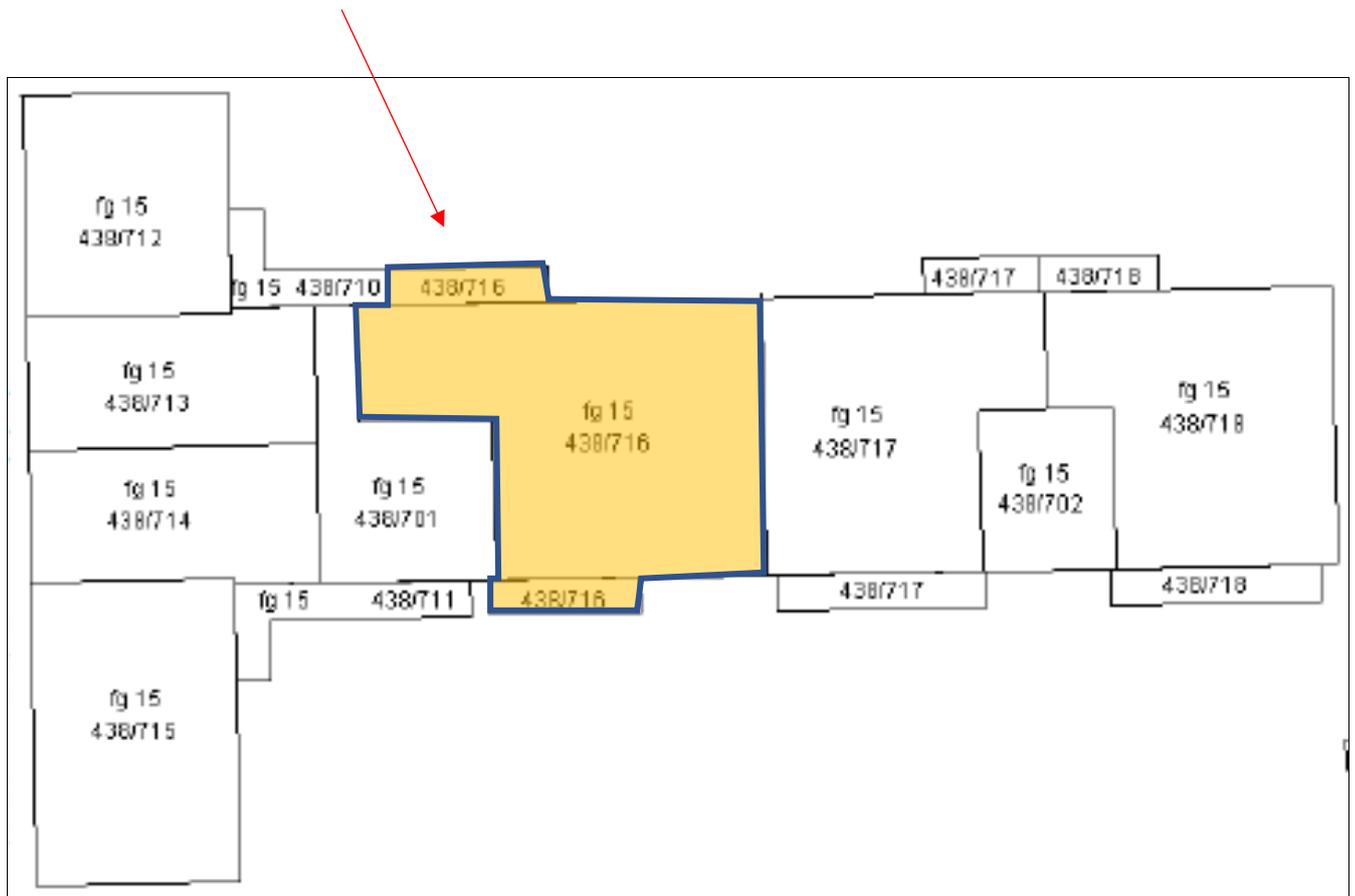
La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

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

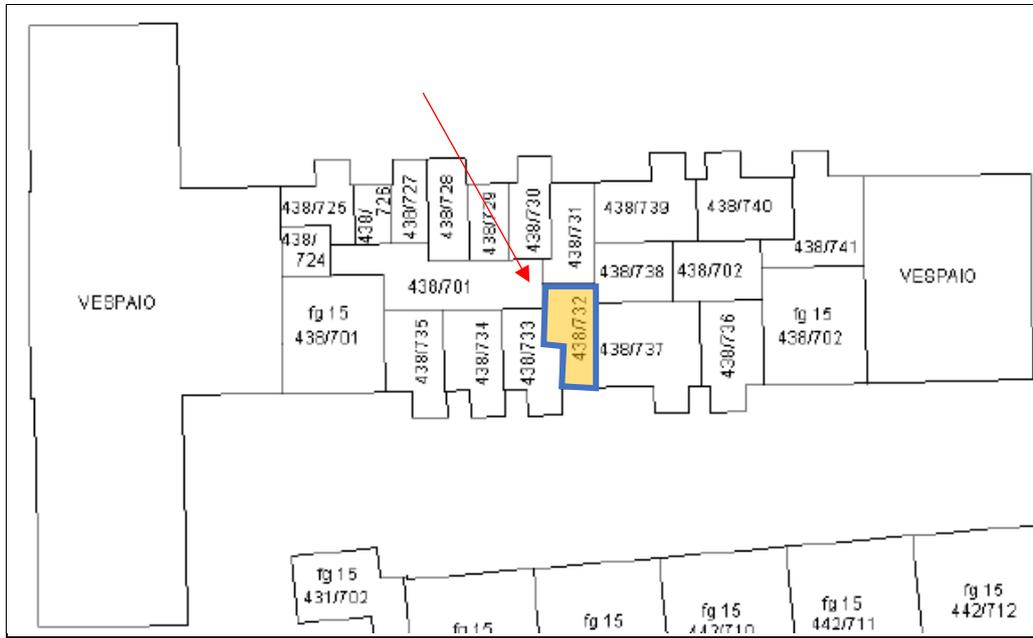
- **UBICAZIONE**

Comune di Codogno (LO), Strada Comunale di Triulza – Cascina Gazzina III

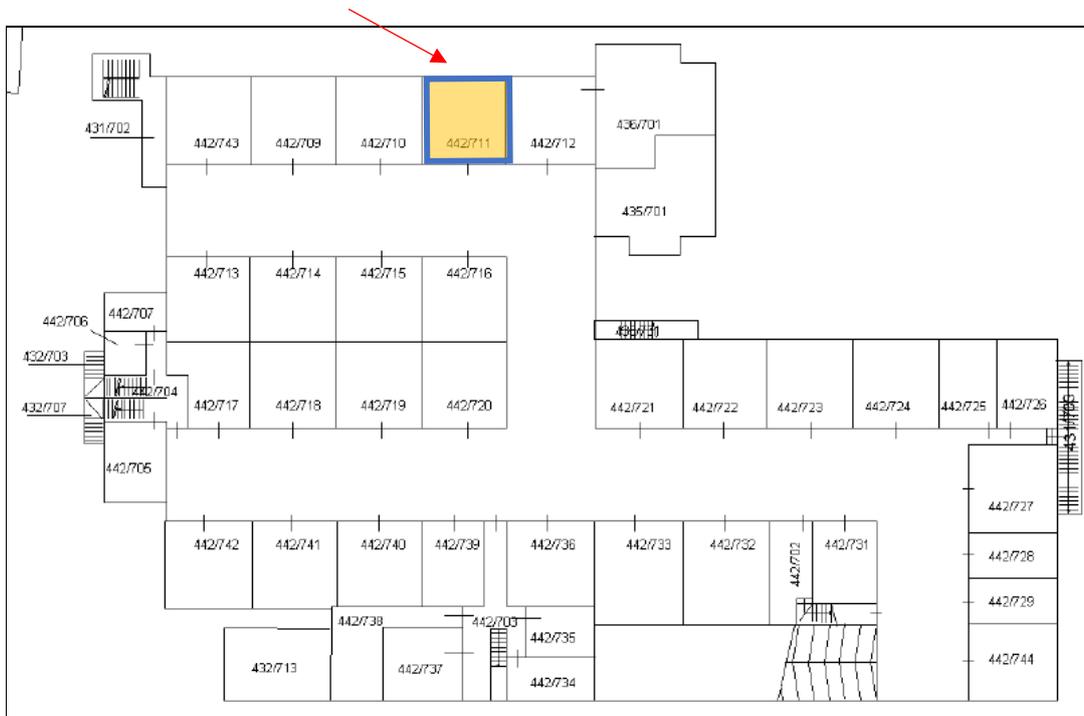
PIANO PRIMO A - B



PIANO INTERRATO Corpo A-B



PIANO INTERRATO BOX



- **DESCRIZIONE**

Porzioni immobiliari facenti parte del complesso residenziale denominato “Condominio Cascina GAZZINA III”, costituito da cinque edifici che si sviluppano a due-tre piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a box e cantine.

Il complesso è così articolato:

- Corpo A-B: fabbricato plurifamiliare a tre piani fuori terra oltre interrato
- Corpo C: villetta unifamiliare sviluppantesi al piano terra e interrato
- Corpo D: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra oltre interrato
- Corpo E: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra
- Corpo F: fabbricato plurifamiliare a due piani fuori terra oltre sottotetto
- Corpo Box al piano interrato con accesso comune dal cortile

Le unità che compongono il presente “LOTTO 4” fanno parte del Corpo A-B e sono costituite da:

- Appartamento al piano primo (scala A) composto da tre locali oltre cucina e doppi servizi con doppio balcone
- Cantina al piano interrato (scala A)
- Box d'autorimessa doppio al piano interrato (Corpo centrale)

L'appartamento (tipologia trilocale con cucina e doppi servizi) è così composto: soggiorno con balcone, cucina abitabile con ripostiglio servita da secondo balcone, disimpegno, bagno e due camere da letto di cui una con secondo bagno dedicato.

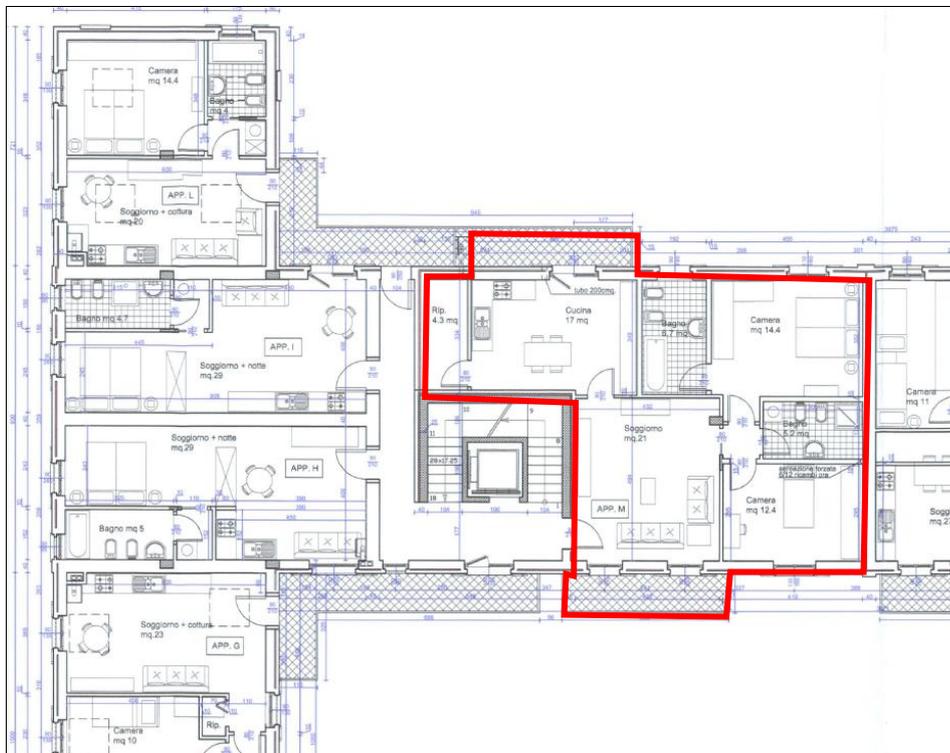
Il locale cantina è posto al piano interrato nella medesima scala A.

Il box è posto al piano interrato nel corpo centrale.

Alle sopradescritte porzioni compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni del complesso (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.09)

Dotazione impiantistica: vedasi quanto descritto nel Rapporto di Valutazione

Planimetria indicativa dell'appartamento (non in scala)



PIANO PRIMO scala "A"

- COERENZE

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

dell'appartamento: altra unità (appart.mapp.438 sub.717), spazio soprastante cortile comune, vano scala comune e corridoio comune (mapp.438 sub.701), ballatoio comune, spazio soprastante area di pertinenza altra unità al piano terra.

della cantina: altre unità (cantina mapp.438 sub.738 e 737), terrapieno, altra unità (cantina mapp.438 sub.733), corridoio comune (mapp.438 sub.701).

del box: altra unità (box mapp.442 sub.712), corsello comune (mapp.442 sub.701), altra unità (box mapp.442 sub.710), terrapieno.

- **STATO DI MANUTENZIONE**

Il complesso condominiale in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati. Discreto lo stato di manutenzione riferito alle unità che compongono il presente lotto, considerato anche lo stato di non utilizzo che si protrae da diversi anni.

- **STATO DI POSSESSO**

Le unità risultano libere e nella disponibilità della procedura

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso "Cascina GAZZINA III" ha accesso pedonale e carraio in lato Ovest dalla Via privata al mappale 439 del Foglio 15 (area condominiale B.C.N.C.) diramantesi dalla Strada Comunale di Triulza: l'abitazione e la cantina in oggetto sono inserite nel corpo A-B (precisamente scala A) a cui si accede transitando dal cortile comune e quindi dal vano scala A comune.

Il box d'autorimessa, ubicato al piano interrato, ha accesso carraio tramite rampa comune dal cortile condominiale e accesso pedonale da rampe scala di uso comune, sempre dal cortile condominiale

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

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE												
CATASTO FABBRICATI												
Comune di CODOGNO (LO) Cascina Gazza Prima snc												
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita	
1	15	438	716	A/2		4	snc	1	5,5 vani	103	€	411,87
2	15	438	732	C/2		2	snc	S1	8 mq	9 mq	€	19,83
3	15	442	711	C/6		3	snc	S1	30 mq	32 mq	€	91,41

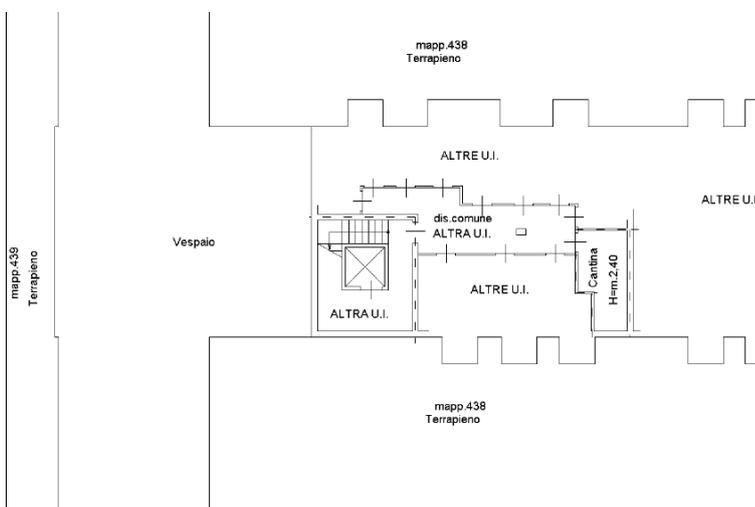
Intestazione catastale

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

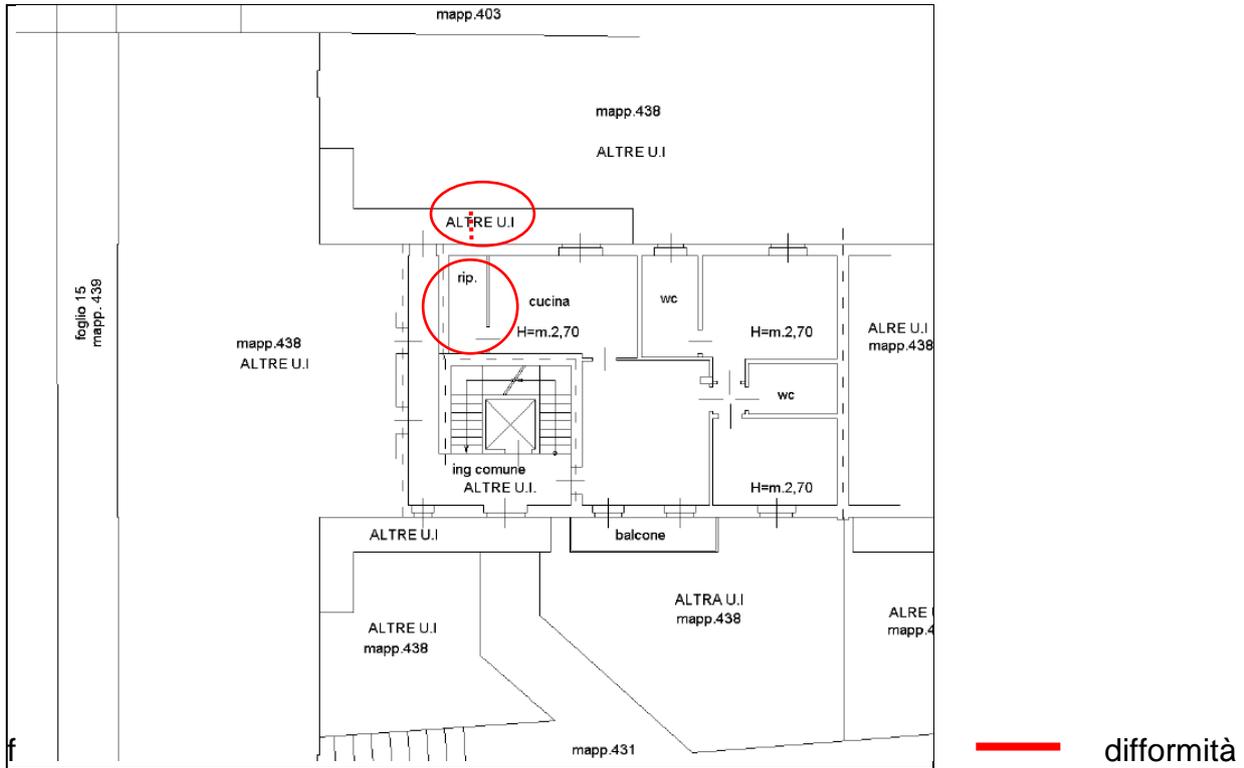
proprietà per 1/1 - atto pubblico 04/02/2014 rep.n.72164 Notaio Calafiori Giuseppe di Milano (conferimento in società)

Conformità e rispondenza catastale: Ricontrata la sostanziale conformità fatta eccezione per la diversa posizione della porta nel ripostiglio in cucina e del balcone verso la cucina non esattamente rappresentato - si dovrà quindi procedere con la predisposizione di denuncia di variazione per diversa distribuzione interna con nuova planimetria catastale per l'appartamento (costo preventivato indicativo €. 500,00 che verrà dedotto dal valore)

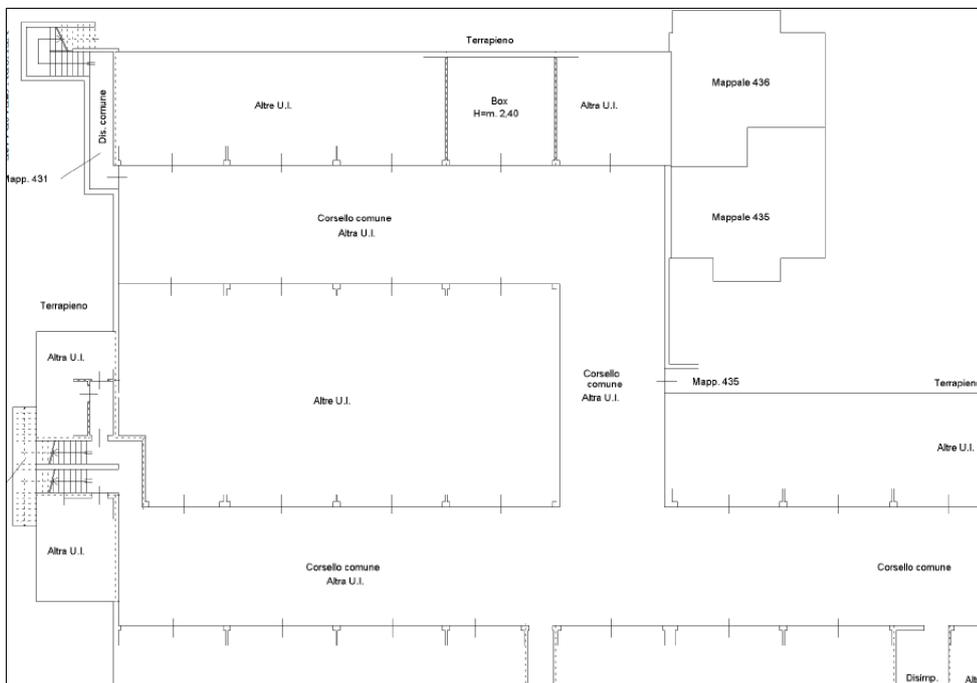
Si riporta di seguito lo stralcio della planimetria catastale (non in scala) delle unità.



Piano S1, Cantina - mapp.438/732



Piano Primo, Appartamento – mapp.438/716



Piano S1, Box – mapp.442/711

- PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'

Il complesso condominiale in cui sono inserite le unità che compongono il presente Lotto è stato edificato nell'ambito della radicale ristrutturazione di vecchi edifici rurali dismessi che costituivano l'originario nucleo denominato "Cascina Gazzina": i lavori sono iniziati nell'anno 2005 e sono terminati nell'anno 2011.

Si evidenzia che a fronte della richiesta di Agibilità presentata in data 15/04/2011 Prot.n.8748, il Comune di Codogno ha inviato richiesta di integrazione documentale con lettera del 11/05/2011 – Agibilità non rilasciata

E' stata presentata a cura della procedura di Fallimento una S.C.I.A. in Sanatoria in data 20/03/2024 Prot.n.9668 relativa alle difformità realizzate nei box al piano interrato, a cui è seguita la richiesta di Agibilità parziale presentata in data 09/09/2024 Prot.n.28301 (relativa ai box al piano interrato e parti comuni).

Per l'elenco dettagliato delle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Codogno si fa riferimento a quanto indicato nel Rapporto di Valutazione

CONFORMITA' edilizia delle unità che compongono il presente lotto, con riferimento alla D.I.A. n.45/2011 del 10/03/2011 (variante finale al P.C. n.248/04 del 18/01/2005) e alla S.C.I.A. di Sanatoria del 20/03/2024 Prot.n.9668 (relativa ai box interrati e parti comuni): riscontrata la sostanziale conformità delle porzioni in oggetto, ad eccezione di lievi difformità nelle misure interne dei locali e la diversa posizione della porta fra cucina e ripostiglio.

Si segnala inoltre che nella camera matrimoniale non risultano rispettati i parametri relativi ai Rapporti Aeroilluminanti ($\text{sup.local}/\text{sup.finestra} \leq 1/8$): dovranno pertanto essere eseguite opere per ottenere il rispetto dei R.A.I. come da normativa vigente, diversamente detto locale non avrebbe i requisiti di locale con presenza fissa di persone.

Costo aggiuntivo rispetto a quanto già sottoindicato per la sanatoria pari a €. 2.500,00 (euro Duemilacinquecento/00)

Le suddette difformità potranno essere regolarizzate, a cura del futuro acquirente, tramite presentazione di pratica edilizia in sanatoria con opere e richiesta di agibilità (per

appartamento e cantina): si quantifica pertanto una spesa indicativa di €. 3.000,00 (euro Tremila/00), comprensiva di spese tecniche e diritti comunali che verrà dedotta dal valore di Mercato.

Pertanto la spesa indicativa complessiva per la pratica di sanatoria e agibilità (considerate anche le opere per ottenere il rispetto dei R.A.I.) ammonterebbe a €. 5.500,00 (euro Cinquemilacinquecento/00): tale importo verrà dedotto dal valore di Mercato.

Per ulteriori dettagli vedasi documentazione urbanistica - Allegato n.07

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

Richiamato quanto già indicato nel Rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi proprietà: appartamento 24,01/1000 – cantina 1,08/1000 – box 7,34/1000
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione, Allegato n.09

- **CONSISTENZA**

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

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 4							
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq	
4		mapp.438/716					
	1	Abitazione	100	100	1,00	100	
	1	Balcone		10	0,30	3	
			Sup.commerciale				103
		mapp.438/732					
	S1	Cantina	9	9	0,30	3	
		mapp.442/711					
S1	Box	32	32	0,50	16		
			Sup.comm. Complessiva			122	
			Superficie Commerciale LOTTO 4			122	

- VALUTAZIONE

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (residenziale - appartamento). Box e cantine valutati a corpo.

Il parametro unitario determinato in base al M.C.A è pari a €. 1.600,00 al mq.

Valore di Libero Mercato			
Tipologia	sup.commerciale mq.	Valore unitario E/mq	Valore
Appartamento	103	€ 1.600,00	€ 164.800,00
Cantina	9	a corpo	€ 5.000,00
Box doppio	32	a corpo	€ 25.000,00
Valore Totale Lotto			€ 194.800,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

Deprezzamenti al Valore di Mercato	
Valore di Libero Mercato	€ 194.800,00
sistemazione irregolarità	
oneri per regolarizzazione urbanistica**	€ 5.500,00
oneri per regolarizzazione catastale	€ 500,00
spese di bonifica	€ -
spese condominiali insolute	€ -
limitazioni all'uso del bene	
usufrutto, dir.abitazione ecc.	€ -
stato d'uso e manutenzione ***	€ -
stato di possesso	€ -
vincoli e oneri giuridici	€ -
Valore di Libero Mercato	€ 188.800,00
Valore di Libero Mercato (arrotondato)	€ 189.000,00

** Spese per Sanatoria e Agibilità

*** eventuali opere di sistemazione

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.4, considerate nello stato attuale, è pari a € 189.000,00 (Euro Centottantanovemila/00)

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

Considerato che:

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

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell'immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di stabilità del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : euro 1.800,00
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 12 mesi) euro 1.890,00
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 18.900,00;

Pertanto si avrà

Determinazione VALORE VENDITA FORZATA	
Valore di Libero Mercato	€ 189.000,00
a dedurre le seguenti voci	
svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene	€ -
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi)	€ 1.800,00
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	€ 1.890,00
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	€ 18.900,00
Valore di Vendita Forzata	€ 166.410,00
Valore di Vendita Forzata (arrotondato)	€ 166.000,00

- RIEPILOGO VALORI

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Tipologia	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
4	Abitazione - Cantina - Box	€ 189.000,00	€ 166.000,00
	TOTALE	€ 189.000,00	€ 166.000,00

Il Tecnico

Geom.Sabino Nufi



SCHEDA DESCRITTIVA

LOTTO N. 5

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
5		A	Residenziale	Appartamento	2	15	438	719
		A	Residenziale	Cantina	S1	15	438	728
			Box	Box doppio	S1	15	442	714

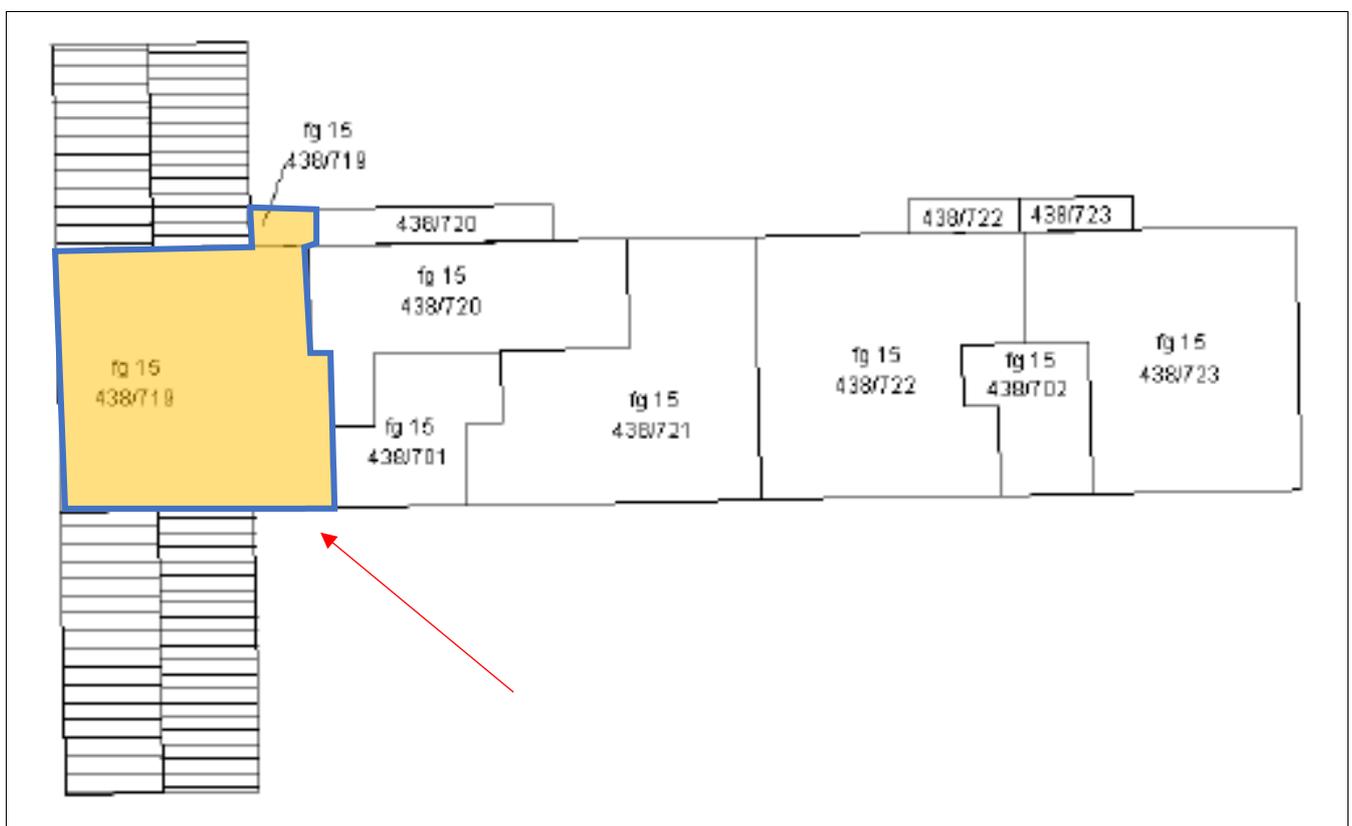
La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

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

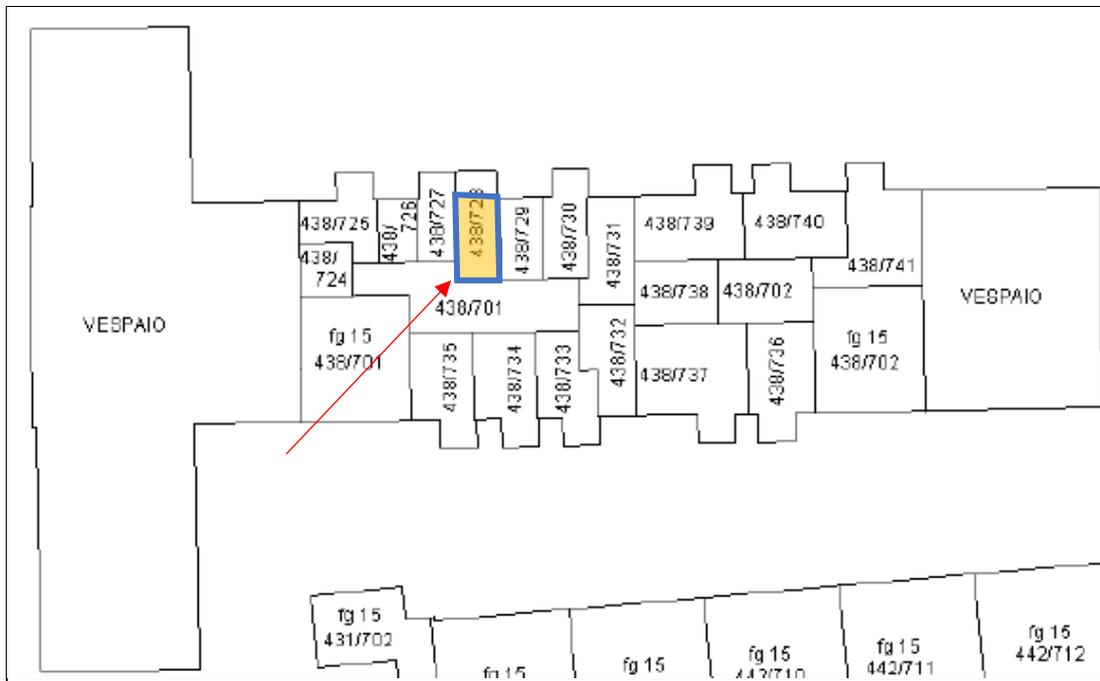
- **UBICAZIONE**

Comune di Codogno (LO), Strada Comunale di Triulza – Cascina Gazzina III

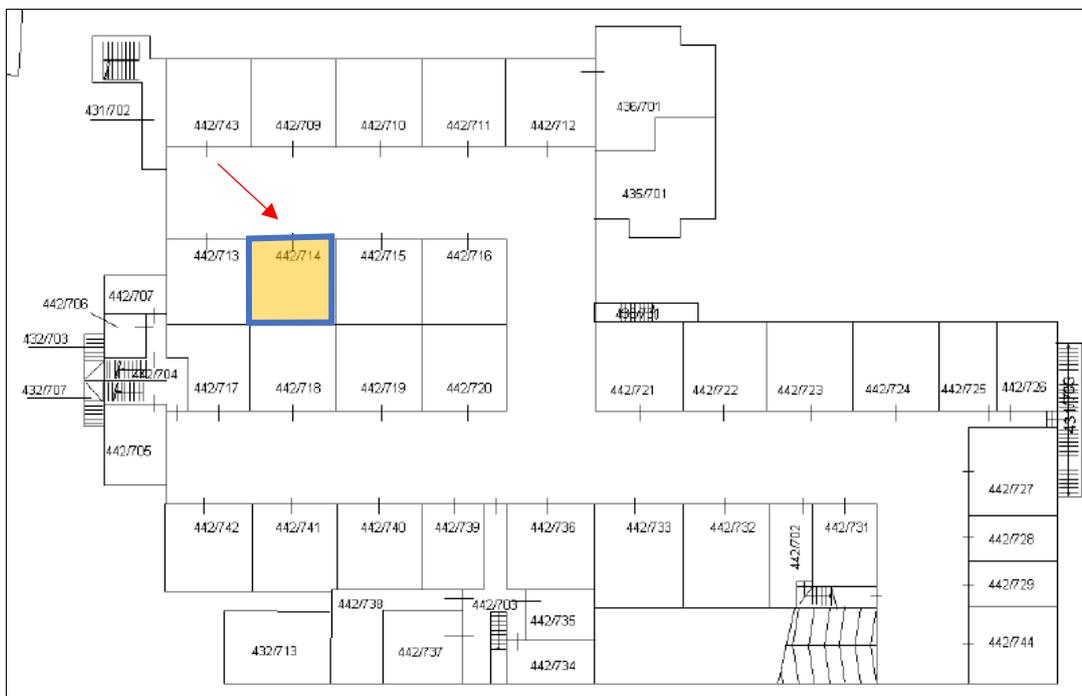
PIANO SECONDO A - B



PIANO INTERRATO Corpo A-B



PIANO INTERRATO BOX



- **DESCRIZIONE**

Porzioni immobiliari facenti parte del complesso residenziale denominato “Condominio Cascina GAZZINA III”, costituito da cinque edifici che si sviluppano a due-tre piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a box e cantine.

Il complesso è così articolato:

- Corpo A-B: fabbricato plurifamiliare a tre piani fuori terra oltre interrato
- Corpo C: villetta unifamiliare sviluppantesi al piano terra e interrato
- Corpo D: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra oltre interrato
- Corpo E: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra
- Corpo F: fabbricato plurifamiliare a due piani fuori terra oltre sottotetto
- Corpo Box al piano interrato con accesso comune dal cortile

Le unità che compongono il presente “LOTTO 5” fanno parte del Corpo A-B e sono costituite da:

- Appartamento al piano secondo (scala A) composto da tre locali oltre cucina e doppi servizi con piccolo balcone
- Cantina al piano interrato (scala A)
- Box d'autorimessa doppio al piano interrato (Corpo centrale)

L'appartamento (tipologia trilocale mansardato con cucina e doppi servizi) è così composto: soggiorno, cucina abitabile servita da balconcino, disimpegno, bagno e due camere da letto di cui una con secondo bagno dedicato.

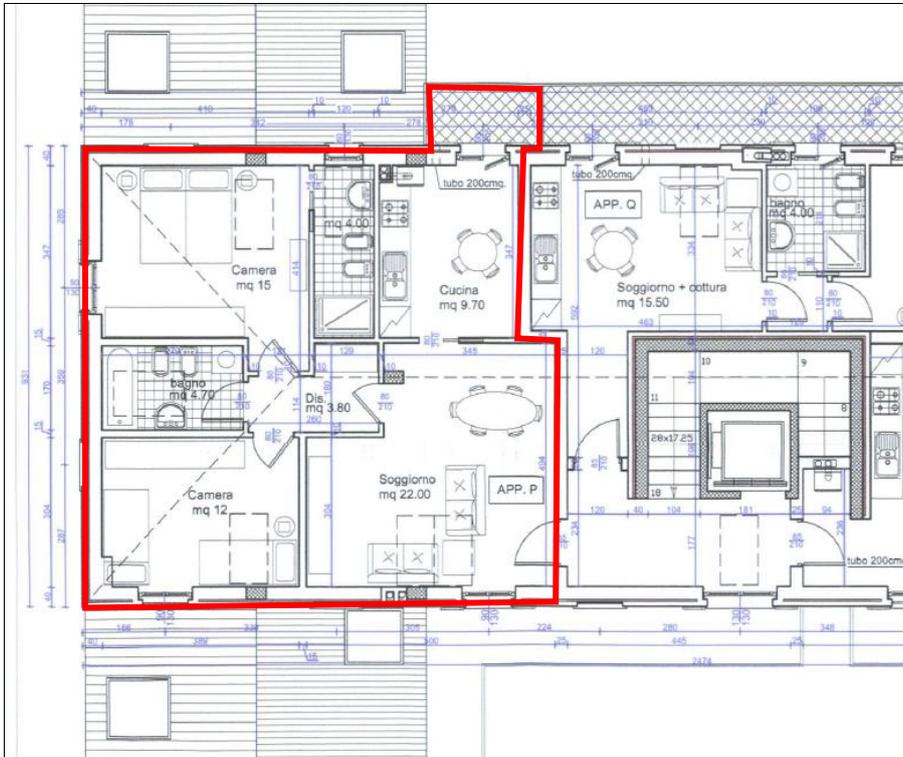
Il locale cantina è posto al piano interrato nella medesima scala A.

Il box è posto al piano interrato nel corpo centrale.

Alle sopradescritte porzioni compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni del complesso (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.09)

Dotazione impiantistica: vedasi quanto descritto nel Rapporto di Valutazione

Planimetria indicativa dell'appartamento (non in scala)



PIANO SECONDO scala "A"

- **COERENZE**

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

dell'appartamento: altra unità (appart.mapp.438 sub.720), vano scala comune (mapp.438 sub.701), spazio su area condominiale e spazio su strada comune (Fig.15 mapp.439).

della cantina: altra unità (cantina mapp.438 sub.729) corridoio comune (mapp.438 sub.701), altra unità (cantina mapp.438 sub.727), terrapieno.

del box: altra unità (box mapp.442 sub.715), altra unità (box mapp.442 sub.718), altra unità (box mapp.442 sub.713), corsello comune (mapp.442 sub.701).

- **STATO DI MANUTENZIONE**

Il complesso condominiale in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati. Discreto lo stato di manutenzione riferito alle unità che compongono il presente lotto, considerato anche lo stato di non utilizzo che si protrae da diversi anni.

- **STATO DI POSSESSO**

Le unità risultano libere e nella disponibilità della procedura

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso "Cascina GAZZINA III" ha accesso pedonale e carraio in lato Ovest dalla Via privata al mappale 439 del Foglio 15 (area condominiale B.C.N.C.) diramantesi dalla Strada Comunale di Triulza: l'abitazione e la cantina in oggetto sono inserite nel corpo A-B (precisamente scala A) a cui si accede transitando dal cortile comune e quindi dal vano scala A comune.

Il box d'autorimessa, ubicato al piano interrato, ha accesso carraio tramite rampa comune dal cortile condominiale e accesso pedonale da rampe scala di uso comune, sempre dal cortile condominiale

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

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE												
CATASTO FABBRICATI												
Comune di CODOGNO (LO) Cascina Gazza Prima snc												
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita	
1	15	438	719	A/2		4	snc	2	5 vani	87 mq	€	374,43
2	15	438	728	C/2		2	snc	S1	5 mq	6 mq	€	12,39
3	15	442	714	C/6		3	snc	S1	30 mq	32 mq	€	91,41

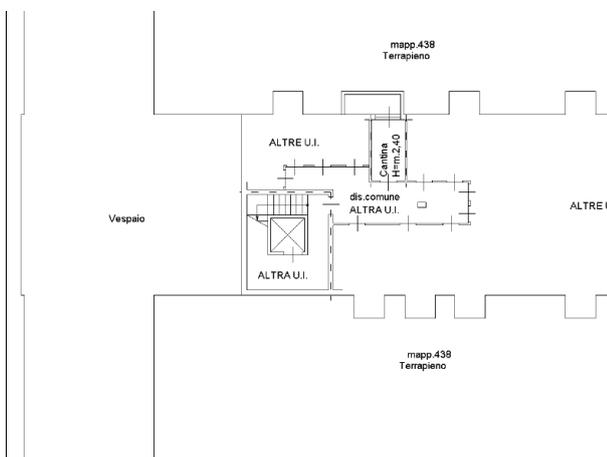
Intestazione catastale

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

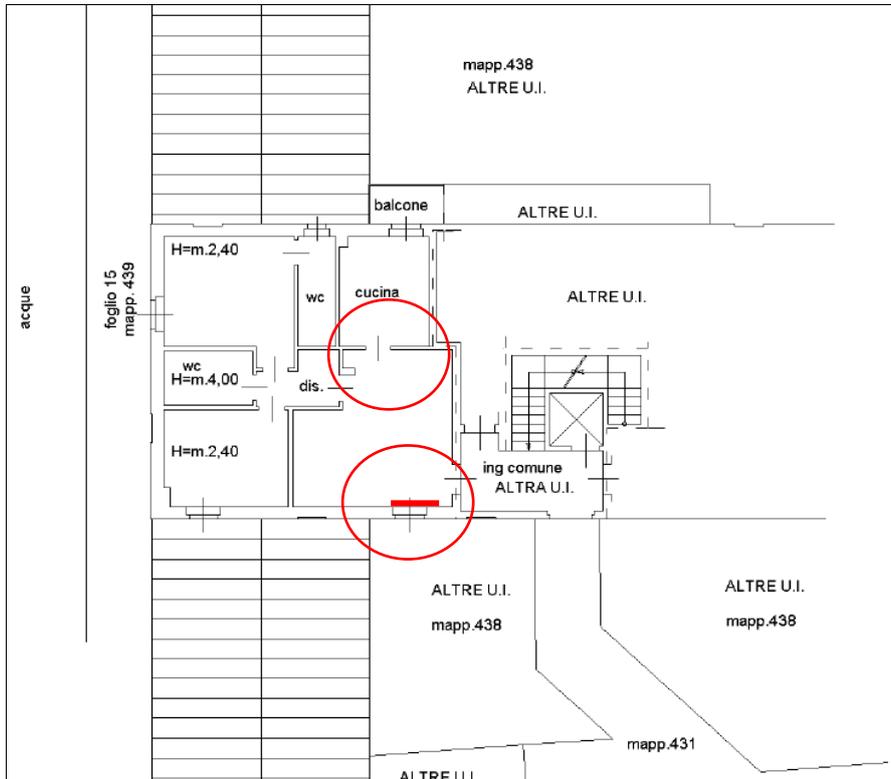
proprietà per 1/1 - atto pubblico 04/02/2014 rep.n.72164 Notaio Calafiori Giuseppe di Milano (conferimento in società)

Conformità e rispondenza catastale: Riscontrata la sostanziale conformità, fatta eccezione per modeste difformità nelle dimensioni di soggiorno e cucina oltre che diversa dimensione della finestra nel soggiorno(allargata), diversa altezza in falda (h.2,55 anziché 2,40) - si dovrà quindi procedere con la predisposizione di denuncia di variazione per diversa distribuzione interna con nuova planimetria catastale per l'appartamento (costo preventivato indicativo €. 500,00 che verrà dedotto dal valore)

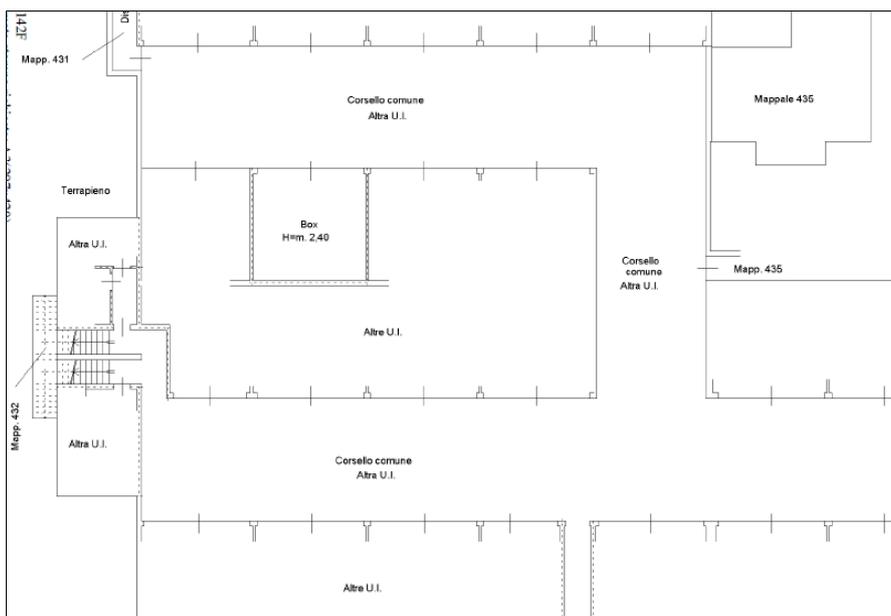
Si riporta di seguito lo stralcio della planimetria catastale (non in scala) delle unità.



P.S1 – Cantina mapp.438/728



Piano Secondo, Appartamento – mapp.438/719 ——— difformità



Piano S1, Box – mapp.442/714

- PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'

Il complesso condominiale in cui sono inserite le unità che compongono il presente Lotto è stato edificato nell'ambito della radicale ristrutturazione di vecchi edifici rurali dismessi che costituivano l'originario nucleo denominato "Cascina Gazzina": i lavori sono iniziati nell'anno 2005 e sono terminati nell'anno 2011.

Si evidenzia che a fronte della richiesta di Agibilità presentata in data 15/04/2011 Prot.n.8748, il Comune di Codogno ha inviato richiesta di integrazione documentale con lettera del 11/05/2011 – Agibilità non rilasciata

E' stata presentata a cura della procedura di Fallimento una S.C.I.A. in Sanatoria in data 20/03/2024 Prot.n.9668 relativa alle difformità realizzate nei box al piano interrato, a cui è seguita la richiesta di Agibilità parziale presentata in data 09/09/2024 Prot.n.28301 (relativa ai box al piano interrato e parti comuni).

Per l'elenco dettagliato delle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Codogno si fa riferimento a quanto indicato nel Rapporto di Valutazione

CONFORMITA' edilizia delle unità che compongono il presente lotto, con riferimento alla D.I.A. n.45/2011 del 10/03/2011 (variante finale al P.C. n.248/04 del 18/01/2005) e alla S.C.I.A. di Sanatoria del 20/03/2024 Prot.n.9668 (relativa ai box interrati e parti comuni): riscontrata la sostanziale conformità delle porzioni in oggetto, ad eccezione di alcune modeste difformità nelle misure interne dei locali, diversa dimensione della finestra nel soggiorno (ampliata) oltre che diverse altezze in falda e colmo (h.2,55 travetto in falda e h.4,00 trave di colmo), lieve difformità nelle misure interne della cantina.

Le suddette difformità potranno essere regolarizzate, a cura del futuro acquirente, tramite presentazione di pratica edilizia in sanatoria e richiesta di agibilità (per appartamento e cantina): si quantifica pertanto una spesa indicativa di €. 3.000,00 (euro Tremila/00), comprensiva di spese tecniche e diritti comunali che verrà dedotta dal valore di Mercato.

Per ulteriori dettagli vedasi documentazione urbanistica - Allegato n.07

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

Richiamato quanto già indicato nel Rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi proprietà: appartamento 20,21/1000 – cantina 0,70/1000 – box 7,32/1000
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione, Allegato n.09

- **CONSISTENZA**

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

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 5						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
5		mapp.438/719				
	2	Abitazione	85	85	1,00	85
	2	Balcone		3	0,30	1
				Sup.commerciale		86
		mapp.438/728				
	S1	Cantina	6	6	0,30	2
		mapp.442/714				
S1	Box	31	31	0,50	16	
			Sup.comm. Complessiva			103
			Superficie Commerciale LOTTO 5			103

- **VALUTAZIONE**

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (residenziale - appartamento). Box e cantine valutati a corpo.

Il parametro unitario determinato in base al M.C.A è pari a €. 1.600,00 al mq.

Valore di Libero Mercato			
Tipologia	sup.commerciale mq.	Valore unitario E/mq	Valore
Appartamento	86	€ 1.600,00	€ 137.600,00
Cantina	6	a corpo	€ 3.000,00
Box doppio	31	a corpo	€ 25.000,00
Valore Totale Lotto			€ 165.600,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

Deprezzamenti al Valore di Mercato	
Valore di Libero Mercato	€ 165.600,00
sistemazione irregolarità	
oneri per regolarizzazione urbanistica**	€ 3.000,00
oneri per regolarizzazione catastale	€ 500,00
spese di bonifica	€ -
spese condominiali insolute	€ -
limitazioni all'uso del bene	
usufrutto, dir.abitazione ecc.	€ -
stato d'uso e manutenzione ***	€ -
stato di possesso	€ -
vincoli e oneri giuridici	€ -
Valore di Libero Mercato	€ 162.100,00
Valore di Libero Mercato (arrotondato)	€ 162.000,00

** Spese per Agibilità

*** eventuali opere di sistemazione

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.5, considerate nello stato attuale, è pari a € 162.000,00 (Euro Centosessantaduemila/00)

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

Considerato che:

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

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell’immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di stabilità del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : euro 1.800,00
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 12 mesi) euro 1.620,00;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 16.200,00;

Pertanto si avrà

Determinazione VALORE VENDITA FORZATA	
Valore di Libero Mercato	€ 162.000,00
a dedurre le seguenti voci	
svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene	€ -
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi)	€ 1.800,00
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 Vendita Forzata	€ 142.380,00
Valore di Vendita Forzata (arrotondato)	€ 142.000,00

- **RIEPILOGO VALORI**

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Tipologia	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
5	Abitazione - Cantina - Box	€ 162.000,00	€ 142.000,00
	TOTALE	€ 162.000,00	€ 142.000,00

Il Tecnico

Geom.Sabino Nufi



SCHEDA DESCRITTIVA

LOTTO N. 6

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
6		A	Residenziale	Appartamento	2	15	438	720
		A	Residenziale	Cantina	S1	15	438	729
			Box	Box doppio	S1	15	442	717

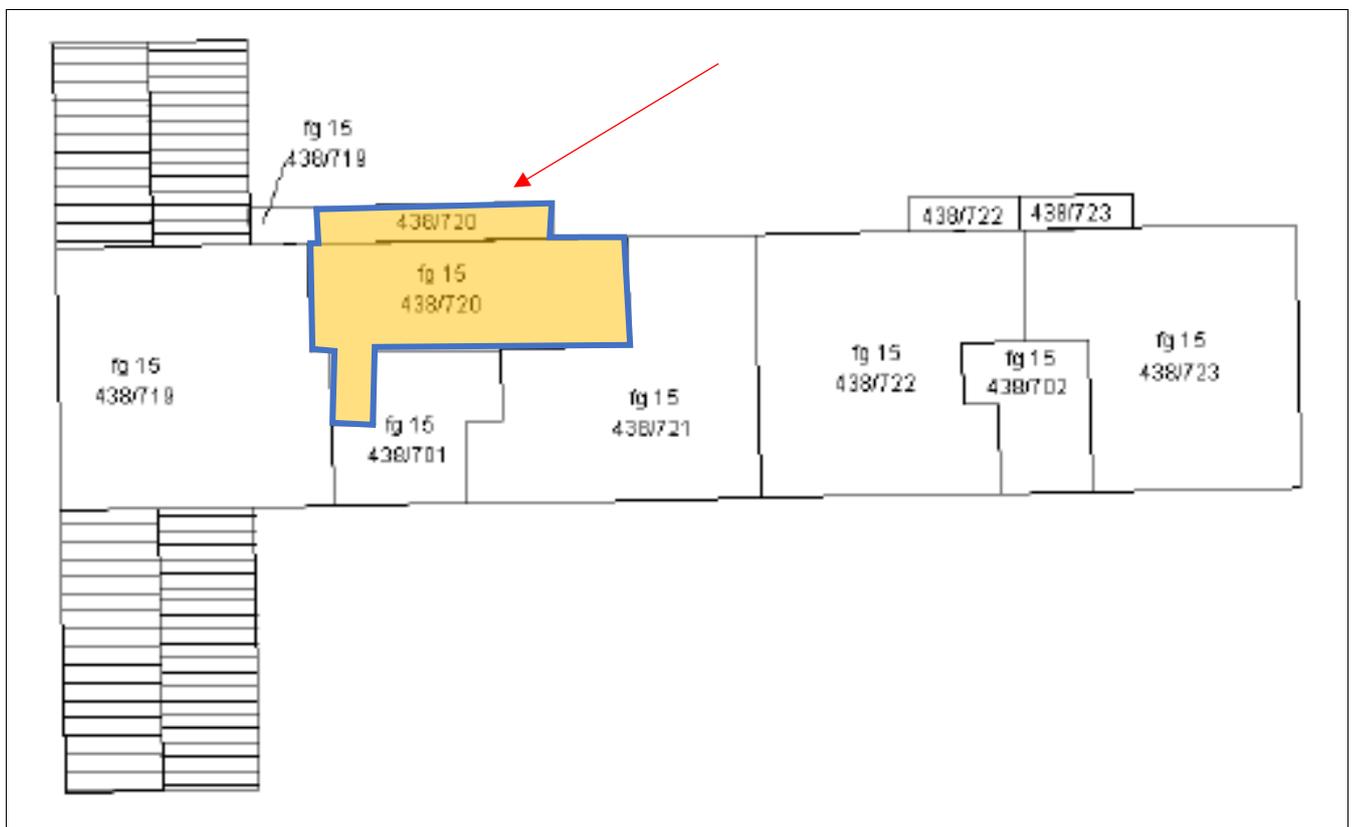
La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

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

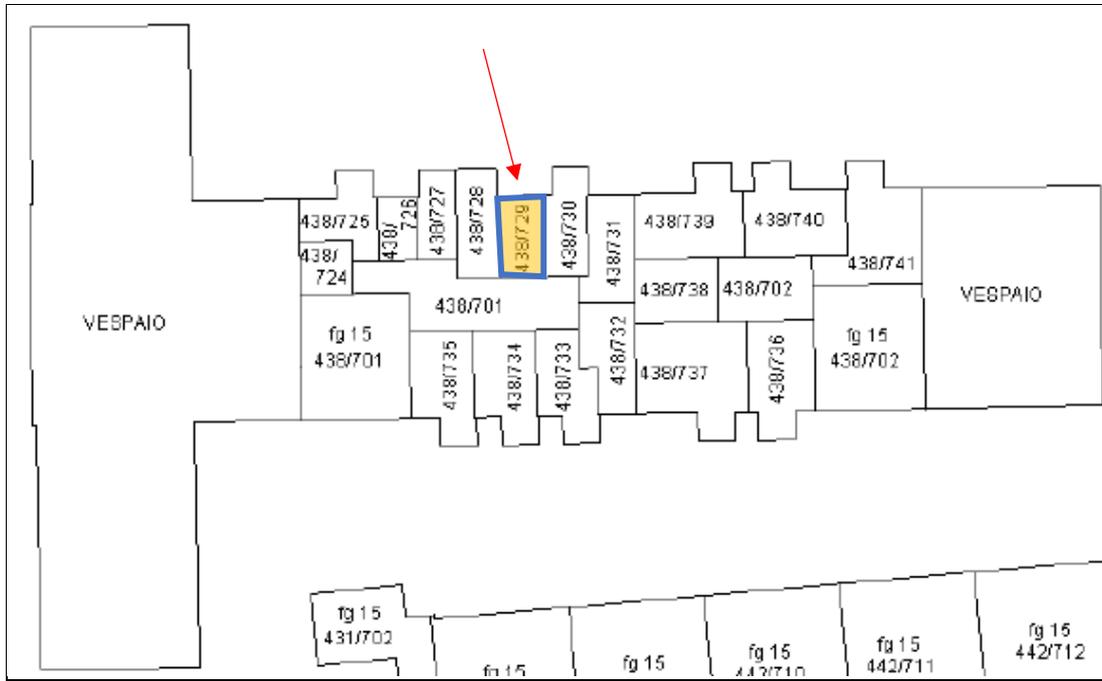
- **UBICAZIONE**

Comune di Codogno (LO), Strada Comunale di Triulza – Cascina Gazzina III

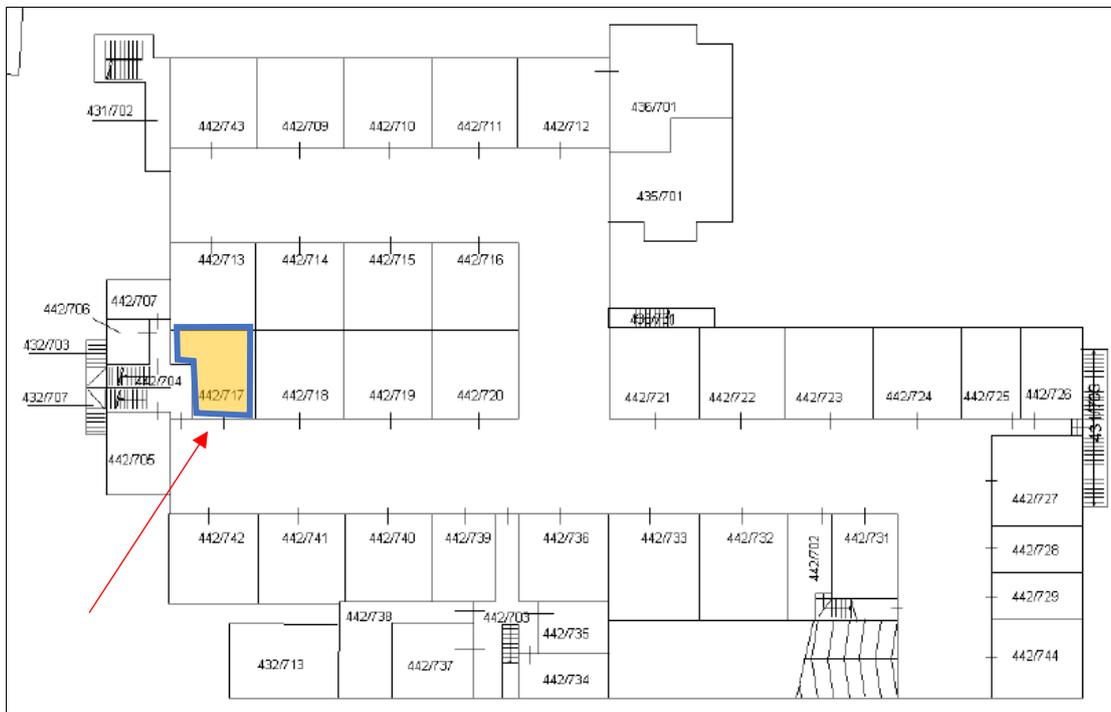
PIANO SECONDO A - B



PIANO INTERRATO Corpo A-B



PIANO INTERRATO BOX



- **DESCRIZIONE**

Porzioni immobiliari facenti parte del complesso residenziale denominato “Condominio Cascina GAZZINA III”, costituito da cinque edifici che si sviluppano a due-tre piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a box e cantine.

Il complesso è così articolato:

- Corpo A-B: fabbricato plurifamiliare a tre piani fuori terra oltre interrato
- Corpo C: villetta unifamiliare sviluppantesi al piano terra e interrato
- Corpo D: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra oltre interrato
- Corpo E: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra
- Corpo F: fabbricato plurifamiliare a due piani fuori terra oltre sottotetto
- Corpo Box al piano interrato con accesso comune dal cortile

Le unità che compongono il presente “LOTTO 6” fanno parte del Corpo A-B e sono costituite da:

- Appartamento al piano secondo (scala A) composto da due locali oltre servizi e balcone
- Cantina al piano interrato (scala A)
- Box d'autorimessa doppio al piano interrato (Corpo centrale)

L'appartamento (tipologia bilocale mansardato) è così composto: soggiorno con angolo cottura da cui si accede al balcone, disimpegno, bagno e camera da letto.

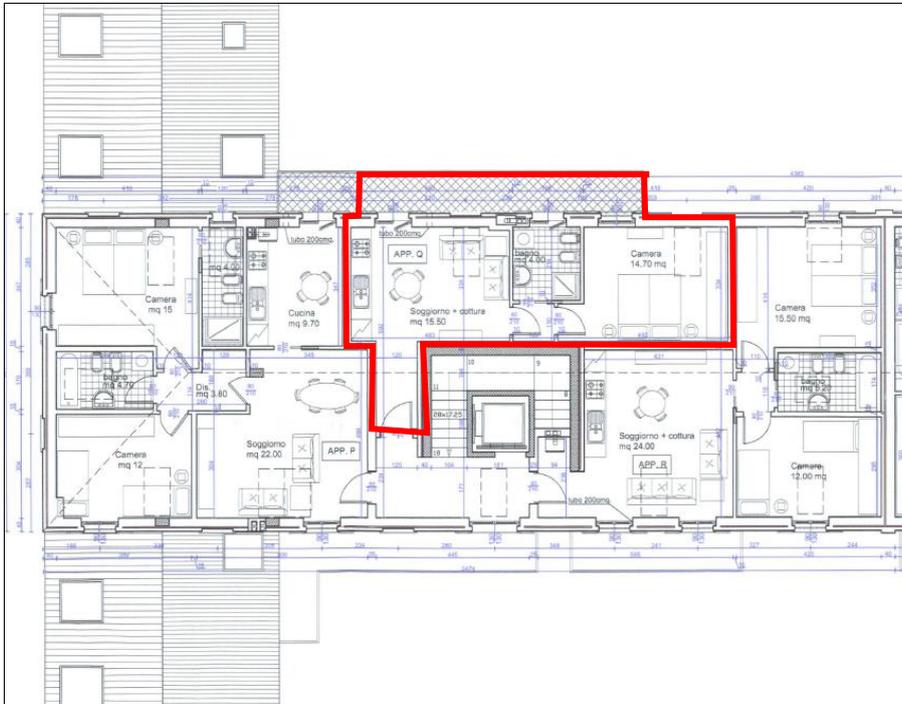
Il locale cantina è posto al piano interrato nella medesima scala A.

Il box è posto al piano interrato nel corpo centrale.

Alle sopradescritte porzioni compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni del complesso (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.09)

Dotazione impiantistica: vedasi descritto nel Rapporto di Valutazione

Planimetria indicativa dell'appartamento (non in scala)



PIANO SECONDO scala "A"

- **COERENZE**

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

dell'appartamento: altra unità (appart.mapp.438 sub.721), vano scala comune (mapp.438 sub.701), altra unità (appart. mapp.438 sub.719), spazio su area di pertinenza di altra unità al piano terra.

della cantina: altra unità (cantina mapp.438 sub.730) corridoio comune (mapp.438 sub.701), altra unità (cantina mapp.438 sub.728), terrapieno.

del box: altra unità (box mapp.442 sub.718), corsello comune (mapp.442 sub.701), passaggio comune (mapp.442 sub.704), altra unità (box mapp.442 sub.713).

- **STATO DI MANUTENZIONE**

Il complesso condominiale in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati. Discreto lo stato di manutenzione riferito alle unità che compongono il presente lotto.

- **STATO DI POSSESSO**

Le unità risultano libere e nella disponibilità della procedura: l'abitazione è stata oggetto di recente contratto di locazione ora scaduto/risolto.

Si segnala che nell'abitazione sono presenti vari elementi di arredo il cui valore commerciale è stato quantificato pari a €. 300,00 (euro Trecento/00), come da inventario effettuato da IVG Pavia e Lodi a cui si rimanda per ulteriori dettagli.

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso "Cascina GAZZINA III" ha accesso pedonale e carraio in lato Ovest dalla Via privata al mappale 439 del Foglio 15 (area condominiale B.C.N.C.) diramantesi dalla Strada Comunale di Triulza: l'abitazione e la cantina in oggetto sono inserite nel corpo A-B (precisamente scala A) a cui si accede transitando dal cortile comune e quindi dal vano scala A comune.

Il box d'autorimessa, ubicato al piano interrato, ha accesso carraio tramite rampa comune dal cortile condominiale e accesso pedonale da rampe scala di uso comune, sempre dal cortile condominiale.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: non presente

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE												
CATASTO FABBRICATI												
Comune di CODOGNO (LO) Cascina Gazza snc												
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita	
1	15	438	720	A/2		4	snc	2	3 vani	50 mq	€	224,66
2	15	438	729	C/2		2	snc	S1	5 mq	6 mq	€	12,39
3	15	442	717	C/6		3	snc	S1	24 mq	26 mq	€	73,13

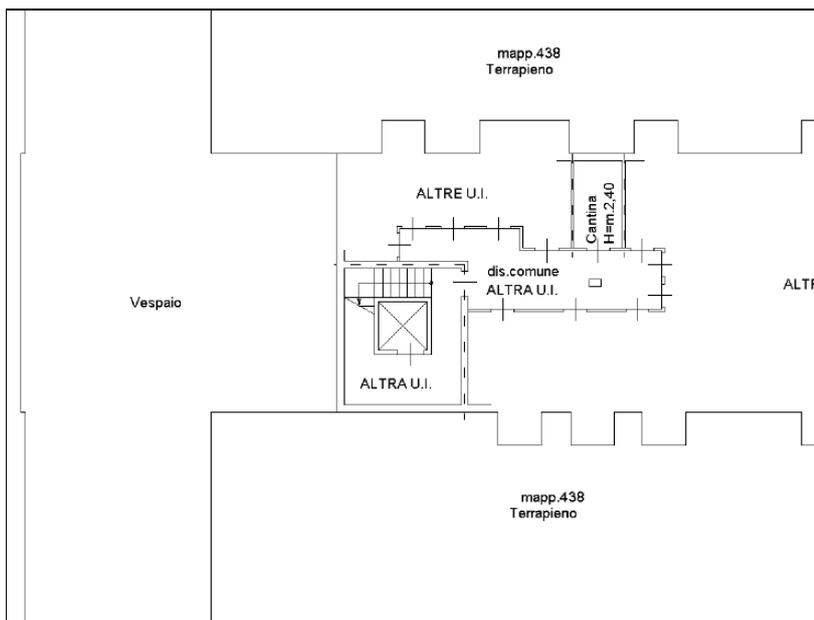
Intestazione catastale

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

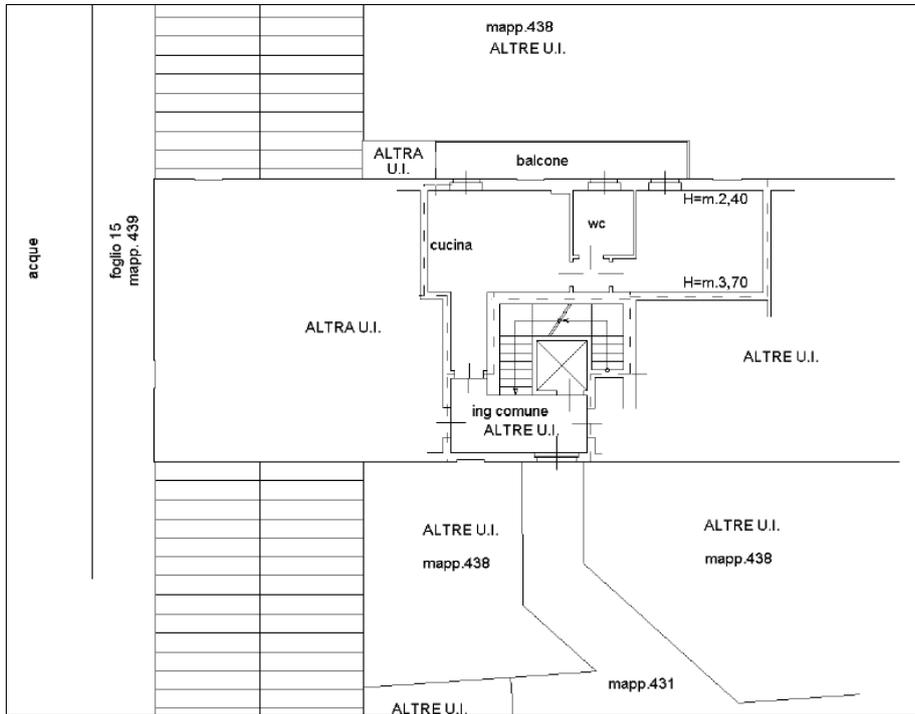
proprietà per 1/1 - atto pubblico 04/02/2014 rep.n.72164 Notaio Calafiori Giuseppe di Milano (conferimento in società)

Conformità e rispondenza catastale: Riscontrata la sostanziale conformità fatta eccezione per la diversa indicazione delle altezze in falda e colmo (vedi regolarità urbanistica)

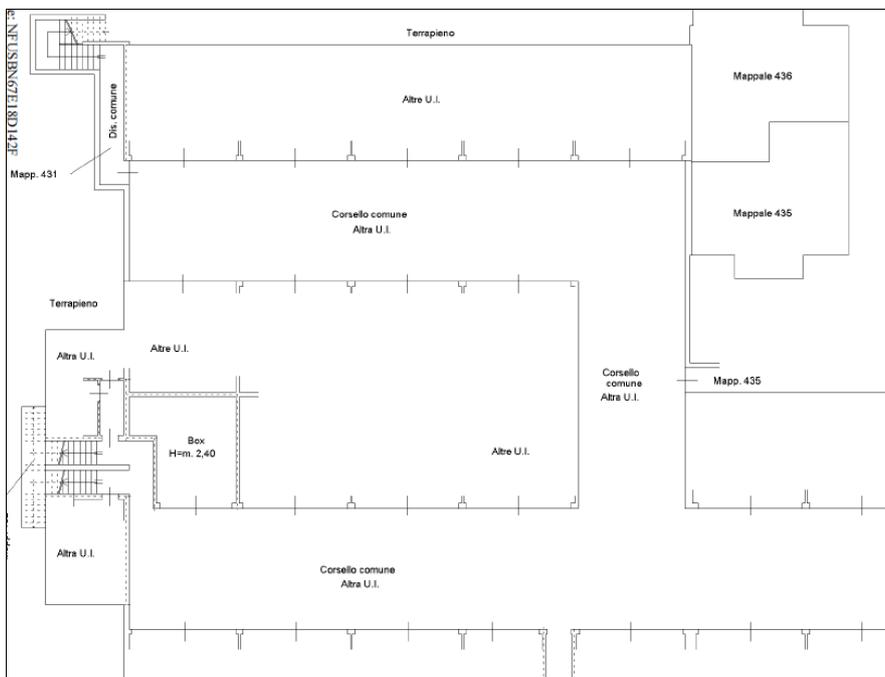
Si riporta di seguito lo stralcio della planimetria catastale (non in scala) delle unità.



P. S1, Cantina - mapp.438/729



Piano Secondo, Appartamento – mapp.438/720



Piano S1, Box – mapp.442/717

- PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'

Il complesso condominiale in cui sono inserite le unità che compongono il presente Lotto è stato edificato nell'ambito della radicale ristrutturazione di vecchi edifici rurali dismessi che costituivano l'originario nucleo denominato "Cascina Gazzina": i lavori sono iniziati nell'anno 2005 e sono terminati nell'anno 2011.

Si evidenzia che a fronte della richiesta di Agibilità presentata in data 15/04/2011 Prot.n.8748, il Comune di Codogno ha inviato richiesta di integrazione documentale con lettera del 11/05/2011 – Agibilità non rilasciata

E' stata presentata a cura della procedura di Fallimento una S.C.I.A. in Sanatoria in data 20/03/2024 Prot.n.9668 relativa alle difformità realizzate nei box al piano interrato, a cui è seguita la richiesta di Agibilità parziale presentata in data 09/09/2024 Prot.n.28301 (relativa ai box al piano interrato e parti comuni).

Per l'elenco dettagliato delle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Codogno si fa riferimento a quanto indicato a pag. n.22-23 del Rapporto di Valutazione

CONFORMITA' edilizia delle unità che compongono il presente lotto, con riferimento alla D.I.A. n.45/2011 del 10/03/2011 (variante finale al P.C. n.248/04 del 18/01/2005) e alla S.C.I.A. di Sanatoria del 20/03/2024 Prot.n.9668 (relativa ai box interrati e parti comuni): riscontrata la sostanziale conformità delle porzioni in oggetto, ad eccezione di modeste difformità nelle misure interne dei locali oltre che nelle altezze interne (minima m.2,55 massima m.4,38).

Le suddette difformità potranno essere regolarizzate, a cura del futuro acquirente, tramite presentazione di pratica edilizia in sanatoria e richiesta di agibilità (per appartamento e cantina): si quantifica pertanto una spesa indicativa di €. 3.000,00 (euro Tremila/00), comprensiva di spese tecniche e diritti comunali che verrà dedotta dal valore di Mercato.

Per ulteriori dettagli vedasi documentazione urbanistica - Allegato n.07

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

Richiamato quanto già indicato nel Rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi proprietà: appartamento 11,72/1000 – cantina 0,70/1000 – box 6,02/1000
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione, Allegato n.09

- **CONSISTENZA**

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

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 6						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
6		mapp.438/720				
	2	Abitazione	47	47	1,00	47
	2	Balcone		10	0,30	3
				Sup.commerciale		50
		mapp.438/729				
	S1	Cantina	6	6	0,30	2
		mapp.442/717				
S1	Box	26	26	0,50	13	
			Sup.comm. Complessiva			65
			Superficie Commerciale LOTTO 6			65

- **VALUTAZIONE**

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (residenziale - appartamento). Box e cantine valutati a corpo.

Il parametro unitario determinato in base al M.C.A è pari a €. 1.600,00 al mq.

Valore di Libero Mercato			
Tipologia	sup.commerciale mq.	Valore unitario E/mq	Valore
Appartamento	50	€ 1.600,00	€ 80.000,00
Cantina	6	a corpo	€ 3.000,00
Box doppio	26	a corpo	€ 20.000,00
Valore Totale Lotto			€ 103.000,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

Deprezzamenti al Valore di Mercato	
Valore di Libero Mercato	€ 103.000,00
sistemazione irregolarità	
oneri per regolarizzazione urbanistica**	€ 3.000,00
oneri per regolarizzazione catastale	€ -
spese di bonifica	€ -
spese condominiali insolute	€ -
limitazioni all'uso del bene	
usufrutto, dir.abitazione ecc.	€ -
stato d'uso e manutenzione ***	€ -
stato di possesso	€ -
vincoli e oneri giuridici	€ -
Valore di Libero Mercato	€ 100.000,00
Valore di Libero Mercato (arrotondato)	€ 100.000,00

** Spese per Agibilità

*** eventuali opere di sistemazione

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.6, considerate nello stato attuale, è pari a € 100.000,00 (Euro Centomila/00)

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

Considerato che:

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

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell’immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di stabilità del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : euro 1.500,00
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 12 mesi) euro 1.000,00;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 10.000,00;

Pertanto si avrà

Determinazione VALORE VENDITA FORZATA	
Valore di Libero Mercato	€ 100.000,00
a dedurre le seguenti voci	
svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene	€ -
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi)	€ 1.500,00
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 Vendita Forzata	€ 87.500,00
Valore di Vendita Forzata (arrotondato)	€ 88.000,00

- **RIEPILOGO VALORI**

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Tipologia	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
6	Abitazione - Cantina - Box	€ 100.000,00	€ 88.000,00
	TOTALE	€ 100.000,00	€ 88.000,00

Si segnala che nell'abitazione sono presenti elementi di arredo valorizzati da I.V.G. PAVIA e LODI pari a €. 300,00 (euro Trecento/00).

Il Tecnico

Geom.Sabino Nufi



SCHEDA DESCRITTIVA

LOTTO N. 7

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
7		A	Residenziale	Appartamento	2	15	438	721
		A	Residenziale	Cantina	S1	15	438	730
			Box	Box doppio	S1	15	442	718

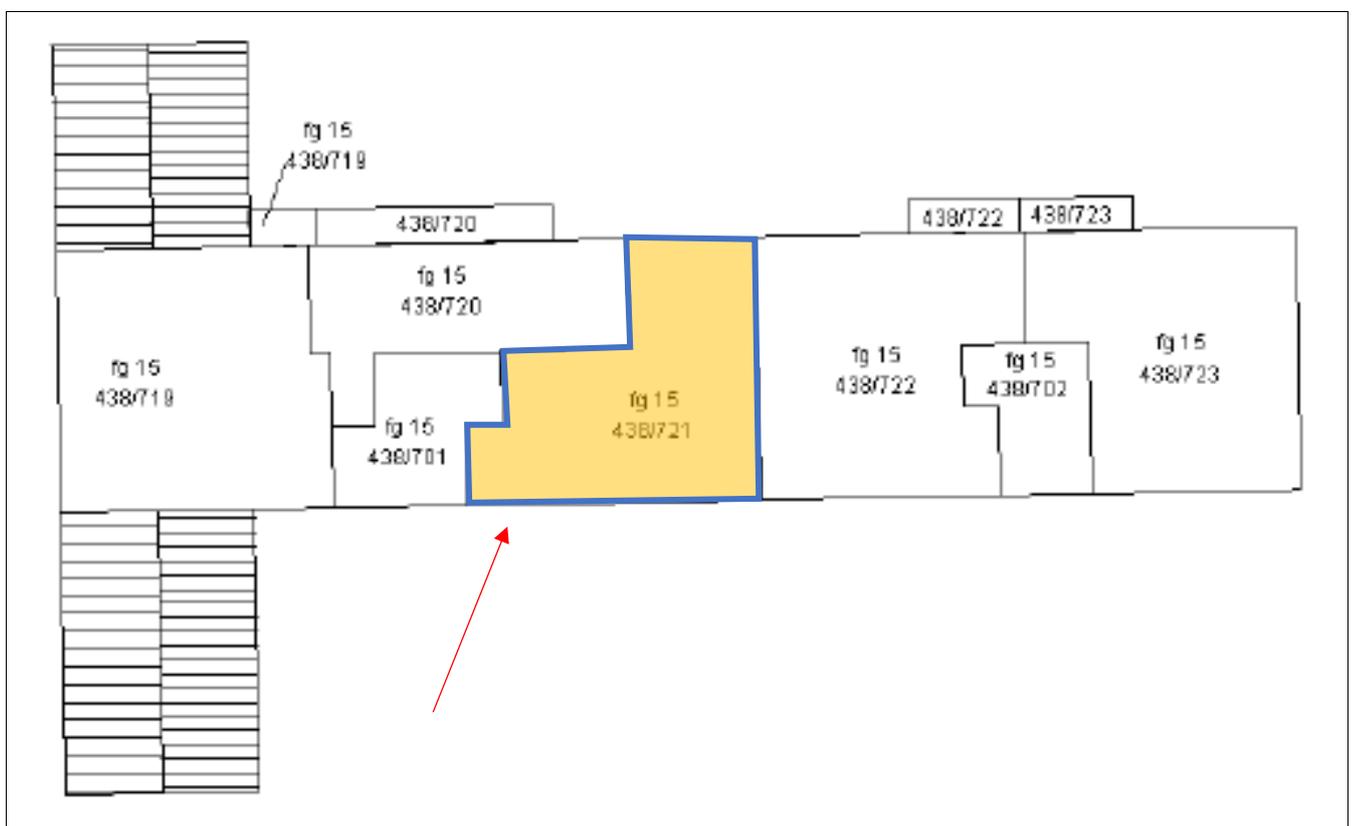
La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

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

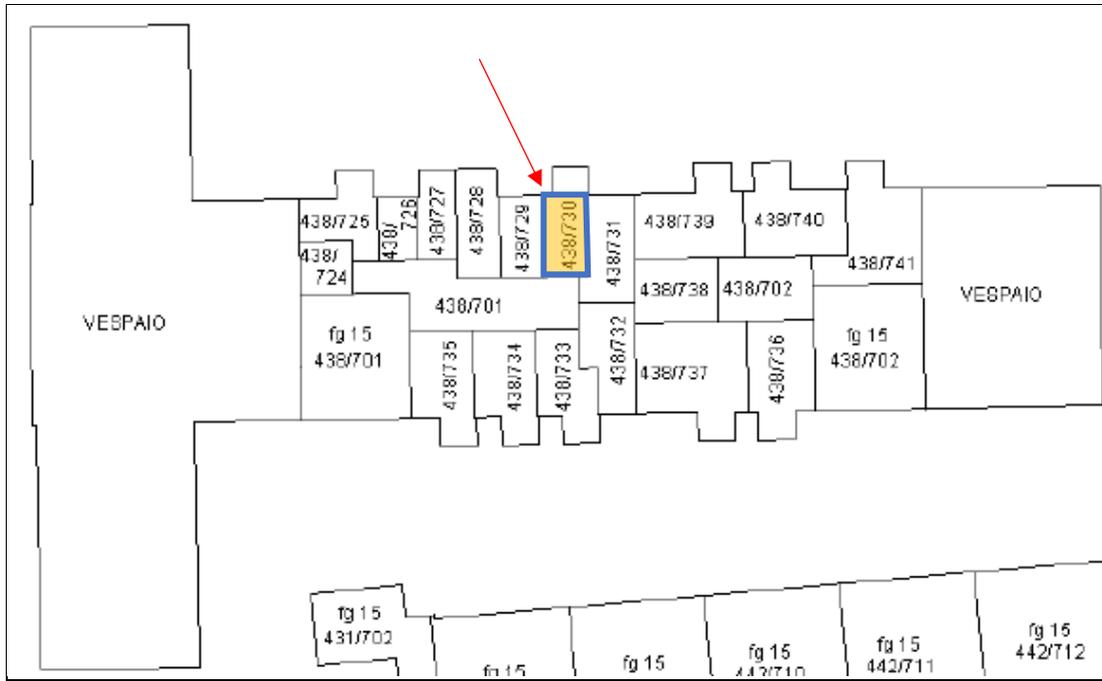
- **UBICAZIONE**

Comune di Codogno (LO), Strada Comunale di Triulza – Cascina Gazzina III

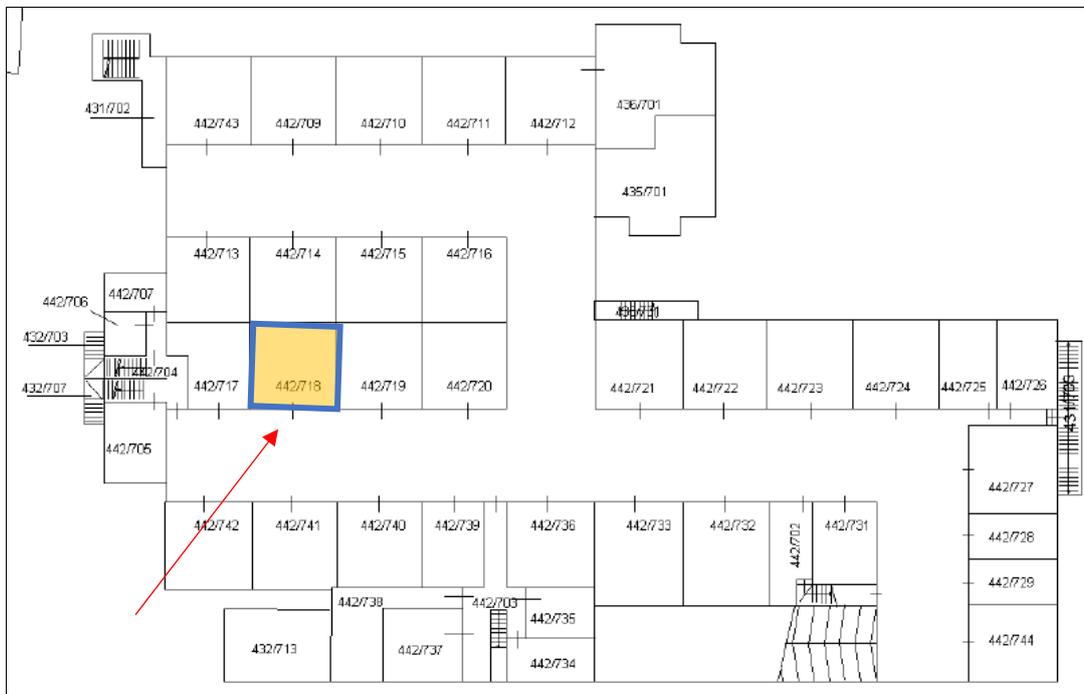
PIANO SECONDO A - B



PIANO INTERRATO Corpo A-B



PIANO INTERRATO BOX



- **DESCRIZIONE**

Porzioni immobiliari facenti parte del complesso residenziale denominato “Condominio Cascina GAZZINA III”, costituito da cinque edifici che si sviluppano a due-tre piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a box e cantine.

Il complesso è così articolato:

- Corpo A-B: fabbricato plurifamiliare a tre piani fuori terra oltre interrato
- Corpo C: villetta unifamiliare sviluppantesi al piano terra e interrato
- Corpo D: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra oltre interrato
- Corpo E: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra
- Corpo F: fabbricato plurifamiliare a due piani fuori terra oltre sottotetto
- Corpo Box al piano interrato con accesso comune dal cortile

Le unità che compongono il presente “LOTTO 7” fanno parte del Corpo A-B e sono costituite da:

- Appartamento al piano secondo (scala A) composto da tre locali oltre servizi
- Cantina al piano interrato (scala A)
- Box d'autorimessa doppio al piano interrato (Corpo centrale)

L'appartamento (tipologia trilocale mansardato) è così composto: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere da letto.

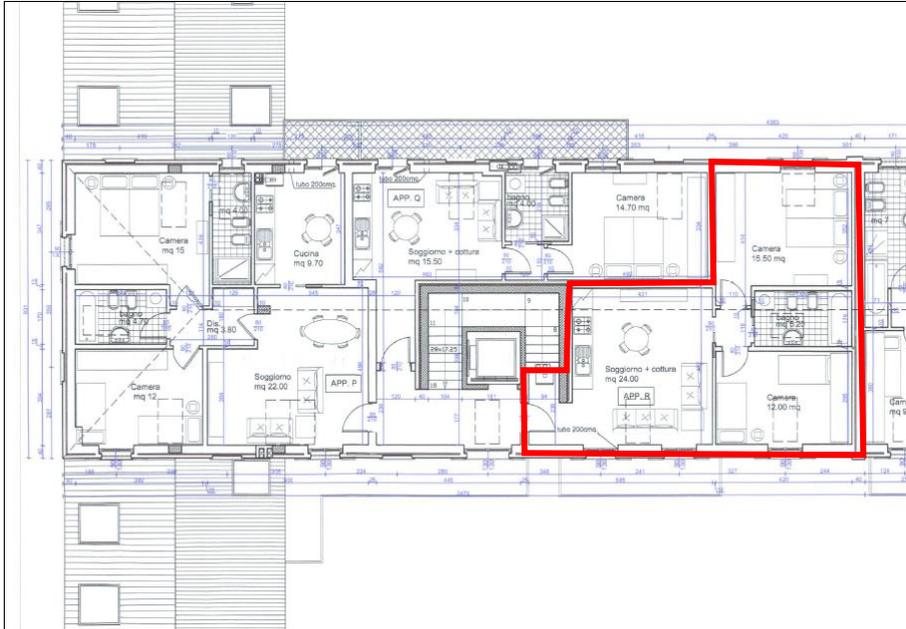
Il locale cantina è posto al piano interrato nella medesima scala A.

Il box è posto al piano interrato nel corpo centrale.

Alle sopradescritte porzioni compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni del complesso (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.09)

Dotazione impiantistica: vedasi quanto descritto nel Rapporto di Valutazione

Planimetria indicativa dell'appartamento (non in scala)



PIANO SECONDO scala "A"

- **COERENZE**

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

dell'appartamento: altra unità (appart.mapp.438 sub.722), spazio su area comune, vano scala comune (mapp.438 sub.701), altra unità (appart. mapp.438 sub.720), spazio su area di pertinenza di altra unità al piano terra.

della cantina: altra unità (cantina mapp.438 sub.731) corridoio comune (mapp.438 sub.701), altra unità (cantina mapp.438 sub.729), terrapieno.

del box: altra unità (box mapp.442 sub.719), corsello comune (mapp.442 sub.701), altra unità (box mapp.442 sub.717), altra unità (box mapp.438 sub.714).

- **STATO DI MANUTENZIONE**

Il complesso condominiale in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati. Discreto lo stato di manutenzione riferito alle unità che compongono il presente lotto.

- **STATO DI POSSESSO**

Le unità risultano libere e nella disponibilità della procedura: l'abitazione è stata oggetto di recente contratto di locazione ora scaduto/risolto.

Si segnala che nell'abitazione sono presenti vari elementi di arredo il cui valore commerciale è stato quantificato pari a €. 400,00 (euro Quattrocento/00), come da inventario effettuato da I.V.G. Pavia e Lodi a cui si rimanda per ulteriori dettagli.

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso "Cascina GAZZINA III" ha accesso pedonale e carraio in lato Ovest dalla Via privata al mappale 439 del Foglio 15 (area condominiale B.C.N.C.) diramantesi dalla Strada Comunale di Triulza: l'abitazione e la cantina in oggetto sono inserite nel corpo A-B (precisamente scala A) a cui si accede transitando dal cortile comune e quindi dal vano scala A comune.

Il box d'autorimessa, ubicato al piano interrato, ha accesso carraio tramite rampa comune dal cortile condominiale e accesso pedonale da rampe scala di uso comune, sempre dal cortile condominiale.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: non presente

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE												
CATASTO FABBRICATI												
Comune di CODOGNO (LO) Cascina Gazza Prima snc												
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita	
1	15	438	721	A/2		4	snc	2	4 vani	71 mq	€	299,55
2	15	438	730	C/2		2	snc	S1	5 mq	6 mq	€	12,39
3	15	442	718	C/6		3	snc	S1	30 mq	32 mq	€	91,41

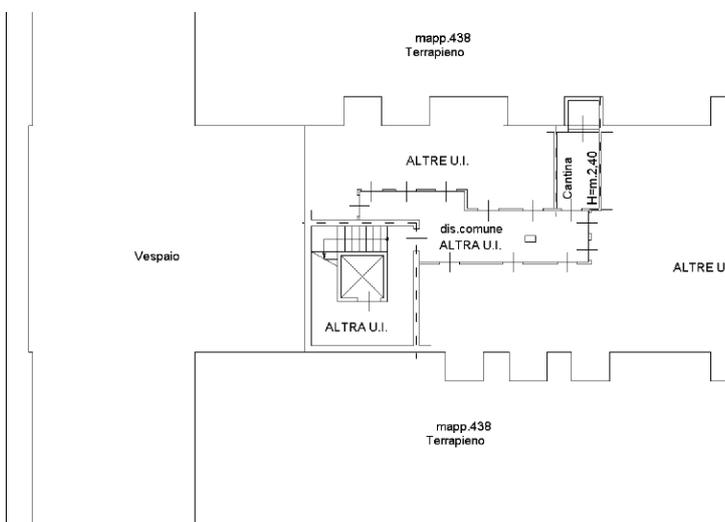
Intestazione catastale

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

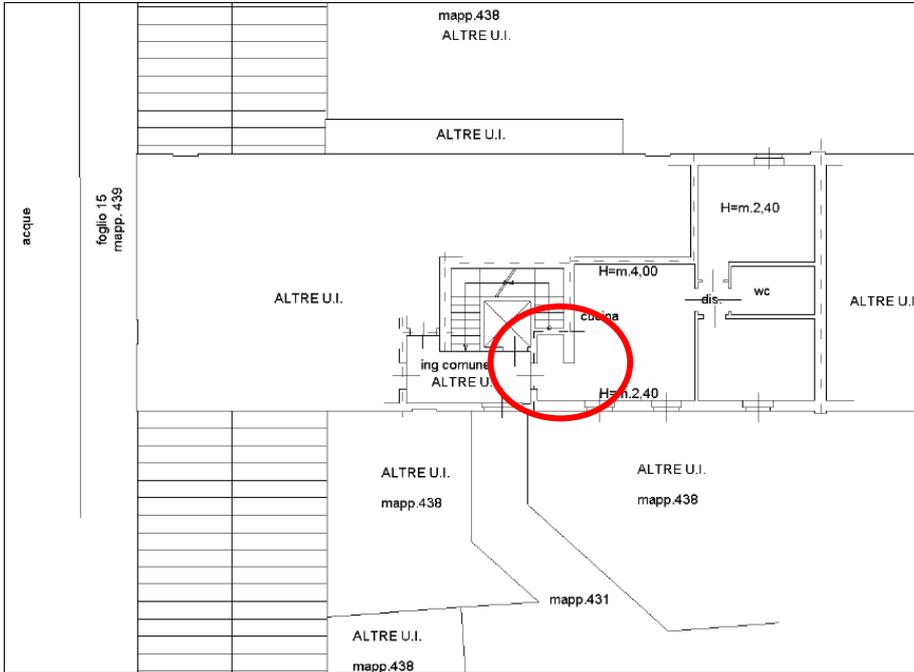
proprietà per 1/1 - atto pubblico 04/02/2014 rep.n.72164 Notaio Calafiori Giuseppe di Milano (conferimento in società)

Conformità e rispondenza catastale: Riscontrata la sostanziale conformità, ad eccezione di modifica delle dimensioni della nicchia nella zona di ingresso con maggior spessore del muro – diverse altezze in falda (h.2,55) - si dovrà quindi procedere con la predisposizione di denuncia di variazione per diversa distribuzione interna con nuova planimetria catastale per l'appartamento (costo preventivato indicativo €. 500,00 che verrà dedotto dal valore)

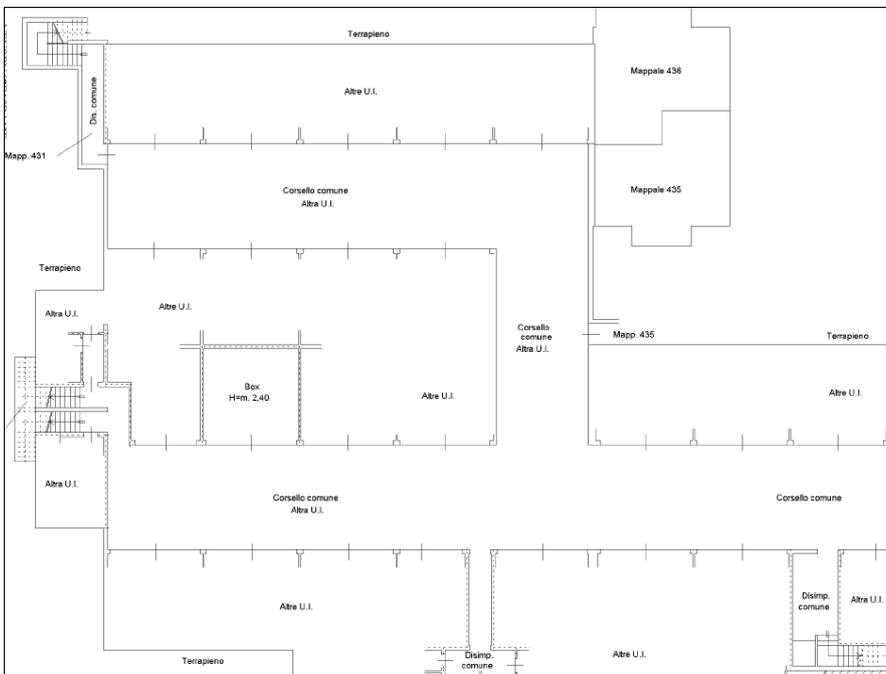
Si riporta di seguito lo stralcio della planimetria catastale (non in scala) delle unità.



Piano S1, Cantina – mapp.438/730



Piano Secondo, Appartamento – mapp.438/721 — difformità



Piano S1, Box – mapp.442/718

- PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'

Il complesso condominiale in cui sono inserite le unità che compongono il presente Lotto è stato edificato nell'ambito della radicale ristrutturazione di vecchi edifici rurali dismessi che costituivano l'originario nucleo denominato "Cascina Gazzina": i lavori sono iniziati nell'anno 2005 e sono terminati nell'anno 2011.

Si evidenzia che a fronte della richiesta di Agibilità presentata in data 15/04/2011 Prot.n.8748, il Comune di Codogno ha inviato richiesta di integrazione documentale con lettera del 11/05/2011 – Agibilità non rilasciata

E' stata presentata a cura della procedura di Fallimento una S.C.I.A. in Sanatoria in data 20/03/2024 Prot.n.9668 relativa alle difformità realizzate nei box al piano interrato, a cui è seguita la richiesta di Agibilità parziale presentata in data 09/09/2024 Prot.n.28301 (relativa ai box al piano interrato e parti comuni).

Per l'elenco dettagliato delle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Codogno si fa riferimento a quanto indicato a pag. n.22-23 del Rapporto di Valutazione

CONFORMITA' edilizia delle unità che compongono il presente lotto, con riferimento alla D.I.A. n.45/2011 del 10/03/2011 (variante finale al P.C. n.248/04 del 18/01/2005) e alla S.C.I.A. di Sanatoria del 20/03/2024 Prot.n.9668 (relativa ai box interrati e parti comuni): riscontrata la sostanziale conformità delle porzioni in oggetto, ad eccezione di modeste difformità nelle misure interne dei locali oltre che nelle altezze interne in falda e colmo (h.2,55 in falda e h.4,00 trave di colmo), lieve modifica nella zona ingresso con maggior spessore del muro, lieve difformità nelle misure interne della cantina.

Le suddette difformità potranno essere regolarizzate, a cura del futuro acquirente, tramite presentazione di pratica edilizia in sanatoria e richiesta di agibilità (per appartamento e cantina): si quantifica pertanto una spesa indicativa di €. 3.000,00 (euro Tremila/00), comprensiva di spese tecniche e diritti comunali che verrà dedotta dal valore di Mercato.

Per ulteriori dettagli vedasi documentazione urbanistica - Allegato n.07

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

Richiamato quanto già indicato nel Rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi proprietà: appartamento 16,31/1000 – cantina 0,70/1000 – box 7,32/1000
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione, Allegato n.09

- **CONSISTENZA**

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

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 7						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
7		mapp.438/721				
	2	Abitazione	70	70	1,00	70
				Sup.commerciale		70
		mapp.438/730				
	S1	Cantina	6	6	0,30	2
		mapp.442/718				
S1	Box	31	31	0,50	16	
			Sup.comm. Complessiva			87
			Superficie Commerciale LOTTO 7			87

- **VALUTAZIONE**

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (residenziale - appartamento). Box e cantine valutati a corpo.

Il parametro unitario determinato in base al M.C.A è pari a €. 1.600,00 al mq.

Valore di Libero Mercato			
Tipologia	sup.commerciale mq.	Valore unitario E/mq	Valore
Appartamento	70	€ 1.600,00	€ 112.000,00
Cantina	6	a corpo	€ 3.000,00
Box doppio	31	a corpo	€ 25.000,00
Valore Totale Lotto			€ 140.000,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

Deprezzamenti al Valore di Mercato	
Valore di Libero Mercato	€ 140.000,00
sistemazione irregolarità	
oneri per regolarizzazione urbanistica**	€ 3.000,00
oneri per regolarizzazione catastale	€ 500,00
spese di bonifica	€ -
spese condominiali insolute	€ -
limitazioni all'uso del bene	
usufrutto, dir.abitazione ecc.	€ -
stato d'uso e manutenzione ***	€ -
stato di possesso	€ -
vincoli e oneri giuridici	€ -
Valore di Libero Mercato	€ 136.500,00
Valore di Libero Mercato (arrotondato)	€ 137.000,00

** Spese per Agibilità

*** eventuali opere di sistemazione

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.7, considerate nello stato attuale, è pari a € 137.000,00 (Euro Centotrentasettemila/00)

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

Considerato che:

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

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell’immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di stabilità del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : euro 1.800,00
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 12 mesi) euro 1.370,00;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 13.700,00;

Pertanto si avrà

Determinazione VALORE VENDITA FORZATA	
Valore di Libero Mercato	€ 137.000,00
a dedurre le seguenti voci	
svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene	€ -
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi)	€ 1.800,00
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 Vendita Forzata	€ 120.130,00
Valore di Vendita Forzata (arrotondato)	€ 120.000,00

- RIEPILOGO VALORI

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Tipologia	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
7	Abitazione - Cantina - Box	€ 137.000,00	€ 120.000,00
	TOTALE	€ 137.000,00	€ 120.000,00

Si segnala che nell'abitazione sono presenti elementi di arredo valorizzati da I.V.G. PAVIA e LODI pari a €. 400,00 (euro Quattrocento/00).

Il Tecnico

Geom.Sabino Nufi



SCHEDA DESCRITTIVA

LOTTO N. 8

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
8		B	Residenziale	Appartamento	T	15 13	438 403	708 3
		B	Residenziale	Cantina	S1	15	438	737
			Box	Box doppio	S1	15	442	720

La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

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

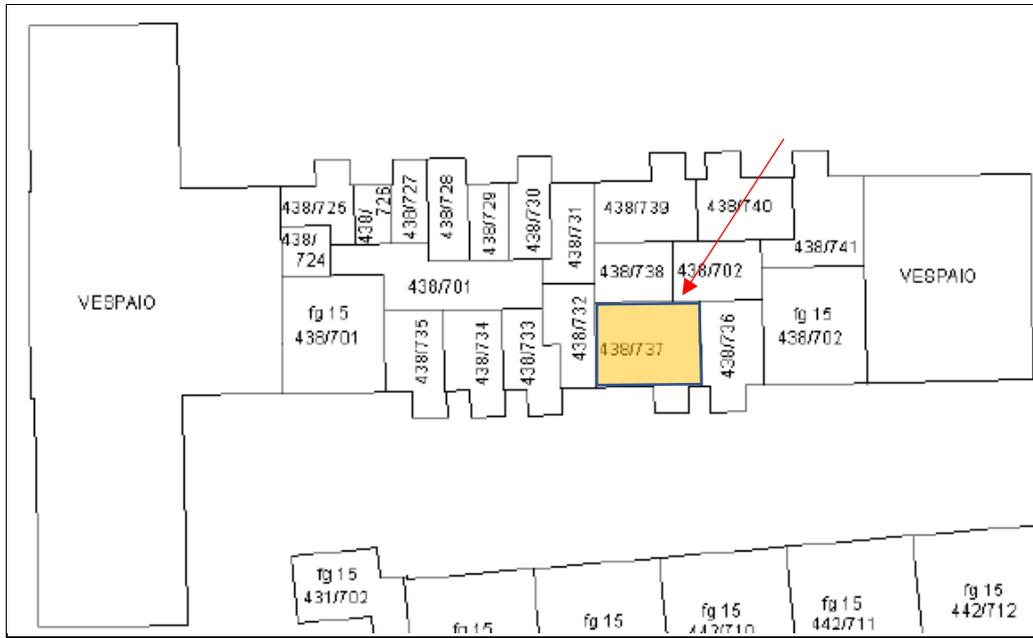
- **UBICAZIONE**

Comune di Codogno (LO), Strada Comunale di Triulza – Cascina Gazzina III

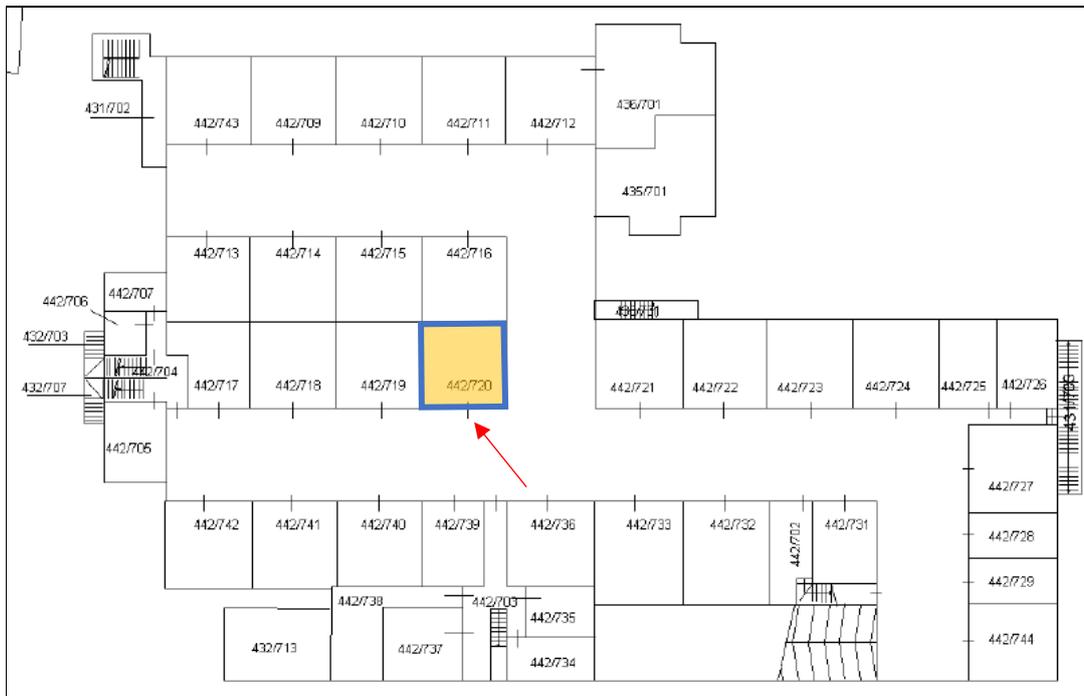
PIANO TERRA – Planimetria d'insieme



PIANO INTERRATO Corpo A-B



PIANO INTERRATO BOX



- **DESCRIZIONE**

Porzioni immobiliari facenti parte del complesso residenziale denominato “Condominio Cascina GAZZINA III”, costituito da cinque edifici che si sviluppano a due-tre piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a box e cantine.

Il complesso è così articolato:

- Corpo A-B: fabbricato plurifamiliare a tre piani fuori terra oltre interrato
- Corpo C: villetta unifamiliare sviluppantesi al piano terra e interrato
- Corpo D: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra oltre interrato
- Corpo E: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra
- Corpo F: fabbricato plurifamiliare a due piani fuori terra oltre sottotetto
- Corpo Box al piano interrato con accesso comune dal cortile

Le unità che compongono il presente “LOTTO 8” fanno parte del Corpo A-B e sono costituite da:

- Appartamento al piano terra (scala B) composto da tre locali oltre cucina e servizi con annessa antistante e retrostante porzione di area a giardino di proprietà esclusiva
- Cantina al piano interrato (scala B)
- Box d'autorimessa doppio al piano interrato (Corpo Centrale)

L'appartamento (tipologia trilocale con giardino) è così composto: soggiorno da cui si accede all'area giardino di proprietà esclusiva, cucina abitabile da cui si accede alla porzione di giardino retrostante l'abitazione, disimpegno, bagno e due camere da letto.

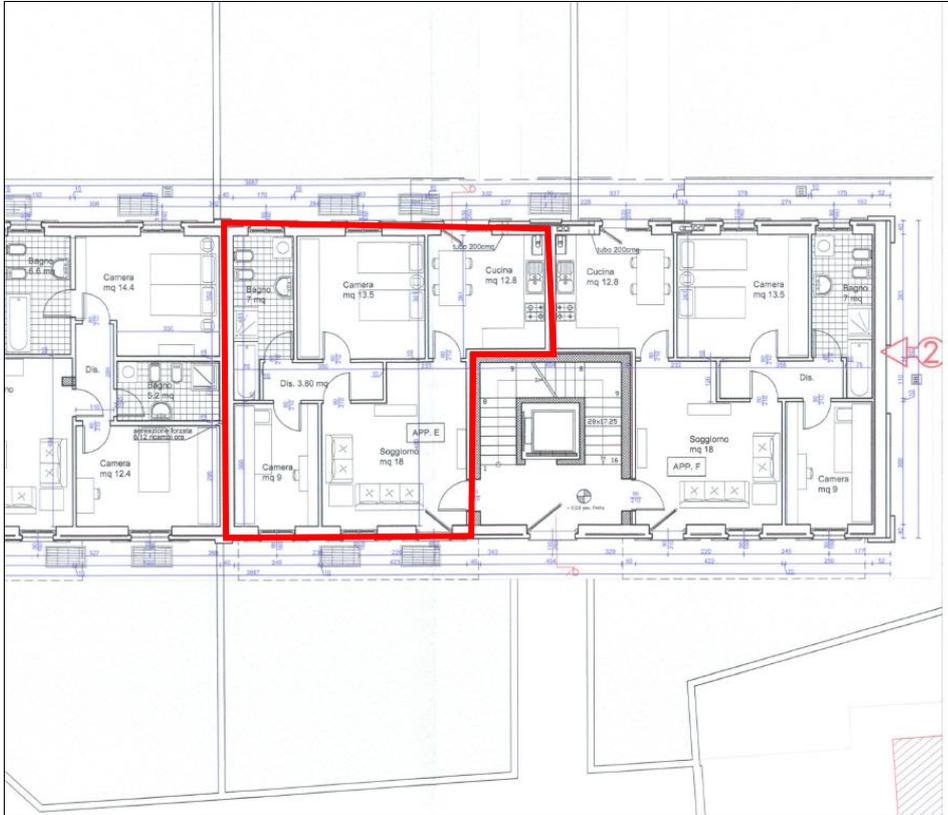
Il locale cantina è posto al piano interrato nella medesima scala B.

Il box è posto al piano interrato nel corpo centrale.

Alle sopradescritte porzioni compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni del complesso (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.09)

Dotazione impiantistica: vedasi quanto descritto nel Rapporto di Valutazione

Planimetria indicativa dell'appartamento (non in scala)



PIANO TERRA scala "B"

- **COERENZE**

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

dell'appartamento con annessa area esclusiva: altra unità con relativo giardino (appart.mapp.438 sub.709 graff.mapp.403 sub.4), vano scala comune (mapp.438 sub.702), area condominiale, altra unità con giardino (appart.mapp.438 sub.707 graffato al mapp.403 sub.2), area condominiale (Fg.13 mapp.407).

della cantina: altra unità (cantina mapp.438 sub.736) terrapieno, altra unità (cantina mapp.438 sub.732), altra unità (cantina mapp.438 sub.738), corridoio comune (mapp.438 sub.702)

del box: corsello comune su due lati (mapp.442 sub.701), altra unità (box mapp.442 sub.719), altra unità (box mapp.442 sub.716).

- **STATO DI MANUTENZIONE**

Il complesso condominiale in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati. Discreto lo stato di manutenzione riferito alle unità che compongono il presente lotto, considerato anche lo stato di non utilizzo che si protrae da diversi anni.

- **STATO DI POSSESSO**

Le unità risultano libere e nella disponibilità della procedura

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso "Cascina GAZZINA III" ha accesso pedonale e carraio in lato Ovest dalla Via privata al mappale 439 del Foglio 15 (area condominiale B.C.N.C.) diramantesi dalla Strada Comunale di Triulza: l'abitazione e la cantina in oggetto sono inserite nel corpo A-B (precisamente scala B) a cui si accede transitando dal cortile comune e quindi dal vano scala B comune.

Il box d'autorimessa, ubicato al piano interrato, ha accesso carraio tramite rampa comune dal cortile condominiale e accesso pedonale da rampe scala di uso comune, sempre dal cortile condominiale

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

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE											
CATASTO FABBRICATI											
Comune di CODOGNO (LO) Cascina Gazza Prima snc											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
1	15 13	438 403	708 3	A/2		4	snc	T	5 vani	86 mq	€ 374,43
2	15	438	737	C/2		2	snc	S1	15 mq	17 mq	€ 37,18
3	15	442	720	C/6		3	snc	S1	30 mq	32 mq	€ 91,41

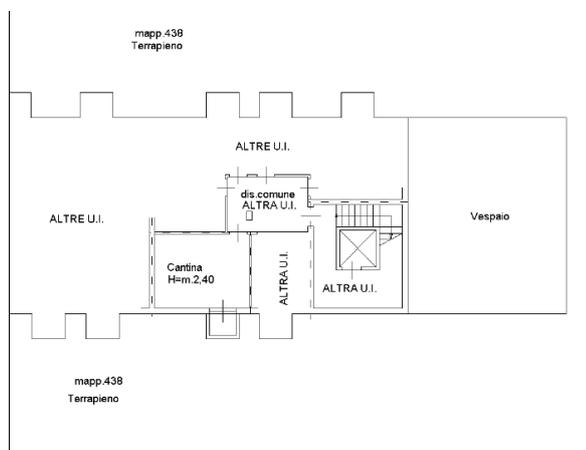
Intestazione catastale

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

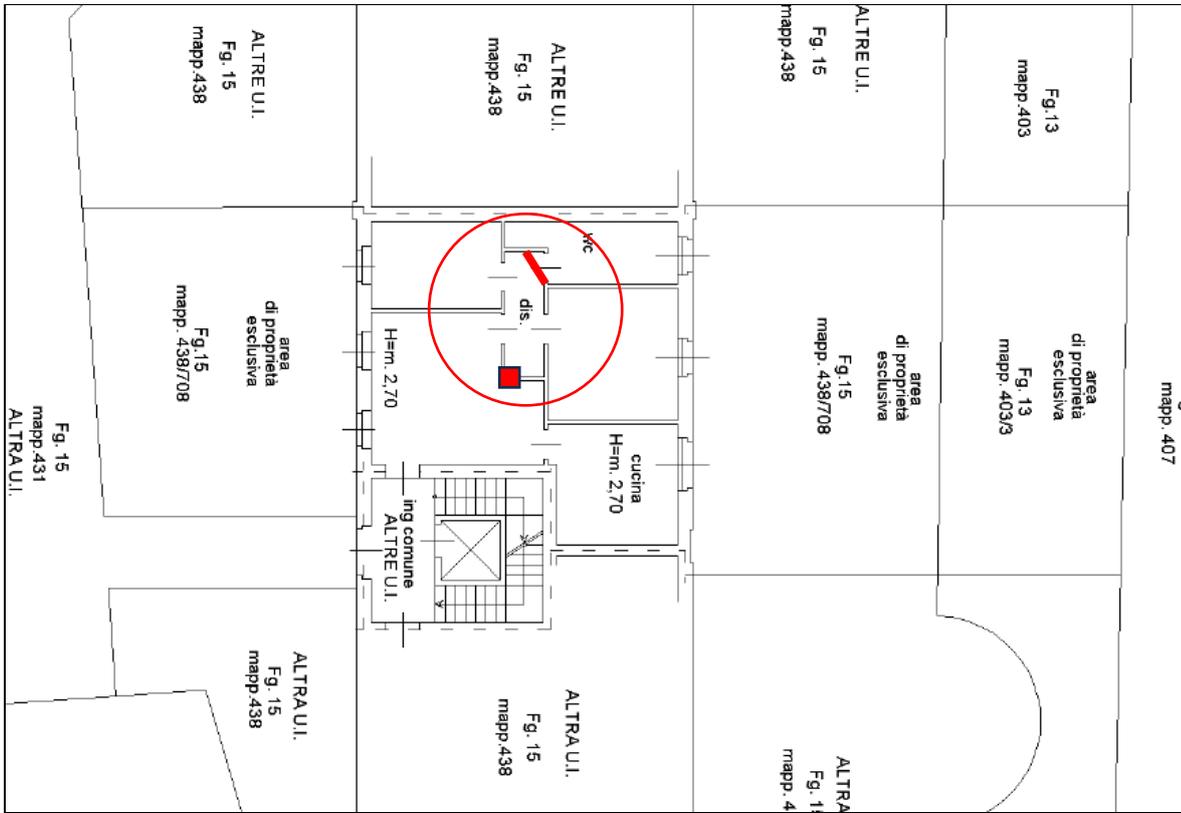
proprietà per 1/1 - atto pubblico 04/02/2014 rep.n.72164 Notaio Calafiori Giuseppe di Milano (conferimento in società)

Conformità e rispondenza catastale: Riscontrata la sostanziale conformità, ad eccezione della mancata indicazione del pilastro/colonna nel disimpegno e della diversa posizione della porta del bagno: si dovrà quindi procedere con la predisposizione di nuova planimetria catastale per l'appartamento e denuncia di variazione per diversa distribuzione interna (costo preventivato indicativo €. 500,00 che verrà dedotto dal valore)

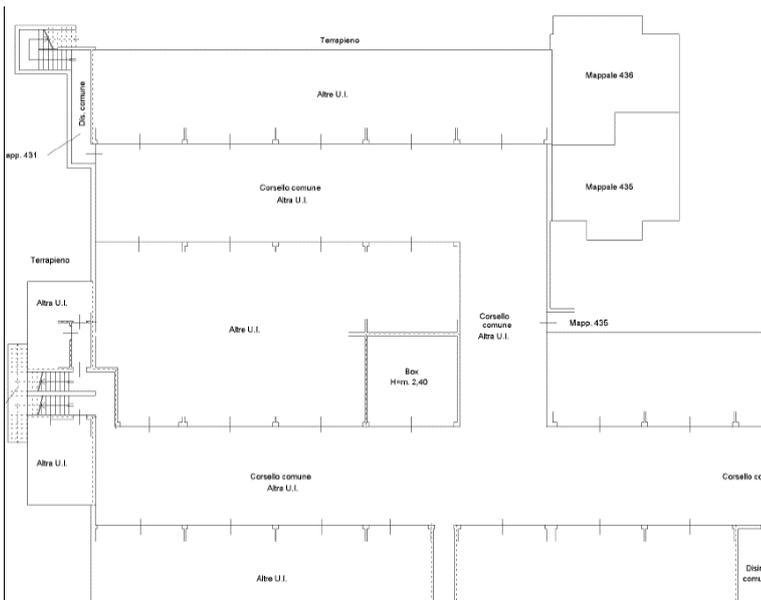
Si riporta di seguito lo stralcio della planimetria catastale (non in scala) delle unità.



Piano S1, Cantina - mapp.438/737



Piano T., Appartamento – mapp.438/708 ——— difformità



Piano S1, Box – mapp.442/720

- PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'

Il complesso condominiale in cui sono inserite le unità che compongono il presente Lotto è stato edificato nell'ambito della radicale ristrutturazione di vecchi edifici rurali dismessi che costituivano l'originario nucleo denominato "Cascina Gazzina": i lavori sono iniziati nell'anno 2005 e sono terminati nell'anno 2011.

Si evidenzia che a fronte della richiesta di Agibilità presentata in data 15/04/2011 Prot.n.8748, il Comune di Codogno ha inviato richiesta di integrazione documentale con lettera del 11/05/2011 – Agibilità non rilasciata

E' stata presentata a cura della procedura di Fallimento una S.C.I.A. in Sanatoria in data 20/03/2024 Prot.n.9668 relativa alle difformità realizzate nei box al piano interrato, a cui è seguita la richiesta di Agibilità parziale presentata in data 09/09/2024 Prot.n.28301 (relativa ai box al piano interrato e parti comuni).

Per l'elenco dettagliato delle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Codogno si fa riferimento a quanto indicato nel Rapporto di Valutazione

CONFORMITA' edilizia delle unità che compongono il presente lotto, con riferimento alla D.I.A. n.45/2011 del 10/03/2011 (variante finale al P.C. n.248/04 del 18/01/2005) e alla S.C.I.A. di Sanatoria del 20/03/2024 Prot.n.9668 (relativa ai box interrati e parti comuni): riscontrata la sostanziale conformità delle porzioni in oggetto, ad eccezione di lievi difformità nelle misure interne dei locali, diversa posizione della porta del bagno e mancata indicazione dell'ingombro pilastro/colonna nel disimpegno, lieve difformità nelle dimensioni interne della cantina.

Si segnala inoltre che nella camera matrimoniale non risultano rispettati i parametri relativi ai Rapporti Aeroilluminanti in quanto la finestra ha dimensioni inferiori rispetto al progetto (sup.locale/sup.finestra $\leq 1/8$): dovranno pertanto essere eseguite opere per ottenere il rispetto dei R.A.I. come da normativa vigente, diversamente detto locale non avrebbe i requisiti di locale con presenza fissa di persone.

Costo aggiuntivo rispetto a quanto già sottoindicato per la sanatoria pari a €. 2.500,00 (euro Duemilacinquecento/00)

Le suddette difformità potranno essere regolarizzate, a cura del futuro acquirente, tramite presentazione di pratica edilizia in sanatoria con opere e richiesta di agibilità (per appartamento e cantina): si quantifica pertanto una spesa indicativa di €. 3.000,00 (euro Tremila/00), comprensiva di spese tecniche e diritti comunali che verrà dedotta dal valore di Mercato.

Pertanto la spesa indicativa complessiva per la pratica di sanatoria e agibilità (considerate anche le opere per ottenere il rispetto dei R.A.I.) ammonterebbe a €. 5.500,00 (euro Cinquemilacinquecento/00): tale importo verrà dedotto dal valore di Mercato.

Per ulteriori dettagli vedasi documentazione urbanistica - Allegato n.07

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

Richiamato quanto già indicato nel Rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi proprietà: appartamento 22,01/1000 – cantina 1,93/1000 – box 7,41/1000
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione, Allegato n.09

- **CONSISTENZA**

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

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 8						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
8		mapp.438/708 graff.403/3				
	T	Abitazione	75	75	1,00	75
	T	Giardino di proprietà		185	0,07	13
			Sup.commerciale			88
		mapp.438/737				
	S1	Cantina	16	16	0,30	5
		mapp.442/720				
S1	Box	32	32	0,50	16	
			Sup.comm. Complessiva			109
			Superficie Commerciale LOTTO 8			109

- VALUTAZIONE

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (residenziale - appartamento). Box e cantine valutati a corpo.

Il parametro unitario determinato in base al M.C.A è pari a €. 1.600,00 al mq.

Valore di Libero Mercato			
Tipologia	sup.commerciale mq.	Valore unitario E/mq	Valore
Appartamento	88	€ 1.600,00	€ 140.800,00
Cantina	16	a corpo	€ 7.000,00
Box doppio	32	a corpo	€ 25.000,00
Valore Totale Lotto			€ 172.800,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

Deprezzamenti al Valore di Mercato	
Valore di Libero Mercato	€ 172.800,00
sistemazione irregolarità	
oneri per regolarizzazione urbanistica**	€ 5.500,00
oneri per regolarizzazione catastale	€ 500,00
spese di bonifica	€ -
spese condominiali insolute	€ -
limitazioni all'uso del bene	
usufrutto, dir.abitazione ecc.	€ -
stato d'uso e manutenzione ***	€ -
stato di possesso	€ -
vincoli e oneri giuridici	€ -
Valore di Libero Mercato	€ 166.800,00
Valore di Libero Mercato (arrotondato)	€ 167.000,00

** Spese per Agibilità

*** eventuali opere di sistemazione

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.8, considerate nello stato attuale, è pari a € 167.000,00 (Euro Centosessantasettemila/00)

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

Considerato che:

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

- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell'immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di stabilità del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : euro 1.800,00
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 12 mesi) euro 1.670,00;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 16.700,00;

Pertanto si avrà

Determinazione VALORE VENDITA FORZATA	
Valore di Libero Mercato	€ 167.000,00
a dedurre le seguenti voci	
svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene	€ -
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi)	€ 1.800,00
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	€ 1.670,00
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	€ 16.700,00
Valore di Vendita Forzata	€ 146.830,00
Valore di Vendita Forzata (arrotondato)	€ 147.000,00

- **RIEPILOGO VALORI**

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Tipologia	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
8	Abitazione - Cantina - Box	€ 167.000,00	€ 147.000,00
	TOTALE	€ 167.000,00	€ 147.000,00

Il Tecnico

Geom.Sabino Nufi



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Cremona

Inscrizione Albo
N. 1884

Geom. Sabino Nufi

The image shows a blue ink stamp from the Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Cremona. The stamp includes the text 'Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Cremona', 'Inscrizione Albo N. 1884', and 'Geom. Sabino Nufi'. A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.

SCHEDA DESCRITTIVA

LOTTO N. 9

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
9		B	Residenziale	Appartamento	T	15 13	438 403	709 4
		B	Residenziale	Cantina	S1	15	438	738
			Box	Box doppio	S1	15	442	722

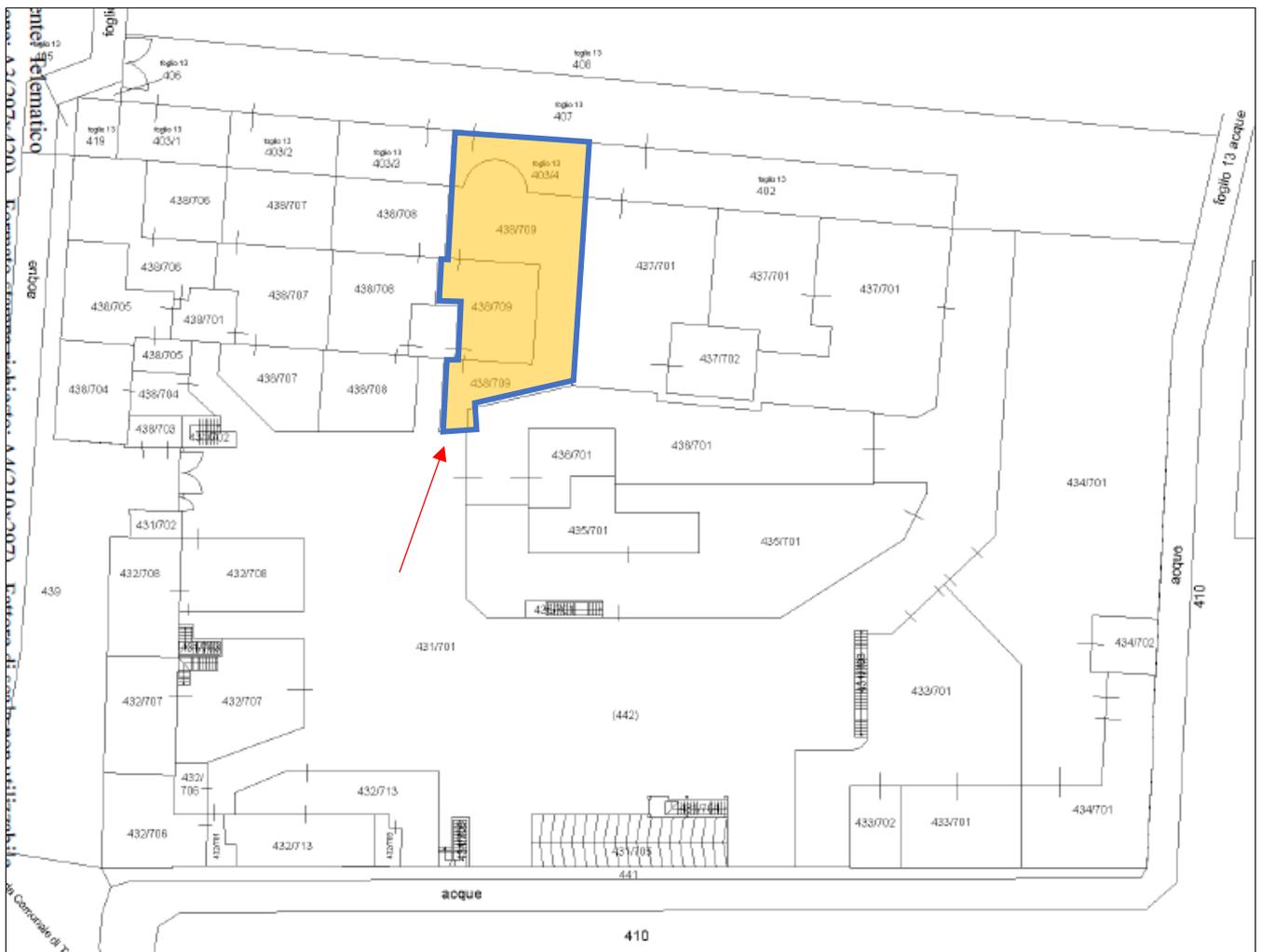
La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

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

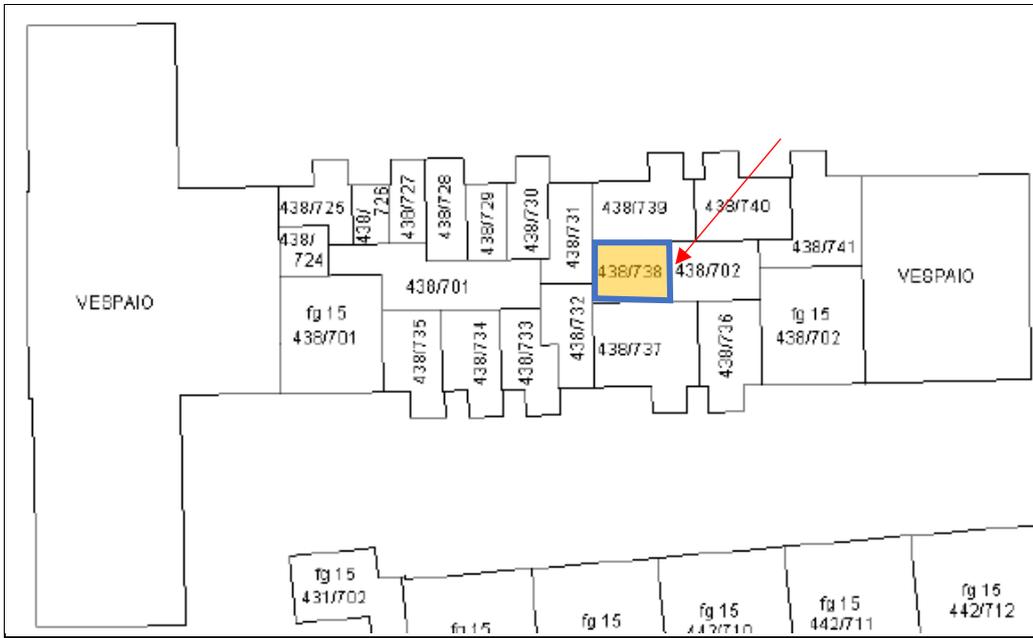
- **UBICAZIONE**

Comune di Codogno (LO), Strada Comunale di Triulza – Cascina Gazzina III

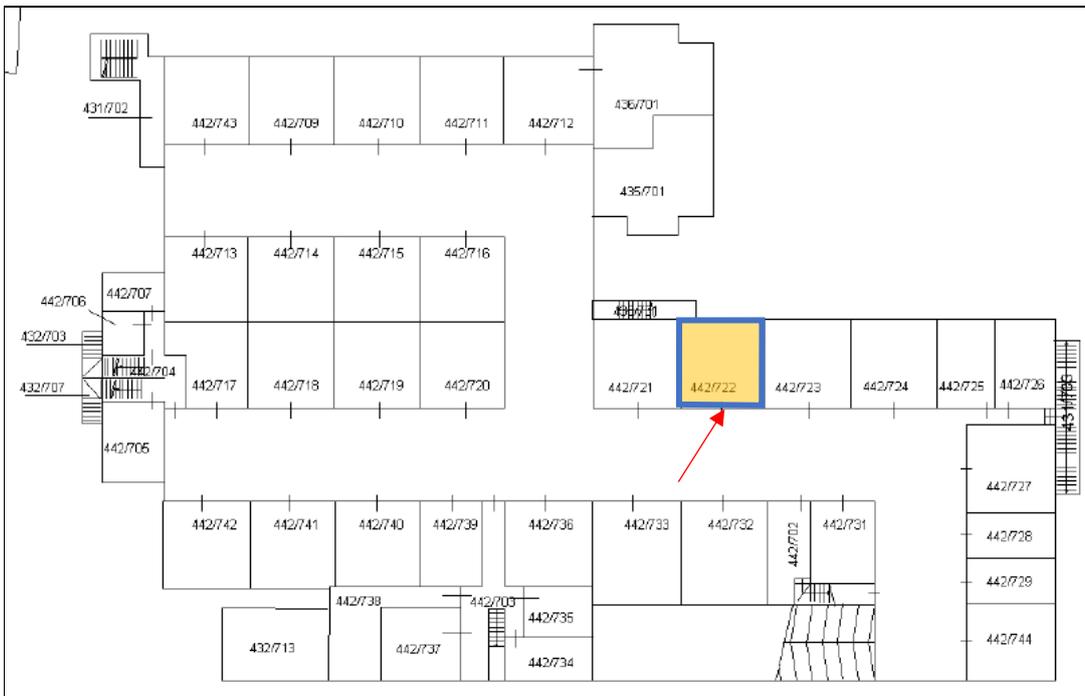
PIANO TERRA – Planimetria d'insieme



PIANO INTERRATO Corpo A-B



PIANO INTERRATO BOX



- **DESCRIZIONE**

Porzioni immobiliari facenti parte del complesso residenziale denominato “Condominio Cascina GAZZINA III”, costituito da cinque edifici che si sviluppano a due-tre piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a box e cantine.

Il complesso è così articolato:

- Corpo A-B: fabbricato plurifamiliare a tre piani fuori terra oltre interrato
- Corpo C: villetta unifamiliare sviluppantesi al piano terra e interrato
- Corpo D: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra oltre interrato
- Corpo E: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra
- Corpo F: fabbricato plurifamiliare a due piani fuori terra oltre sottotetto
- Corpo Box al piano interrato con accesso comune dal cortile

Le unità che compongono il presente “LOTTO 9” fanno parte del Corpo A-B e sono costituite da:

- Appartamento al piano terra (scala B) composto da tre locali oltre cucina e servizi con annessa porzione di area a giardino di proprietà esclusiva su tre lati
- Cantina al piano interrato (scala B)
- Box d'autorimessa doppio al piano interrato (Corpo centrale)

L'appartamento (tipologia trilocale con giardino) è così composto: soggiorno da cui si accede all'area giardino di proprietà esclusiva, cucina abitabile da cui si accede alla porzione di giardino retrostante l'abitazione, disimpegno, bagno e due camere da letto.

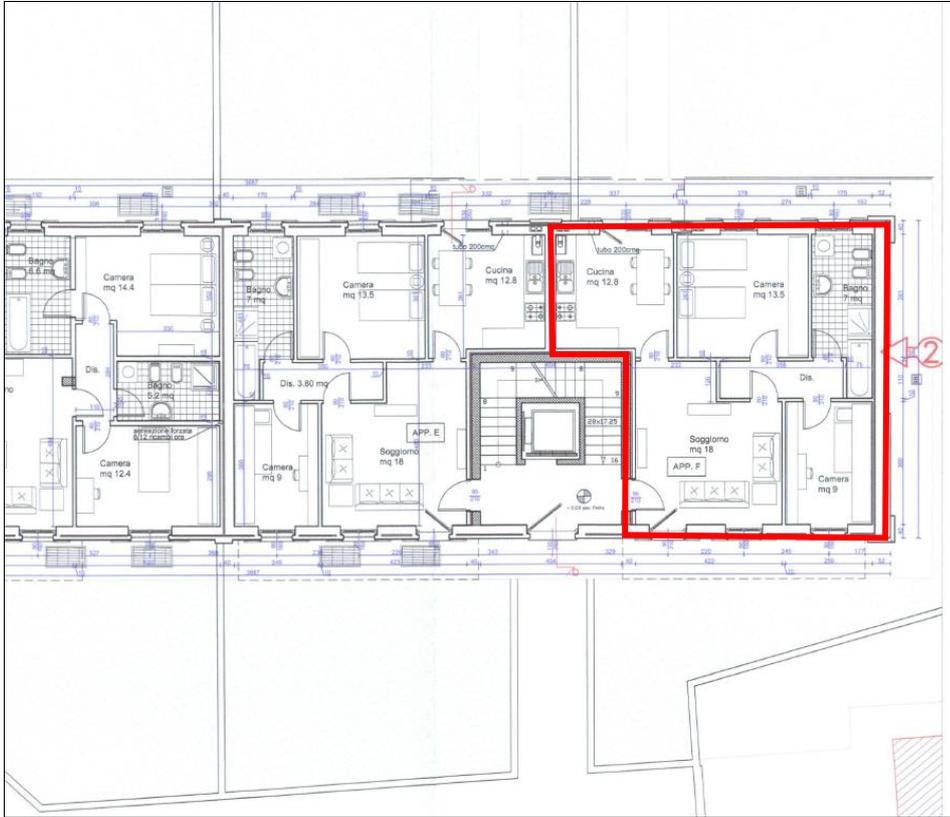
Il locale cantina è posto al piano interrato nella medesima scala B.

Il box è posto al piano interrato nel corpo centrale.

Alle sopradescritte porzioni compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni del complesso (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.09)

Dotazione impiantistica: vedasi quanto descritto nel Rapporto di Valutazione

Planimetria indicativa dell'appartamento (non in scala)



PIANO TERRA scala "B"

- **COERENZE**

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

dell'appartamento con annessa area esclusiva: altra unità con relativo giardino (mapp.437), altra unità con relativo giardino (mapp.436), cortile comune, vano scala comune (mapp.438 sub.702), altra unità con giardino (appart.mapp.438 sub.708 graffato al mapp.403 sub.3), area condominiale (Fg.13 mapp.407).

della cantina: corridoio comune (mapp.438 sub.702), altra unità (cantina mapp.438 sub.737), altre unità (cantina mapp.438 sub.732 e 731), altra unità (cantina mapp.438 sub.739)

del box: altra unità (box mapp.442 sub.723), corsello comune (mapp.442 sub.701), altra unità (box mapp.442 sub.721), terrapieno.

- **STATO DI MANUTENZIONE**

Il complesso condominiale in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati. Discreto lo stato di manutenzione riferito alle unità che compongono il presente lotto.

- **STATO DI POSSESSO**

Le unità risultano libere e nella disponibilità della procedura: l'abitazione è stata oggetto di recente contratto di locazione ora scaduto/risolto.

Si segnala che nell'abitazione sono presenti vari elementi di arredo il cui valore commerciale è stato quantificato pari a €. 300,00 (euro Trecento/00), come da inventario effettuato da I.V.G. Pavia e Lodi a cui si rimanda per ulteriori dettagli.

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso "Cascina GAZZINA III" ha accesso pedonale e carraio in lato Ovest dalla Via privata al mappale 439 del Foglio 15 (area condominiale B.C.N.C.) diramantesi dalla Strada Comunale di Triulza: l'abitazione e la cantina in oggetto sono inserite nel corpo A-B (precisamente scala B) a cui si accede transitando dal cortile comune e quindi dal vano scala B comune.

Il box d'autorimessa, ubicato al piano interrato, ha accesso carraio tramite rampa comune dal cortile condominiale e accesso pedonale da rampe scala di uso comune, sempre dal cortile condominiale.

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

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE											
CATASTO FABBRICATI											
Comune di CODOGNO (LO) Cascina Gazza Prima snc											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
1	15 13	438 403	709 4	A/2		4	snc	T	5 vani	90 mq	€ 374,43
2	15	438	738	C/2		2	snc	S1	8 mq	9 mq	€ 19,83
3	15	442	722	C/6		3	snc	S1	30 mq	31 mq	€ 91,41

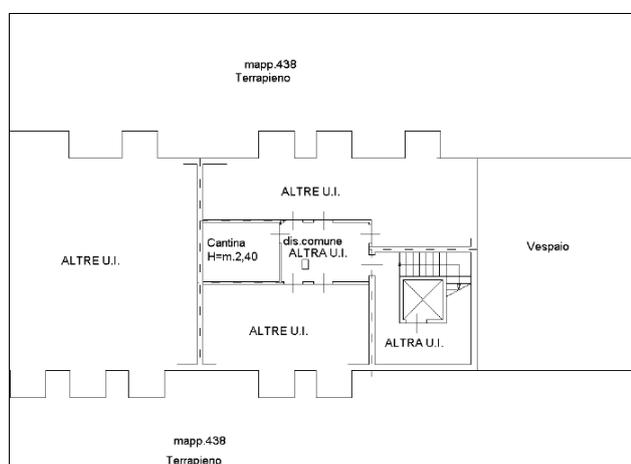
Intestazione catastale

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

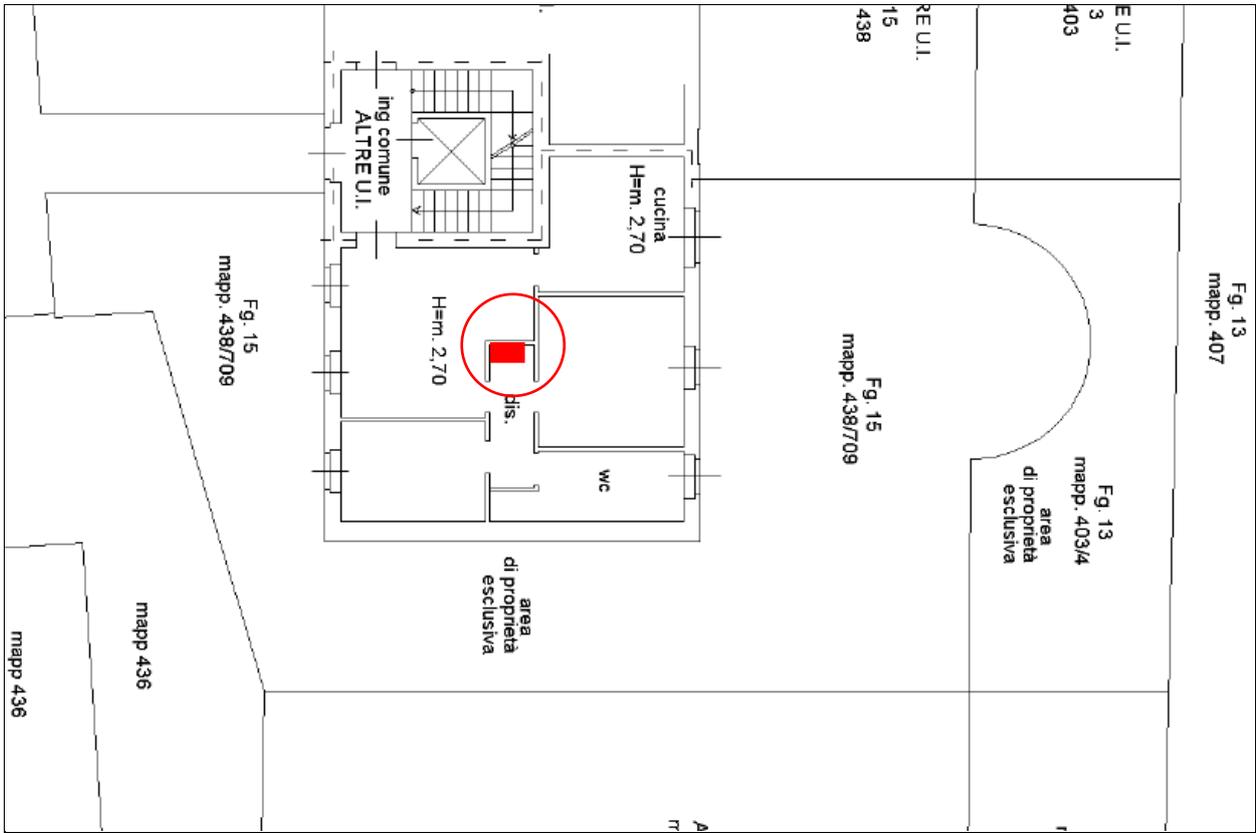
proprietà per 1/1 - atto pubblico 04/02/2014 rep.n.72164 Notaio Calafiori Giuseppe di Milano (conferimento in società)

Conformità e rispondenza catastale: Riscontrata la sostanziale conformità ad eccezione della mancata indicazione dell'ingombro pilastro/colonna nel disimpegno: si dovrà quindi procedere con la predisposizione di nuova planimetria catastale per l'appartamento e denuncia di variazione per diversa distribuzione interna (costo preventivato indicativo €. 500,00 che verrà dedotto dal valore)

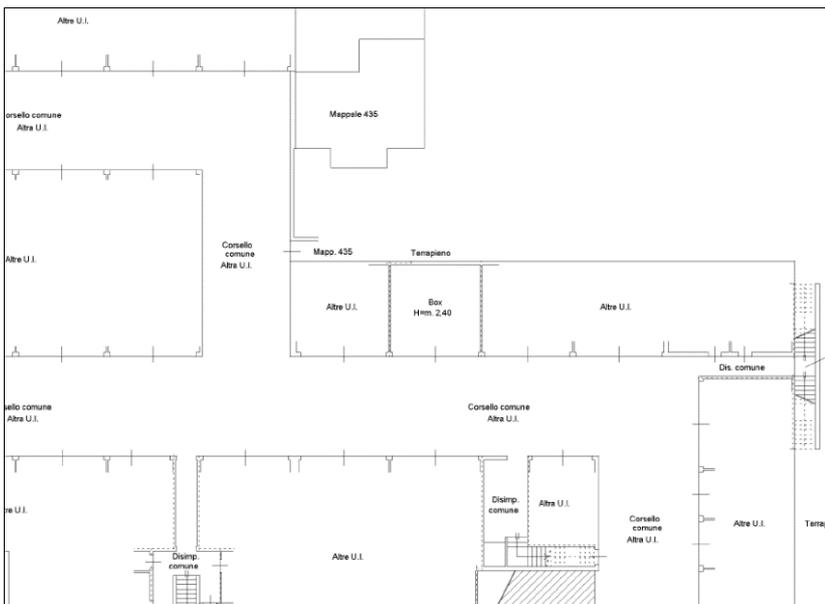
Si riporta di seguito lo stralcio della planimetria catastale (non in scala) delle unità.



Piano S1, Cantina - mapp.438/738



Piano T., Appartamento – mapp.438/709 ■ difformità



Piano S1, Box – mapp.442/722

- PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'

Il complesso condominiale in cui sono inserite le unità che compongono il presente Lotto è stato edificato nell'ambito della radicale ristrutturazione di vecchi edifici rurali dismessi che costituivano l'originario nucleo denominato "Cascina Gazzina": i lavori sono iniziati nell'anno 2005 e sono terminati nell'anno 2011.

Si evidenzia che a fronte della richiesta di Agibilità presentata in data 15/04/2011 Prot.n.8748, il Comune di Codogno ha inviato richiesta di integrazione documentale con lettera del 11/05/2011 – Agibilità non rilasciata

E' stata presentata a cura della procedura di Fallimento una S.C.I.A. in Sanatoria in data 20/03/2024 Prot.n.9668 relativa alle difformità realizzate nei box al piano interrato, a cui è seguita la richiesta di Agibilità parziale presentata in data 09/09/2024 Prot.n.28301 (relativa ai box al piano interrato e parti comuni).

Per l'elenco dettagliato delle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Codogno si fa riferimento a quanto indicato nel Rapporto di Valutazione

CONFORMITA' edilizia delle unità che compongono il presente lotto, con riferimento alla D.I.A. n.45/2011 del 10/03/2011 (variante finale al P.C. n.248/04 del 18/01/2005) e alla S.C.I.A. di Sanatoria del 20/03/2024 Prot.n.9668 (relativa ai box interrati e parti comuni): riscontrata la sostanziale conformità delle porzioni in oggetto, ad eccezione di lievi difformità nelle misure interne dei locali e mancata indicazione dell'ingombro pilastro/colonna nel disimpegno.

Si segnala inoltre che nella camera matrimoniale non risultano rispettati i parametri relativi ai Rapporti Aeroilluminanti in quanto la finestra ha dimensioni inferiori rispetto al progetto (sup.locale/sup.finestra =<1/8): dovranno pertanto essere eseguite opere per ottenere il rispetto dei R.A.I. come da normativa vigente, diversamente detto locale non avrebbe i requisiti di locale con presenza fissa di persone.

Costo aggiuntivo rispetto a quanto già sottoindicato per la sanatoria pari a €. 2.500,00 (euro Duemilacinquecento/00)

Le suddette difformità potranno essere regolarizzate, a cura del futuro acquirente, tramite presentazione di pratica edilizia in sanatoria e richiesta di agibilità (per appartamento e cantina): si quantifica pertanto una spesa indicativa di €. 3.000,00 (euro Tremila/00), comprensiva di spese tecniche e diritti comunali che verrà dedotta dal valore di Mercato.

Pertanto la spesa indicativa complessiva per la pratica di sanatoria e agibilità (considerate anche le opere per ottenere il rispetto dei R.A.I.) ammonterebbe a €. 5.500,00 (euro Cinquemilacinquecento/00): tale importo verrà dedotto dal valore di Mercato

Per ulteriori dettagli vedasi documentazione urbanistica - Allegato n.07

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

Richiamato quanto già indicato nel Rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi proprietà: appartamento 23,74/1000 – cantina 1,05/1000 – box 7,31/1000
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione, Allegato n.09

- **CONSISTENZA**

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

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 9							
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq	
9		mapp.438/709 graff.403/4					
	T	Abitazione	78	78	1,00	78	
	T	Giardino di proprietà		230	0,07	16	
			Sup.commerciale				94
		mapp.438/738					
	S1	Cantina	9	9	0,30	3	
		mapp.442/722					
S1	Box	31	31	0,50	16		
			Sup.comm. Complessiva			112	
			Superficie Commerciale LOTTO 9			112	

- VALUTAZIONE

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (residenziale - appartamento). Box e cantine valutati a corpo.

Il parametro unitario determinato in base al M.C.A è pari a €. 1.600,00 al mq.

Pertanto si avrà:

Valore di Libero Mercato			
Tipologia	sup.commerciale mq.	Valore unitario E/mq	Valore
Appartamento	94	€ 1.600,00	€ 150.400,00
Cantina	9	a corpo	€ 5.000,00
Box doppio	31	a corpo	€ 25.000,00
Valore Totale Lotto			€ 180.400,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

Deprezzamenti al Valore di Mercato	
Valore di Libero Mercato	€ 180.400,00
sistemazione irregolarità	
oneri per regolarizzazione urbanistica**	€ 5.500,00
oneri per regolarizzazione catastale	€ 500,00
spese di bonifica	€ -
spese condominiali insolute	€ -
limitazioni all'uso del bene	
usufrutto, dir.abitazione ecc.	€ -
stato d'uso e manutenzione ***	€ -
stato di possesso	€ -
vincoli e oneri giuridici	€ -
Valore di Libero Mercato	€ 174.400,00
Valore di Libero Mercato (arrotondato)	€ 174.000,00

** Spese per Agibilità

*** eventuali opere di sistemazione

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.9, considerate nello stato attuale, è pari a € 174.000,00 (Euro Centosettantaquattromila/00)

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

Considerato che:

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

- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell'immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di stabilità del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : euro 1.800,00
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 12 mesi) euro 1.740,00;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 17.400,00;

Pertanto si avrà

Determinazione VALORE VENDITA FORZATA	
Valore di Libero Mercato	€ 174.000,00
a dedurre le seguenti voci	
svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene	€ -
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi)	€ 1.800,00
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	€ 1.740,00
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	€ 17.400,00
Valore di Vendita Forzata	€ 153.060,00
Valore di Vendita Forzata (arrotondato)	€ 153.000,00

- **RIEPILOGO VALORI**

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Tipologia	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
9	Abitazione - Cantina - Box	€ 174.000,00	€ 153.000,00
	TOTALE	€ 174.000,00	€ 153.000,00

Si segnala che nell'abitazione sono presenti elementi di arredo valorizzati da I.V.G. PAVIA e LODI pari a €. 300,00 (euro Trecento/00).

Il Tecnico

Geom.Sabino Nufi



SCHEDA DESCRITTIVA

LOTTO N. 10

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
10		B	Residenziale	Appartamento	1	15	438	717
		B	Residenziale	Cantina	S1	15	438	739
			Box	Box doppio	S1	15	442	723

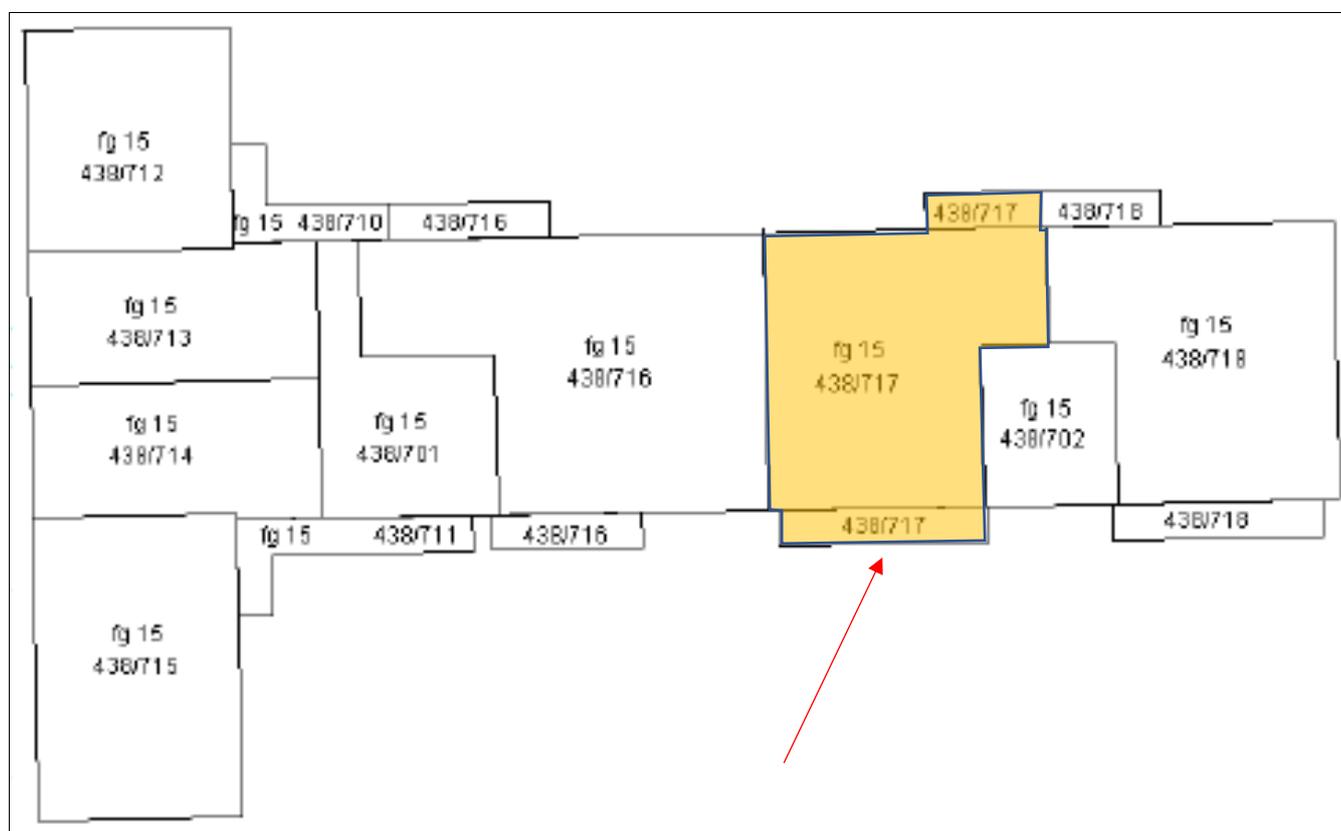
La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

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

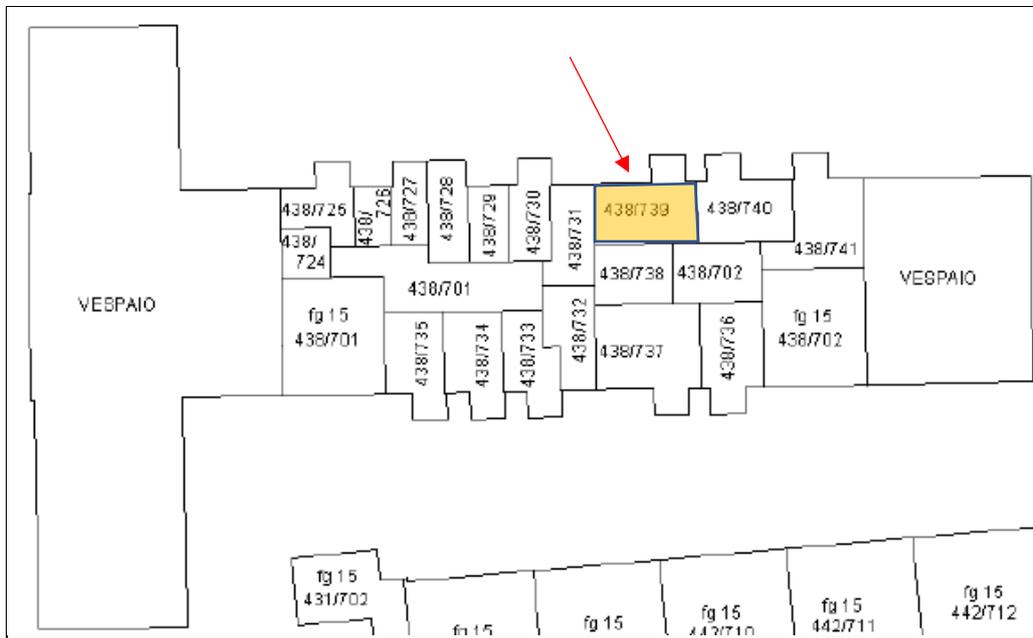
- **UBICAZIONE**

Comune di Codogno (LO), Strada Comunale di Triulza – Cascina Gazzina III

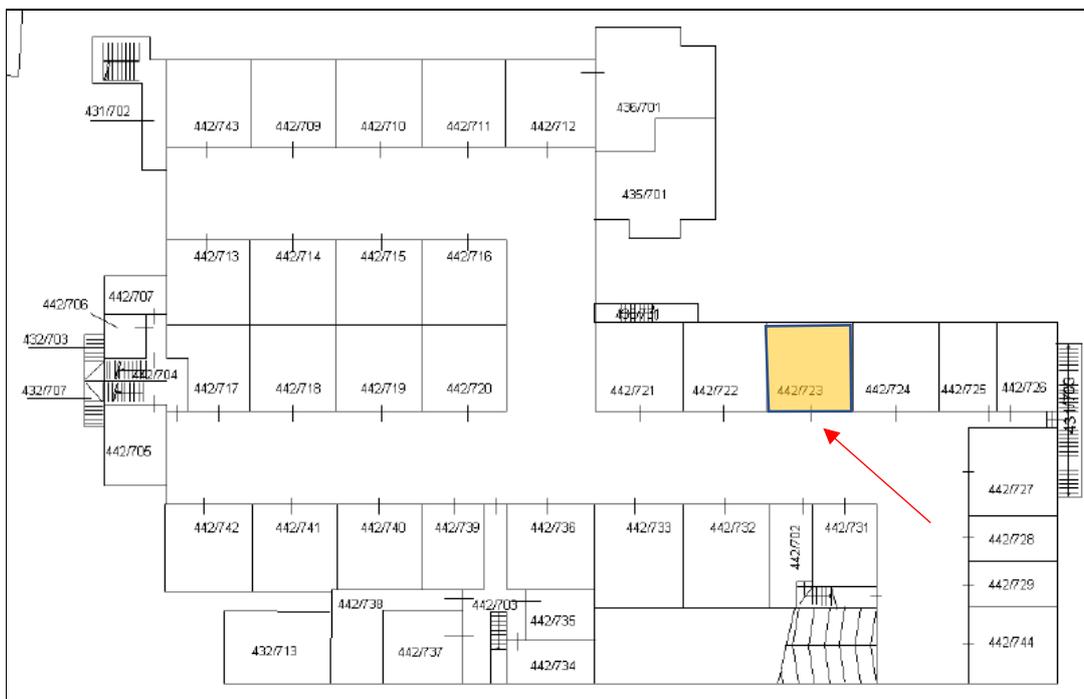
PIANO PRIMO A-B



PIANO INTERRATO Corpo A-B



PIANO INTERRATO BOX



- **DESCRIZIONE**

Porzioni immobiliari facenti parte del complesso residenziale denominato “Condominio Cascina GAZZINA III”, costituito da cinque edifici che si sviluppano a due-tre piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a box e cantine.

Il complesso è così articolato:

- Corpo A-B: fabbricato plurifamiliare a tre piani fuori terra oltre interrato
- Corpo C: villetta unifamiliare sviluppantesi al piano terra e interrato
- Corpo D: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra oltre interrato
- Corpo E: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra
- Corpo F: fabbricato plurifamiliare a due piani fuori terra oltre sottotetto
- Corpo Box al piano interrato con accesso comune dal cortile

Le unità che compongono il presente “LOTTO 10” fanno parte del Corpo A-B e sono costituite da:

- Appartamento al piano primo (scala B) composto da tre locali oltre servizi e due balconi
- Cantina al piano interrato (scala B)
- Box d'autorimessa doppio al piano interrato (Corpo centrale)

L'appartamento (tipologia trilocale con doppi servizi) è così composto: soggiorno con angolo cottura da cui si accede al balcone, ripostiglio, disimpegno, bagno, due camere di cui una con bagno dedicato e balcone.

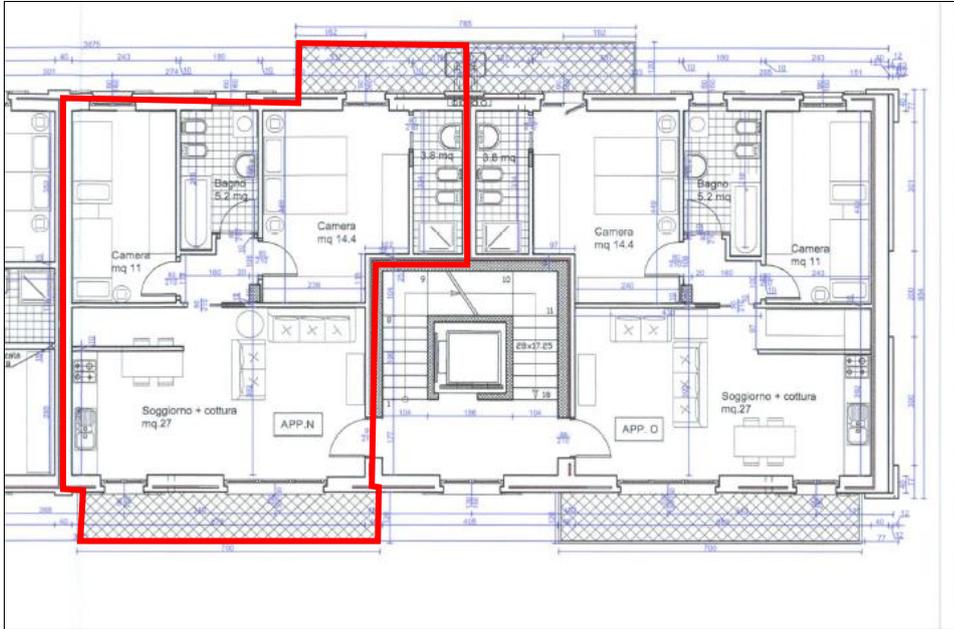
Il locale cantina è posto al piano interrato nella medesima scala B.

Il box è posto al piano interrato nel corpo centrale.

Alle sopradescritte porzioni compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni del complesso (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.09)

Dotazione impiantistica: vedasi quanto descritto nel Rapporto di Valutazione

Planimetria indicativa dell'appartamento (non in scala)



PIANO PRIMO scala "B"

- **COERENZE**

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

dell'appartamento: altra unità (appart.mapp.438 sub.718), vano scala comune (mapp.438 sub.702), spazio soprastante area di pertinenza altra unità al piano T., altra unità (appart.mapp.438 sub.716). spazio soprastante area di pertinenza altra unità al piano T

della cantina: altra unità (cantina mapp.438 sub.740) corridoio comune (mapp.438 sub.702), altre unità (cantina mapp.438 sub.738 e 731), terrapieno.

del box: altra unità (box mapp.442 sub.724), corsello comune (mapp.442 sub.701), altra unità (box mapp.442 sub.722), terrapieno.

- **STATO DI MANUTENZIONE**

Il complesso condominiale in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati
Discreto lo stato di manutenzione riferito alle unità che compongono il presente lotto considerato anche lo stato di non utilizzo che si protrae da diversi anni.

- **STATO DI POSSESSO**

Le unità risultano libere e nella disponibilità della procedura

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso “Cascina GAZZINA III” ha accesso pedonale e carraio in lato Ovest dalla Via privata al mappale 439 del Foglio 15 (area condominiale B.C.N.C.) diramantesi dalla Strada Comunale di Triulza: l’abitazione e la cantina in oggetto sono inserite nel corpo A-B (precisamente scala B) a cui si accede transitando dal cortile comune e quindi dal vano scala B comune.

Il box d’autorimessa, ubicato al piano interrato, ha accesso carraio tramite rampa comune dal cortile condominiale e accesso pedonale da rampe scala di uso comune, sempre dal cortile condominiale

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

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA’**

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE												
CATASTO FABBRICATI												
Comune di CODOGNO (LO) Cascina Gazza Prima snc												
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita	
1	15	438	717	A/2		4	snc	1	4,5 vani	79 mq	€	336,99
2	15	438	739	C/2		2	snc	S1	10 mq	12 mq	€	24,79
3	15	442	723	C/6		3	snc	S1	30 mq	32 mq	€	91,41

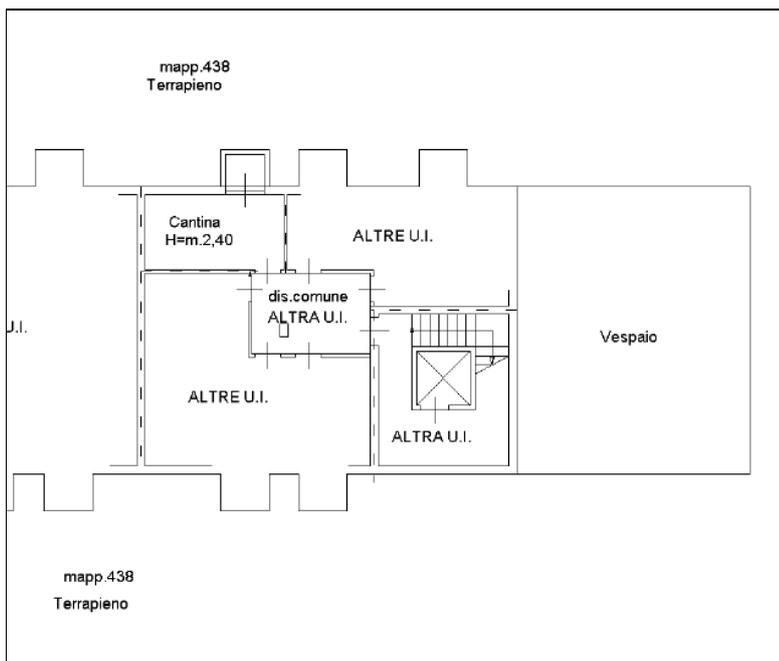
Intestazione catastale

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

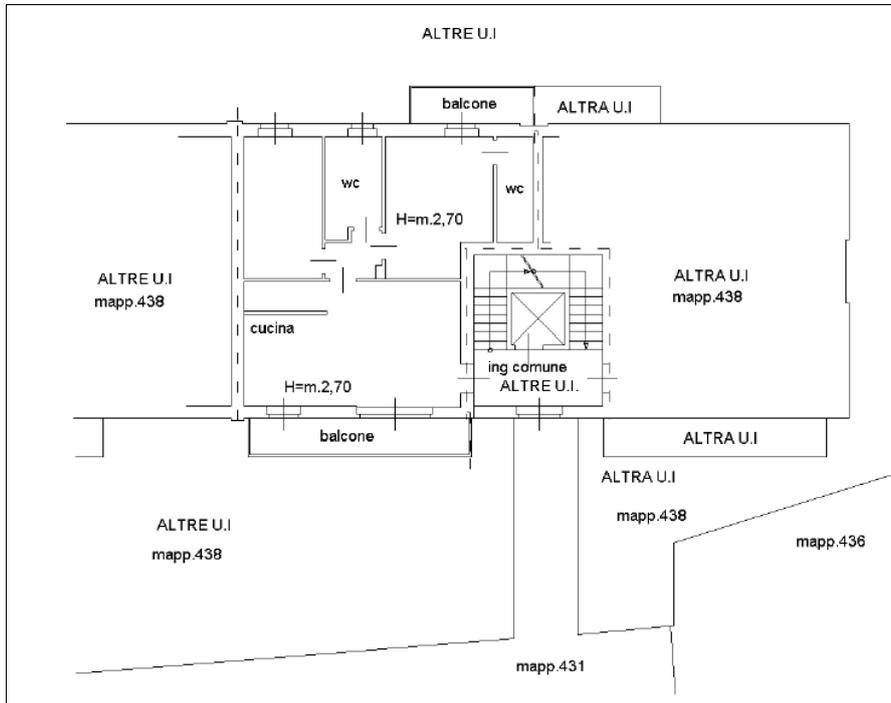
proprietà per 1/1 - atto pubblico 04/02/2014 rep.n.72164 Notaio Calafiori Giuseppe di Milano (conferimento in società)

Conformità e rispondenza catastale: Riscontrata la sostanziale conformità fra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate.

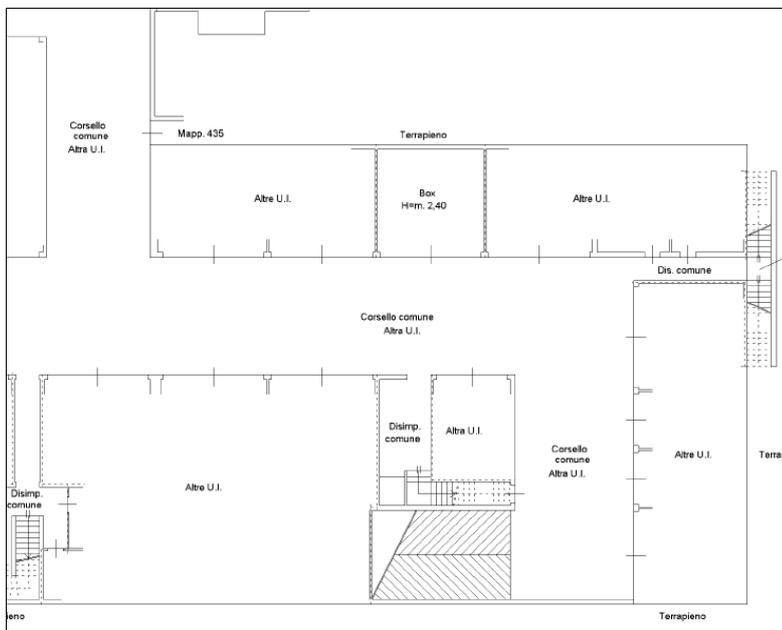
Si riporta di seguito lo stralcio della planimetria catastale (non in scala) delle unità.



Piano S1, cantina – mapp.438/739



Piano Primo., Appartamento – mapp.438/717



Piano S1, Box – mapp.442/723

- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**

Il complesso condominiale in cui sono inserite le unità che compongono il presente Lotto è stato edificato nell'ambito della radicale ristrutturazione di vecchi edifici rurali dismessi che costituivano l'originario nucleo denominato "Cascina Gazzina": i lavori sono iniziati nell'anno 2005 e sono terminati nell'anno 2011.

Si evidenzia che a fronte della richiesta di Agibilità presentata in data 15/04/2011 Prot.n.8748, il Comune di Codogno ha inviato richiesta di integrazione documentale con lettera del 11/05/2011 – Agibilità non rilasciata

E' stata presentata a cura della procedura di Fallimento una S.C.I.A. in Sanatoria in data 20/03/2024 Prot.n.9668 relativa alle difformità realizzate nei box al piano interrato, a cui è seguita la richiesta di Agibilità parziale presentata in data 09/09/2024 Prot.n.28301 (relativa ai box al piano interrato e parti comuni).

Per l'elenco dettagliato delle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Codogno si fa riferimento a quanto indicato nel Rapporto di Valutazione

CONFORMITA' edilizia delle unità che compongono il presente lotto, con riferimento alla D.I.A. n.45/2011 del 10/03/2011 (variante finale al P.C. n.248/04 del 18/01/2005) e alla S.C.I.A. di Sanatoria del 20/03/2024 Prot.n.9668 (relativa ai box interrati e parti comuni): riscontrata la sostanziale conformità delle porzioni in oggetto ad eccezione di lievi scostamenti nelle misure interne rientranti nelle tolleranze di legge, lieve difformità nella dimensione interna della cantina.

Dovrà quindi essere presentata, a cura del futuro acquirente, richiesta di agibilità (per appartamento e cantina): si quantifica pertanto una spesa indicativa di € 800,00 (euro Ottocento/00), comprensiva di spese tecniche e diritti comunali che verrà dedotta dal valore di Mercato

Per ulteriori dettagli vedasi documentazione urbanistica - Allegato n.07

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

Richiamato quanto già indicato nel Rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi proprietà: appartamento 18,48/1000 – cantina 1,39/1000 – box 7,34/1000
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione, Allegato n.09

- **CONSISTENZA**

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

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 10						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
10		mapp.438/717				
	1	Abitazione	75	75	1,00	75
	1	Balcone		12	0,30	4
				Sup.commerciale		79
		mapp.438/739				
	S1	Cantina	12	12	0,30	4
		mapp.442/723				
S1	Box	32	32	0,50	16	
			Sup.comm. Complessiva			98
			Superficie Commerciale LOTTO 10			98

- **VALUTAZIONE**

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (residenziale - appartamento). Box e cantine valutati a corpo.

Il parametro unitario determinato in base al M.C.A è pari a €. 1.600,00 al mq.

Pertanto si avrà:

Valore di Libero Mercato			
Tipologia	sup.commerciale mq.	Valore unitario E/mq	Valore
Appartamento	79	€ 1.600,00	€ 126.400,00
Cantina	12	a corpo	€ 6.000,00
Box doppio	32	a corpo	€ 25.000,00
Valore Totale Lotto			€ 157.400,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

Deprezzamenti al Valore di Mercato	
Valore di Libero Mercato	€ 157.400,00
sistemazione irregolarità	
oneri per regolarizzazione urbanistica**	€ 800,00
oneri per regolarizzazione catastale	€ -
spese di bonifica	€ -
spese condominiali insolute	€ -
limitazioni all'uso del bene	
usufrutto, dir.abitazione ecc.	€ -
stato d'uso e manutenzione ***	€ -
stato di possesso	€ -
vincoli e oneri giuridici	€ -
Valore di Libero Mercato	€ 156.600,00
Valore di Libero Mercato (arrotondato)	€ 157.000,00

** Spese per Agibilità

*** eventuali opere di sistemazione

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.10, considerate nello stato attuale, è pari a € 157.000,00 (Euro Centocinquantesette mila/00)

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

Considerato che:

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

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell’immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di stabilità del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : euro 1.800,00
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 12 mesi) euro 1.570,00;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 15.700,00;

Pertanto si avrà

Determinazione VALORE VENDITA FORZATA	
Valore di Libero Mercato	€ 157.000,00
a dedurre le seguenti voci	
svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene	€ -
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi)	€ 1.800,00
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	€ 1.570,00
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	€ 15.700,00
Valore di Vendita Forzata	€ 137.930,00
Valore di Vendita Forzata (arrotondato)	€ 138.000,00

- **RIEPILOGO VALORI**

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Tipologia	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
10	Abitazione - Cantina - Box	€ 157.000,00	€ 138.000,00
	TOTALE	€ 157.000,00	€ 138.000,00

Il Tecnico

Geom.Sabino Nufi



SCHEDA DESCRITTIVA

LOTTO N. 11

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
11		B	Residenziale	Appartamento	1	15	438	718
		B	Residenziale	Cantina	S1	15	438	736
			Box	Box doppio	S1	15	442	728

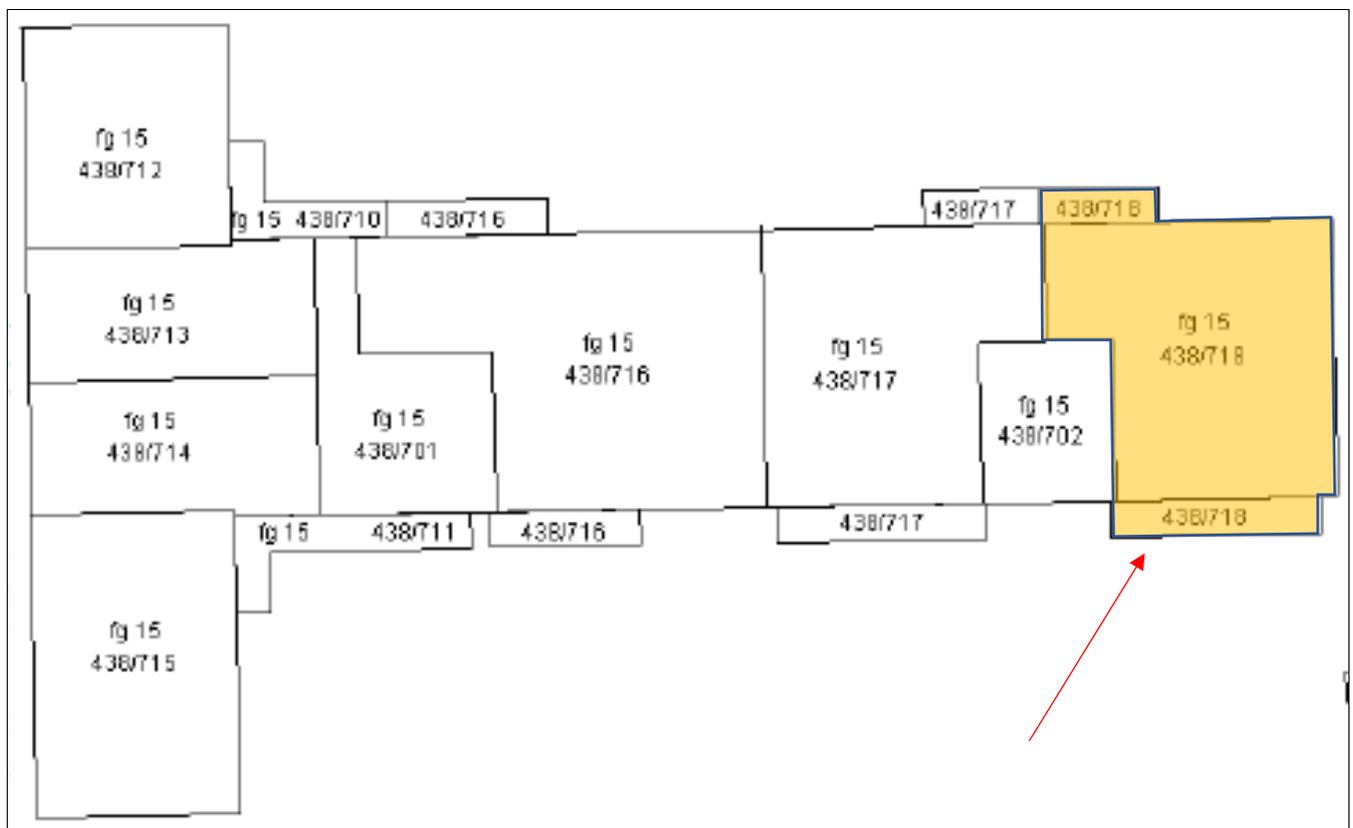
La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

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

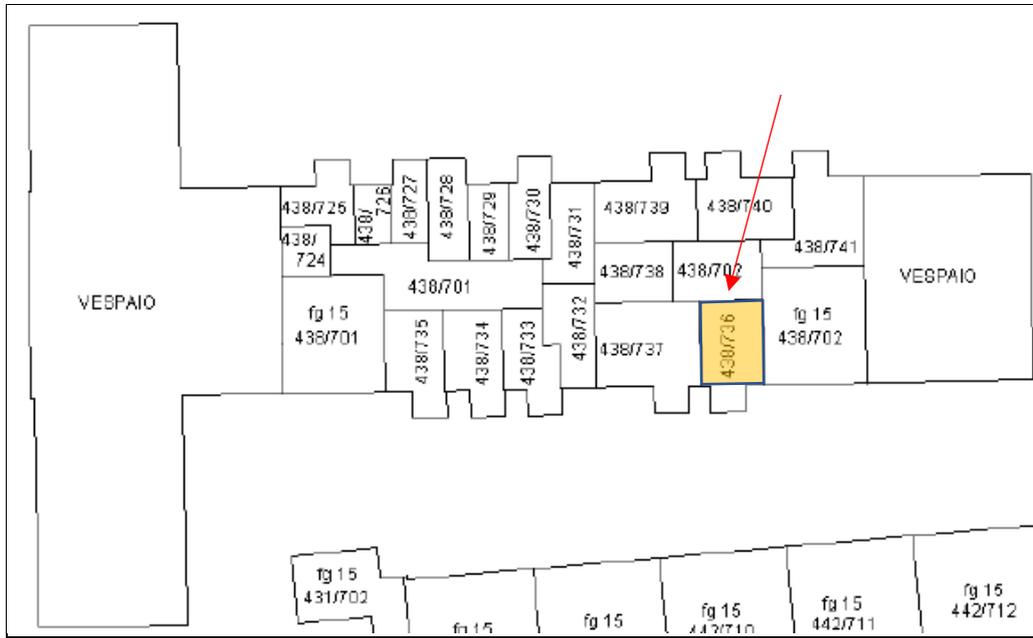
- **UBICAZIONE**

Comune di Codogno (LO), Strada Comunale di Triulza – Cascina Gazzina III

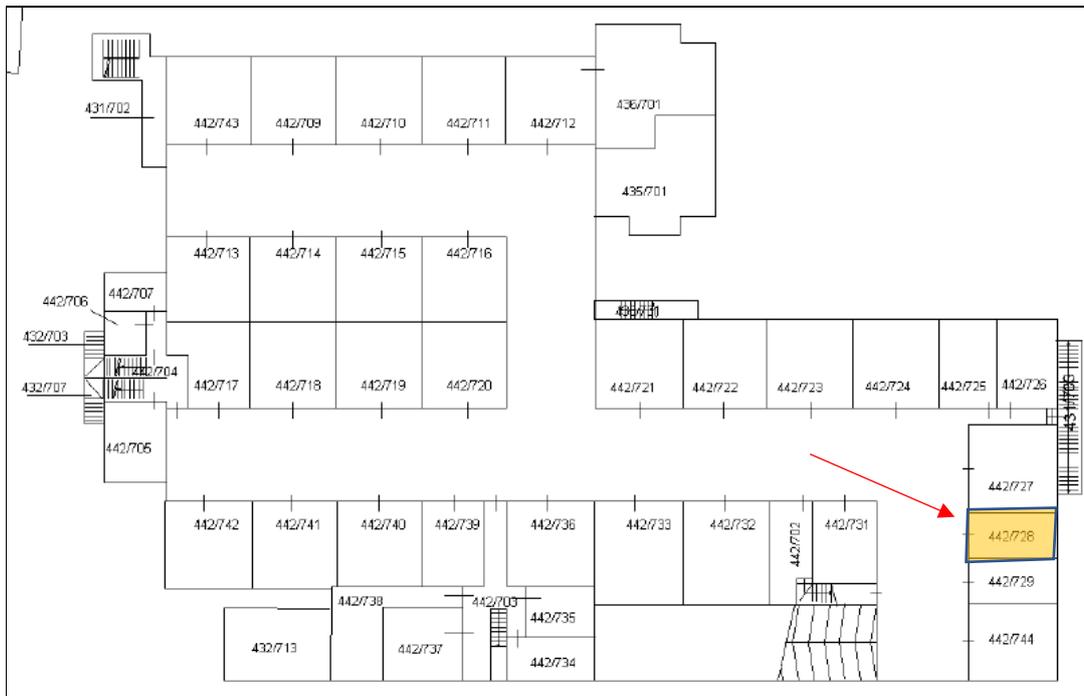
PIANO PRIMO A-B



PIANO INTERRATO Corpo A-B



PIANO INTERRATO BOX



- **DESCRIZIONE**

Porzioni immobiliari facenti parte del complesso residenziale denominato “Condominio Cascina GAZZINA III”, costituito da cinque edifici che si sviluppano a due-tre piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a box e cantine.

Il complesso è così articolato:

- Corpo A-B: fabbricato plurifamiliare a tre piani fuori terra oltre interrato
- Corpo C: villetta unifamiliare sviluppantesi al piano terra e interrato
- Corpo D: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra oltre interrato
- Corpo E: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra
- Corpo F: fabbricato plurifamiliare a due piani fuori terra oltre sottotetto
- Corpo Box al piano interrato con accesso comune dal cortile

Le unità che compongono il presente “LOTTO 11” fanno parte del Corpo A-B e sono costituite da:

- Appartamento al piano primo (scala B) composto da tre locali oltre servizi e due balconi
- Cantina al piano interrato (scala B)
- Box d'autorimessa doppio al piano interrato (Corpo centrale)

L'appartamento (tipologia trilocale con doppi servizi) è così composto: soggiorno con angolo cottura da cui si accede al balcone, ripostiglio, disimpegno, bagno, due camere di cui una con bagno dedicato e balcone.

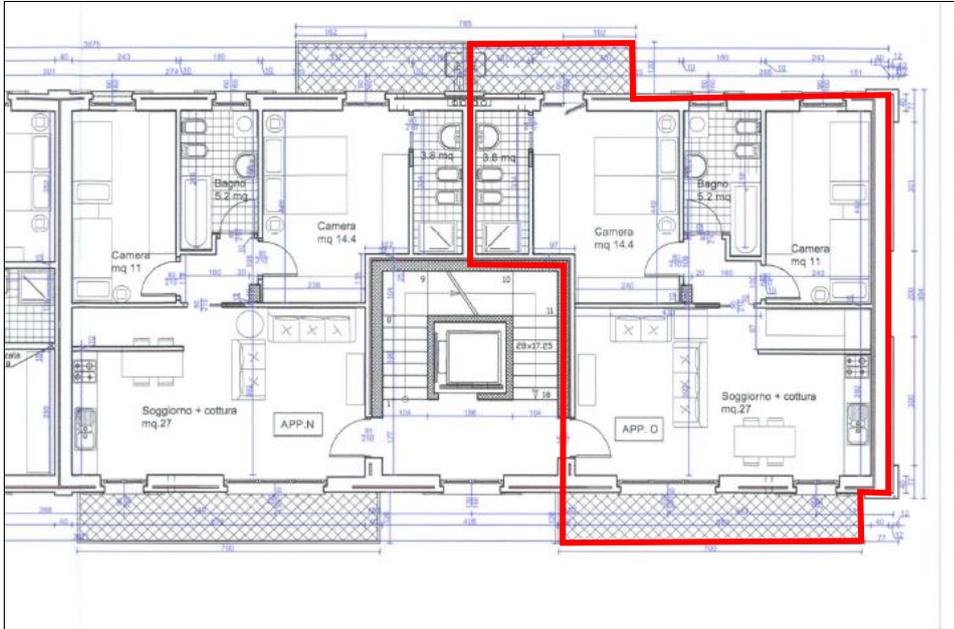
Il locale cantina è posto al piano interrato nella medesima scala B.

Il box è posto al piano interrato nel corpo centrale.

Alle sopradescritte porzioni compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni del complesso (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.09)

Dotazione impiantistica: vedasi quanto descritto nel Rapporto di Valutazione

Planimetria indicativa dell'appartamento (non in scala)



PIANO PRIMO scala "B"

- **COERENZE**

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

dell'appartamento: spazio soprastante area di pertinenza di altra unità al piano terra per due lati, vano scala comune (mapp.438 sub.702), altra unità (appartamento mapp.438 sub.717), ancora spazio soprastante area di pertinenza di altra unità al piano terra.

della cantina: vano scala comune (mapp.438 sub.702), terrapieno, altra unità (cantina mapp.438 sub.737) corridoio comune (mapp.438 sub.702).

del box: terrapieno, altra unità (box mapp.442 sub.729), corsello comune (mapp.442 sub.701), altra unità (box mapp.442 sub.727).

- **STATO DI MANUTENZIONE**

Il complesso condominiale in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati. Discreto lo stato di manutenzione riferito alle unità che compongono il presente lotto.

- **STATO DI POSSESSO**

Le unità risultano occupate da terzi in forza di contratto di locazione sottoscritto con l'Impresa Contardi Srl in data 25/09/2014, durata 01/11/2014 sino al 31/10/2018 (prima scadenza) poi rinnovato fino al 31/10/2022 e quindi nuovamente rinnovato fino al 31/10/2026. Canone annuo iniziale €6.600,00 in linea con gli affitti della zona.

Pertanto il titolo di occupazione risulta opponibile alla procedura: di tale aspetto si terrà conto nella valutazione (detrazione del 10% per indisponibilità del bene).

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso "Cascina GAZZINA III" ha accesso pedonale e carroio in lato Ovest dalla Via privata al mappale 439 del Foglio 15 (area condominiale B.C.N.C.) diramantesi dalla Strada Comunale di Triulza: l'abitazione e la cantina in oggetto sono inserite nel corpo A-B (precisamente scala B) a cui si accede transitando dal cortile comune e quindi dal vano scala B comune.

Il box d'autorimessa, ubicato al piano interrato, ha accesso carroio tramite rampa comune dal cortile condominiale e accesso pedonale da rampe scala di uso comune, sempre dal cortile condominiale.

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

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE												
CATASTO FABBRICATI												
Comune di CODOGNO (LO) Cascina Gazza Prima snc												
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita	
1	15	438	718	A/2		4	snc	1	4 vani	83 mq	€	299,55
2	15	438	736	C/2		2	snc	S1	9 mq	11 mq	€	22,31
3	15	442	728	C/6		3	snc	S1	16 mq	17 mq	€	48,75

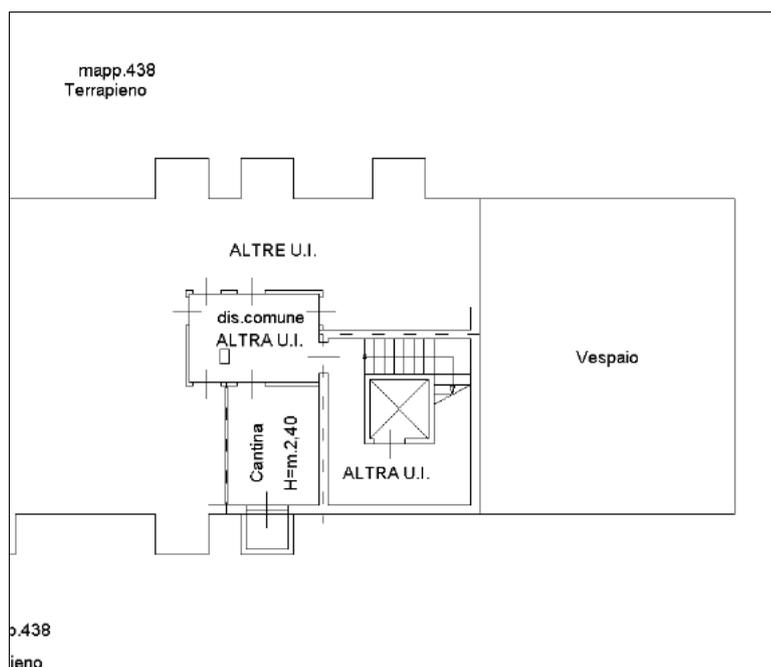
Intestazione catastale

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

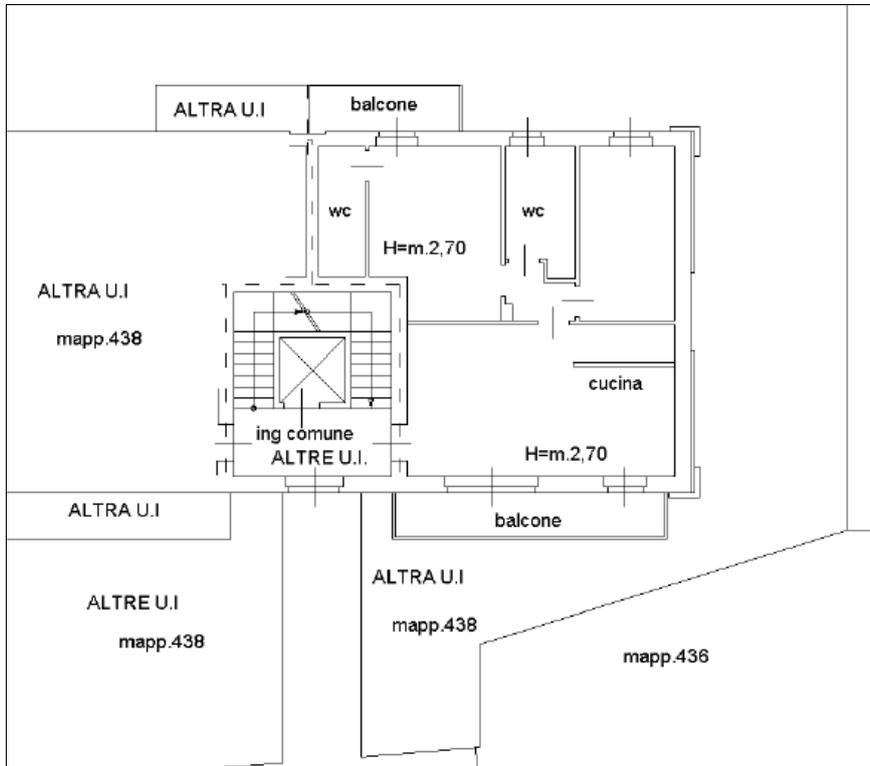
proprietà per 1/1 - atto pubblico 04/02/2014 rep.n.72164 Notaio Calafiori Giuseppe di Milano (conferimento in società)

Conformità e rispondenza catastale: Riscontrata la sostanziale conformità fra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate.

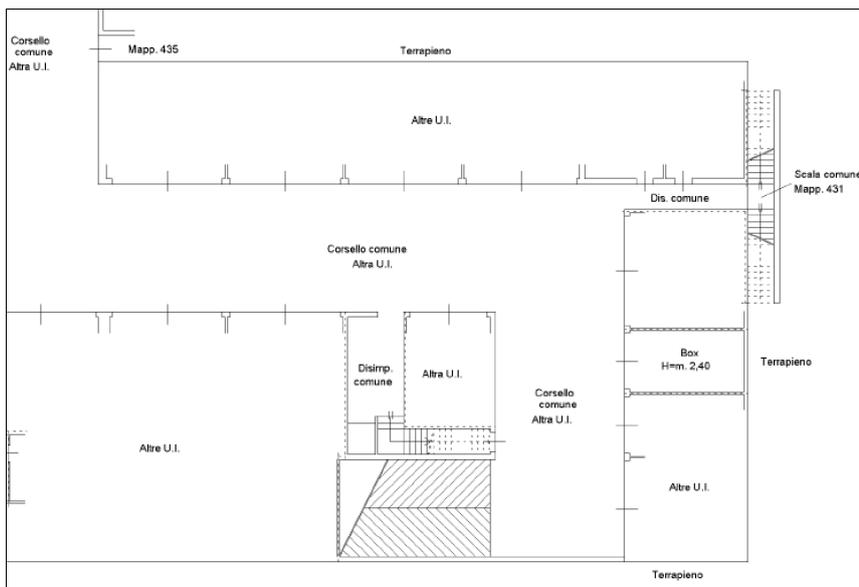
Si riporta di seguito lo stralcio della planimetria catastale (non in scala) delle unità.



Piano S1, Cantina - mapp.438/736



Piano Primo., Appartamento – mapp.438/718



Piano S1, Box – mapp.442/728

- PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'

Il complesso condominiale in cui sono inserite le unità che compongono il presente Lotto è stato edificato nell'ambito della radicale ristrutturazione di vecchi edifici rurali dismessi che costituivano l'originario nucleo denominato "Cascina Gazzina": i lavori sono iniziati nell'anno 2005 e sono terminati nell'anno 2011.

Si evidenzia che a fronte della richiesta di Agibilità presentata in data 15/04/2011 Prot.n.8748, il Comune di Codogno ha inviato richiesta di integrazione documentale con lettera del 11/05/2011 – Agibilità non rilasciata

E' stata presentata a cura della procedura di Fallimento una S.C.I.A. in Sanatoria in data 20/03/2024 Prot.n.9668 relativa alle difformità realizzate nei box al piano interrato, a cui è seguita la richiesta di Agibilità parziale presentata in data 09/09/2024 Prot.n.28301 (relativa ai box al piano interrato e parti comuni).

Per l'elenco dettagliato delle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Codogno si fa riferimento a quanto indicato nel Rapporto di Valutazione

CONFORMITA' edilizia delle unità che compongono il presente lotto, con riferimento alla D.I.A. n.45/2011 del 10/03/2011 (variante finale al P.C. n.248/04 del 18/01/2005) e alla S.C.I.A. di Sanatoria del 20/03/2024 Prot.n.9668 (relativa ai box interrati e parti comuni): riscontrata la sostanziale conformità delle porzioni in oggetto ad eccezione di alcune lievi difformità nelle misure interne dei locali, lieve difformità della misura interna della cantina.

Le suddette difformità potranno essere regolarizzate, a cura del futuro acquirente, tramite presentazione di pratica edilizia in sanatoria e richiesta di agibilità (per appartamento e cantina): si quantifica pertanto una spesa indicativa di €. 3.000,00 (euro Tremila/00), comprensiva di spese tecniche e diritti comunali che verrà dedotta dal valore di Mercato.

Per ulteriori dettagli vedasi documentazione urbanistica - Allegato n.07

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

Richiamato quanto già indicato nel Rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi proprietà: appartamento 19,21/1000 – cantina 1,20/1000 – box 4,00/1000
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione, Allegato n.09

- **CONSISTENZA**

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

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 11						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
11		mapp.438/718				
	1	Abitazione	78	78	1,00	78
	1	Balcone		12	0,30	4
				Sup.commerciale		82
		mapp.438/736				
	S1	Cantina	10	10	0,30	3
		mapp.442/728				
S1	Box	18	18	0,50	9	
			Sup.comm. Complessiva			94
			Superficie Commerciale LOTTO 11			94

- **VALUTAZIONE**

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (residenziale - appartamento). Box e cantine valutati a corpo.

Il parametro unitario determinato in base al M.C.A è pari a €. 1.600,00 al mq.

Pertanto si avrà:

Valore di Libero Mercato			
Tipologia	sup.commerciale mq.	Valore unitario E/mq	Valore
Appartamento	82	€ 1.600,00	€ 131.200,00
Cantina	10	a corpo	€ 5.000,00
Box doppio	18	a corpo	€ 15.000,00
Valore Totale Lotto			€ 151.200,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

Deprezzamenti al Valore di Mercato	
Valore di Libero Mercato	€ 151.200,00
sistemazione irregolarità	
oneri per regolarizzazione urbanistica**	€ 3.000,00
oneri per regolarizzazione catastale	€ -
spese di bonifica	€ -
spese condominiali insolute	€ -
limitazioni all'uso del bene	
usufrutto, dir.abitazione ecc.	€ -
stato d'uso e manutenzione ***	€ -
stato di possesso (affittato a terzi -10%)	€ 15.120,00
vincoli e oneri giuridici	€ -
Valore di Libero Mercato	€ 133.080,00
Valore di Libero Mercato (arrotondato)	€ 133.000,00

** Spese per Agibilità

*** eventuali opere di sistemazione

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.11, considerate nello stato attuale, è pari a € 133.000,00 (Euro Centotrentatremila/00)

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

Considerato che:

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

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell’immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di stabilità del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : nessuna detrazione in quanto immobile affittato
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 12 mesi) euro 1.330,00;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 13.300,00;

Pertanto si avrà

Determinazione VALORE VENDITA FORZATA	
Valore di Libero Mercato	€ 133.000,00
a dedurre le seguenti voci	
svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene	€ -
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi)	€ -
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 Vendita Forzata	€ 118.370,00
Valore di Vendita Forzata (arrotondato)	€ 118.000,00

- **RIEPILOGO VALORI**

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Tipologia	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
11	Abitazione - Cantina - Box	€ 133.000,00	€ 118.000,00
	TOTALE	€ 133.000,00	€ 118.000,00

Il Tecnico

Geom.Sabino Nufi



SCHEDA DESCRITTIVA

LOTTO N. 12

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
12		B	Residenziale	Appartamento	2	15	438	722
		B	Residenziale	Cantina	S1	15	438	740
			Box	Box doppio	S1	15	442	724

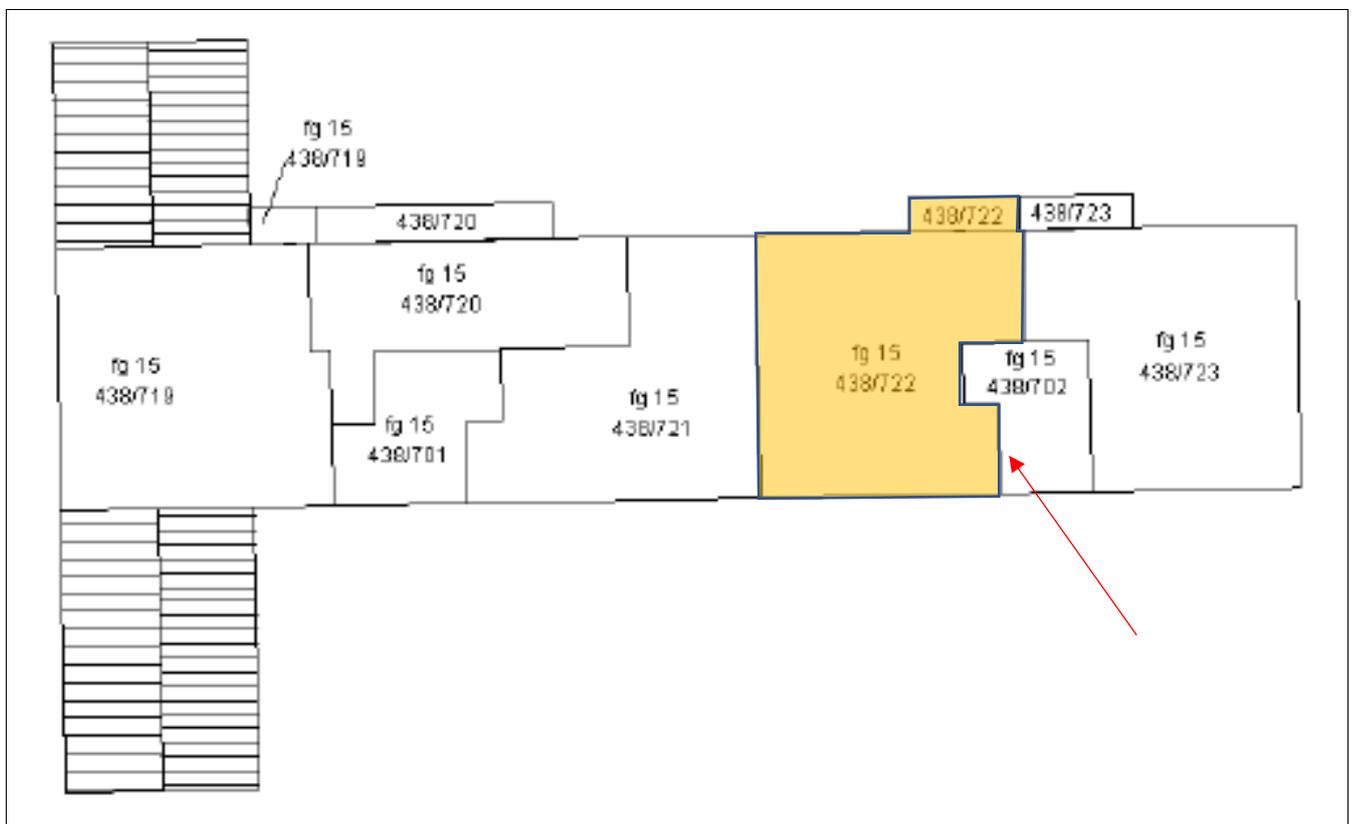
La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

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

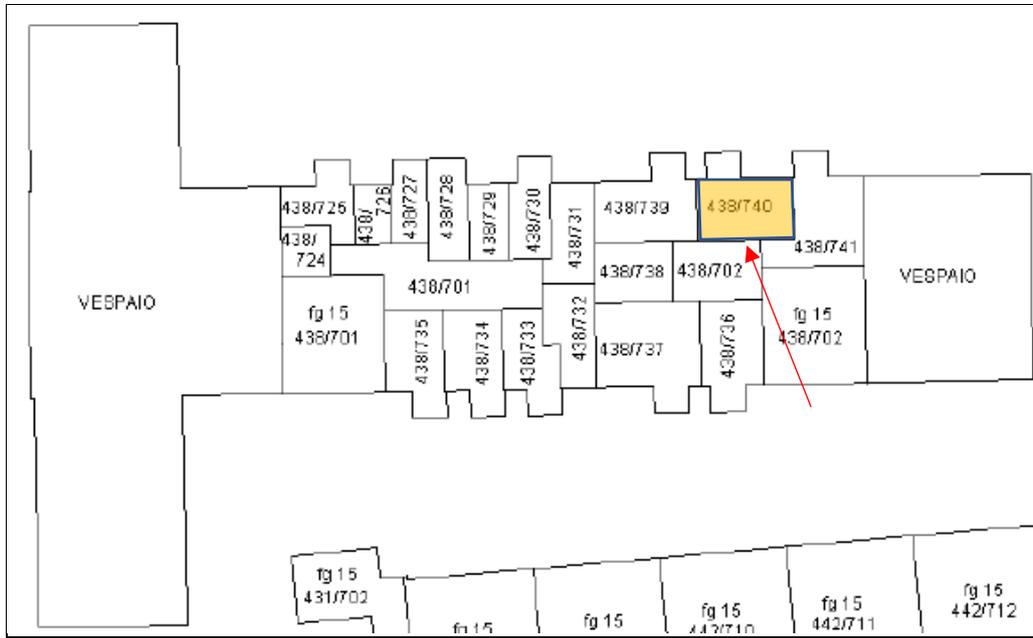
- **UBICAZIONE**

Comune di Codogno (LO), Strada Comunale di Triulza – Cascina Gazzina III

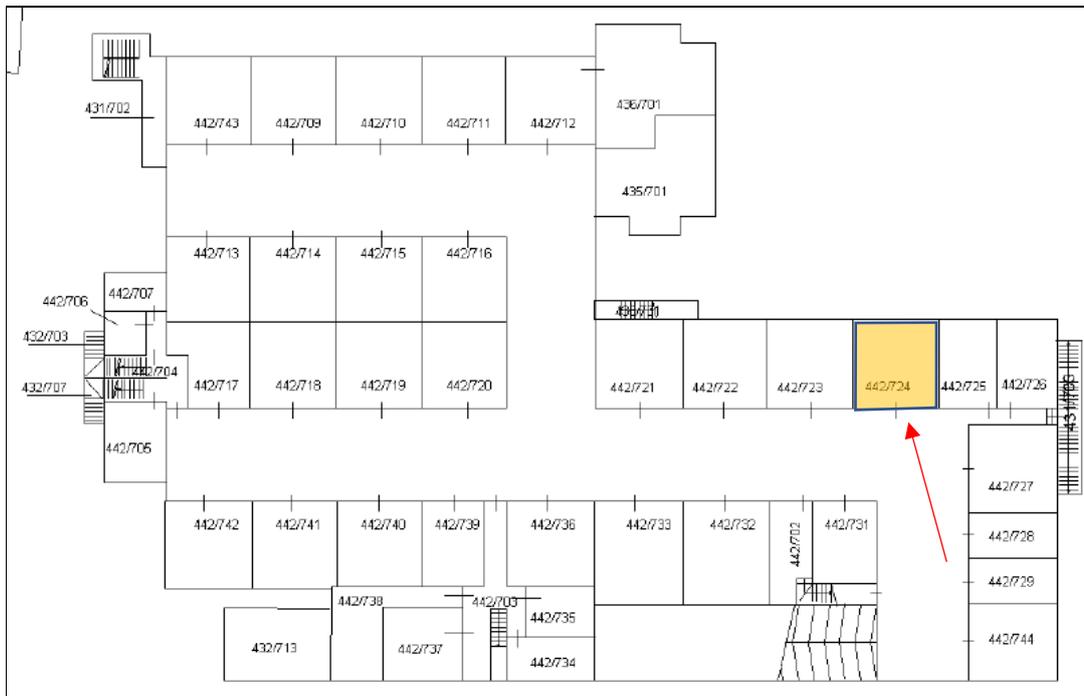
PIANO SECOND A-B



PIANO INTERRATO Corpo A-B



PIANO INTERRATO BOX



- **DESCRIZIONE**

Porzioni immobiliari facenti parte del complesso residenziale denominato “Condominio Cascina GAZZINA III”, costituito da cinque edifici che si sviluppano a due-tre piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a box e cantine.

Il complesso è così articolato:

- Corpo A-B: fabbricato plurifamiliare a tre piani fuori terra oltre interrato
- Corpo C: villetta unifamiliare sviluppantesi al piano terra e interrato
- Corpo D: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra oltre interrato
- Corpo E: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra
- Corpo F: fabbricato plurifamiliare a due piani fuori terra oltre sottotetto
- Corpo Box al piano interrato con accesso comune dal cortile

Le unità che compongono il presente “LOTTO 12” fanno parte del Corpo A-B e sono costituite da:

- Appartamento al piano secondo (scala B) composto da tre locali oltre cucina e servizi con balcone
- Cantina al piano interrato (scala B)
- Box d'autorimessa doppio al piano interrato (Corpo Centrale)

L'appartamento (tipologia trilocale mansardato) è così composto: soggiorno, cucina abitabile con ripostiglio e balcone, disimpegno, bagno, due camere.

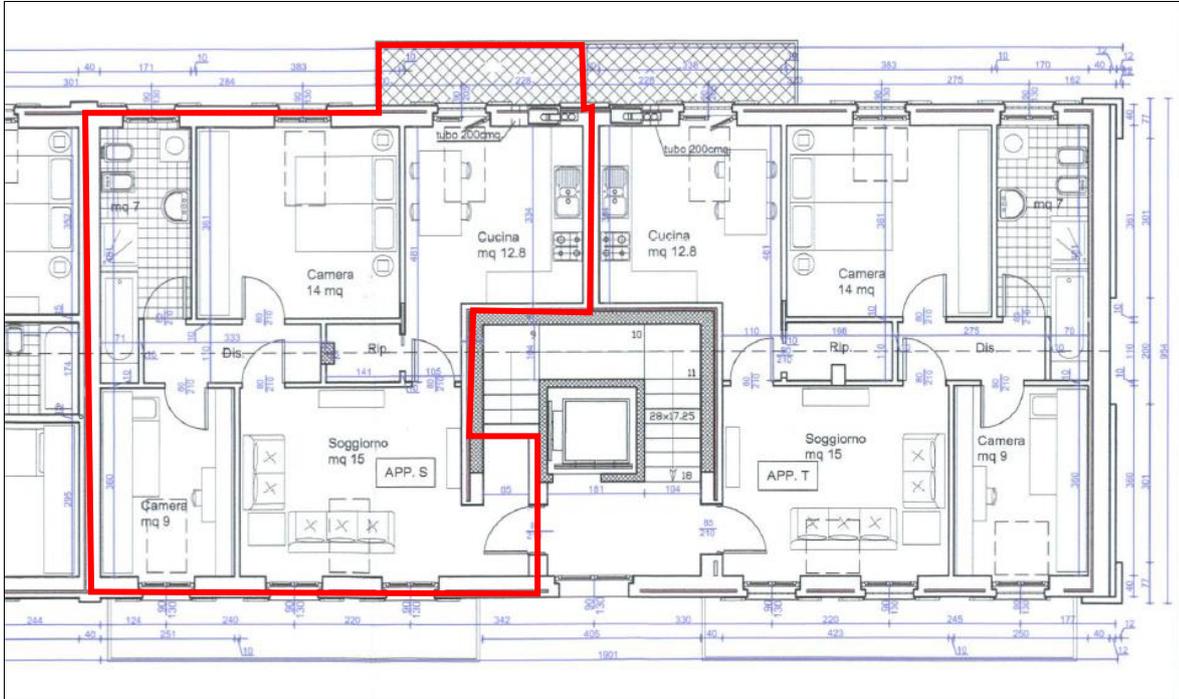
Il locale cantina è posto al piano interrato nella medesima scala B.

Il box è posto al piano interrato nel corpo centrale.

Alle sopradescritte porzioni compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni del complesso (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.09)

Dotazione impiantistica: vedasi quanto descritto nel Rapporto di Valutazione

Planimetria indicativa dell'appartamento (non in scala)



PIANO SECONDO scala "B"

- **COERENZE**

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

dell'appartamento: altra unità (appartamento mapp.438 sub.723), vano scala comune (mapp.438 sub.702), spazio soprastante area di pertinenza altra unità al piano terra, altra unità (appartamento mapp.438 sub.721), spazio soprastante area di pertinenza di altra unità al piano terra.

della cantina: altra unità (cantina mapp.438 sub.741), disimpegno comune (mapp.438 sub.702), altra unità (cantina mapp.438 sub.739), terrapieno.

del box: altra unità (cantina mapp.442 sub.725), corsello comune (mapp.442 sub.701), altra unità (box mapp.442 sub.723), terrapieno.

- **STATO DI MANUTENZIONE**

Il complesso condominiale in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati
Discreto lo stato di manutenzione riferito alle unità che compongono il presente lotto considerato anche lo stato di non utilizzo che si protrae da diversi anni.

- **STATO DI POSSESSO**

Le unità risultano libere e nella disponibilità della procedura

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso “Cascina GAZZINA III” ha accesso pedonale e carraio in lato Ovest dalla Via privata al mappale 439 del Foglio 15 (area condominiale B.C.N.C.) diramantesi dalla Strada Comunale di Triulza: l’abitazione e la cantina in oggetto sono inserite nel corpo A-B (precisamente scala B) a cui si accede transitando dal cortile comune e quindi dal vano scala B comune.

Il box d’autorimessa, ubicato al piano interrato, ha accesso carraio tramite rampa comune dal cortile condominiale e accesso pedonale da rampe scala di uso comune, sempre dal cortile condominiale

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

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA’**

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE											
CATASTO FABBRICATI											
Comune di CODOGNO (LO) Cascina Gazza Prima snc											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
1	15	438	722	A/2		4	snc	2	5 vani	81 mq	€ 374,43
2	15	438	740	C/2		2	snc	S1	9 mq	11 mq	€ 22,31
3	15	442	724	C/6		3	snc	S1	30 mq	32 mq	€ 91,41

Intestazione catastale

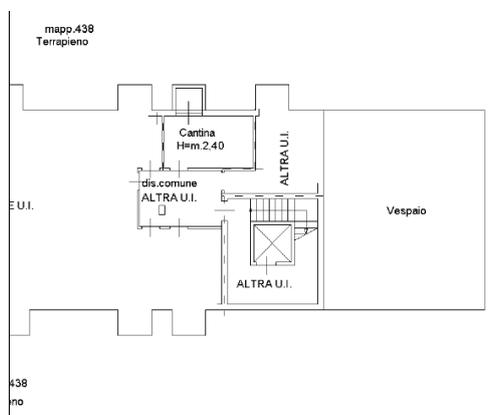
IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio (LO) C.F. 08535610961

proprietà per 1/1 - atto pubblico 04/02/2014 rep.n.72164 Notaio Calafiori Giuseppe di Milano (conferimento in società)

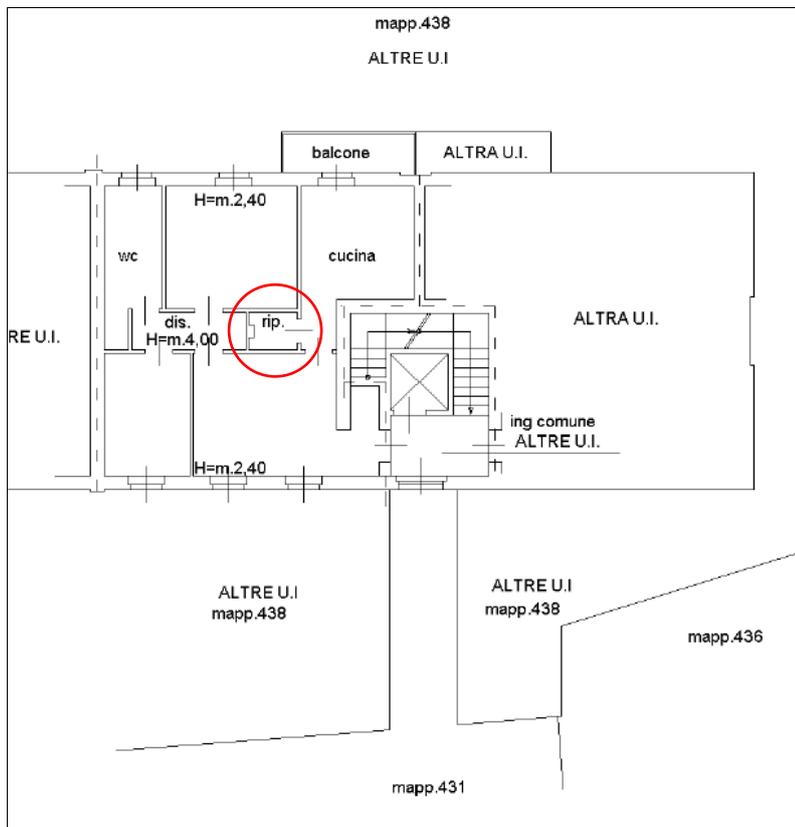
Conformità e rispondenza catastale: Ricontrata la sostanziale conformità, fatta eccezione per la diversa dimensione del ripostiglio nella cucina (ampliato restringendo il disimpegno) nonché differente altezza al travetto in falda (indicato h.2,40 anziché 2,55).

Si dovrà quindi procedere con la predisposizione di nuova planimetria catastale per l'appartamento e denuncia di variazione per diversa distribuzione interna (costo preventivato indicativo €. 500,00 che verrà dedotto dal valore).

Si riporta di seguito lo stralcio della planimetria catastale (non in scala) delle unità.

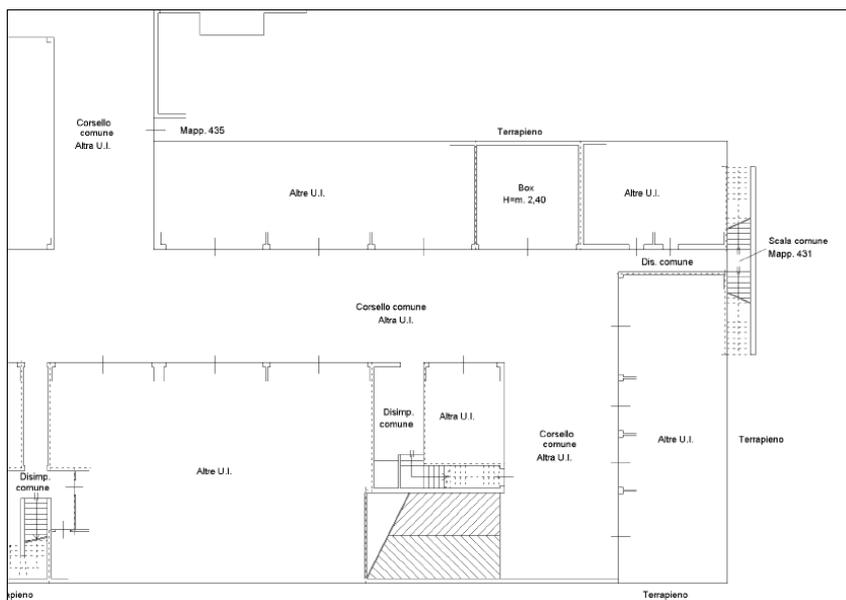


Piano S1, Cantina – mapp438 sub.740



— difformità

Piano Secondo, Appartamento – mapp.438/722



Piano S1 Box- mapp.438/724

- PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'

Il complesso condominiale in cui sono inserite le unità che compongono il presente Lotto è stato edificato nell'ambito della radicale ristrutturazione di vecchi edifici rurali dismessi che costituivano l'originario nucleo denominato "Cascina Gazzina": i lavori sono iniziati nell'anno 2005 e sono terminati nell'anno 2011.

Si evidenzia che a fronte della richiesta di Agibilità presentata in data 15/04/2011 Prot.n.8748, il Comune di Codogno ha inviato richiesta di integrazione documentale con lettera del 11/05/2011 – Agibilità non rilasciata

E' stata presentata a cura della procedura di Fallimento una S.C.I.A. in Sanatoria in data 20/03/2024 Prot.n.9668 relativa alle difformità realizzate nei box al piano interrato, a cui è seguita la richiesta di Agibilità parziale presentata in data 09/09/2024 Prot.n.28301 (relativa ai box al piano interrato e parti comuni).

Per l'elenco dettagliato delle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Codogno si fa riferimento a quanto indicato nel Rapporto di Valutazione

CONFORMITA' edilizia delle unità che compongono il presente lotto, con riferimento alla D.I.A. n.45/2011 del 10/03/2011 (variante finale al P.C. n.248/04 del 18/01/2005) e alla S.C.I.A. di Sanatoria del 20/03/2024 Prot.n.9668 (relativa ai box interrati e parti comuni): riscontrata la sostanziale conformità delle porzioni in oggetto, ad eccezione di alcune difformità nelle misure interne dei locali, diversa conformazione del ripostiglio nella cucina (ampliato restringendo il disimpegno), diverse altezze in falda e colmo (h.2,55 in falda e h.4,00 trave di colmo), lieve difformità nella misura interna della cantina.

Le suddette difformità potranno essere regolarizzate, a cura del futuro acquirente, tramite la presentazione di pratica edilizia in sanatoria e richiesta di agibilità (per appartamento e cantina): si quantifica pertanto una spesa indicativa di €. 3.000,00 (euro Tremila/00), comprensiva di spese tecniche e diritti comunali che verrà dedotta dal valore di Mercato.

Per ulteriori dettagli vedasi documentazione urbanistica - Allegato n.07

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

Richiamato quanto già indicato nel Rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi proprietà: appartamento 18,80/1000 – cantina 1,28/1000 – box 7,45/1000
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione, Allegato n.09

- **CONSISTENZA**

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

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 12						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
12		mapp.438/722				
	2	Abitazione	80	80	1,00	80
	2	Balcone		4	0,30	1
				Sup.commerciale		81
		mapp.438/740				
	S1	Cantina	11	11	0,30	3
		mapp.442/724				
S1	Box	32	32	0,50	16	
			Sup.comm. Complessiva			101
			Superficie Commerciale LOTTO 12			101

- **VALUTAZIONE**

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (residenziale - appartamento). Box e cantine valutati a corpo.

Il parametro unitario determinato in base al M.C.A è pari a €. 1.600,00 al mq.

Valore di Libero Mercato			
Tipologia	sup.commerciale mq.	Valore unitario E/mq	Valore
Appartamento	81	€ 1.600,00	€ 129.600,00
Cantina	11	a corpo	€ 6.000,00
Box doppio	32	a corpo	€ 25.000,00
Valore Totale Lotto			€ 160.600,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

Deprezzamenti al Valore di Mercato	
Valore di Libero Mercato	€ 160.600,00
sistemazione irregolarità	
oneri per regolarizzazione urbanistica**	€ 3.000,00
oneri per regolarizzazione catastale	€ 500,00
spese di bonifica	€ -
spese condominiali insolute	€ -
limitazioni all'uso del bene	
usufrutto, dir.abitazione ecc.	€ -
stato d'uso e manutenzione ***	€ -
stato di possesso	€ -
vincoli e oneri giuridici	€ -
Valore di Libero Mercato	€ 157.100,00
Valore di Libero Mercato (arrotondato)	€ 157.000,00

** Spese per Agibilità

*** eventuali opere di sistemazione

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.12, considerate nello stato attuale, è pari a € 157.000,00 (Euro Centocinquantasettemila/00)

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

Considerato che:

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

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell’immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di stabilità del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : euro 1.800,00
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 12 mesi) euro 1.570,00;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 15.700,00;

Pertanto si avrà

Determinazione VALORE VENDITA FORZATA	
Valore di Libero Mercato	€ 157.000,00
a dedurre le seguenti voci	
svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene	€ -
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi)	€ 1.800,00
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	€ 1.570,00
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	€ 15.700,00
Valore di Vendita Forzata	€ 137.930,00
Valore di Vendita Forzata (arrotondato)	€ 138.000,00

- **RIEPILOGO VALORI**

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Tipologia	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
12	Abitazione - Cantina - Box	€ 157.000,00	€ 138.000,00
	TOTALE	€ 157.000,00	€ 138.000,00

Il Tecnico

Geom.Sabino Nufi



SCHEDA DESCRITTIVA

LOTTO N. 13

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
13		B	Residenziale	Appartamento	2	15	438	723
		B	Residenziale	Cantina	S1	15	438	741
			Box	Box doppio	S1	15	442	727

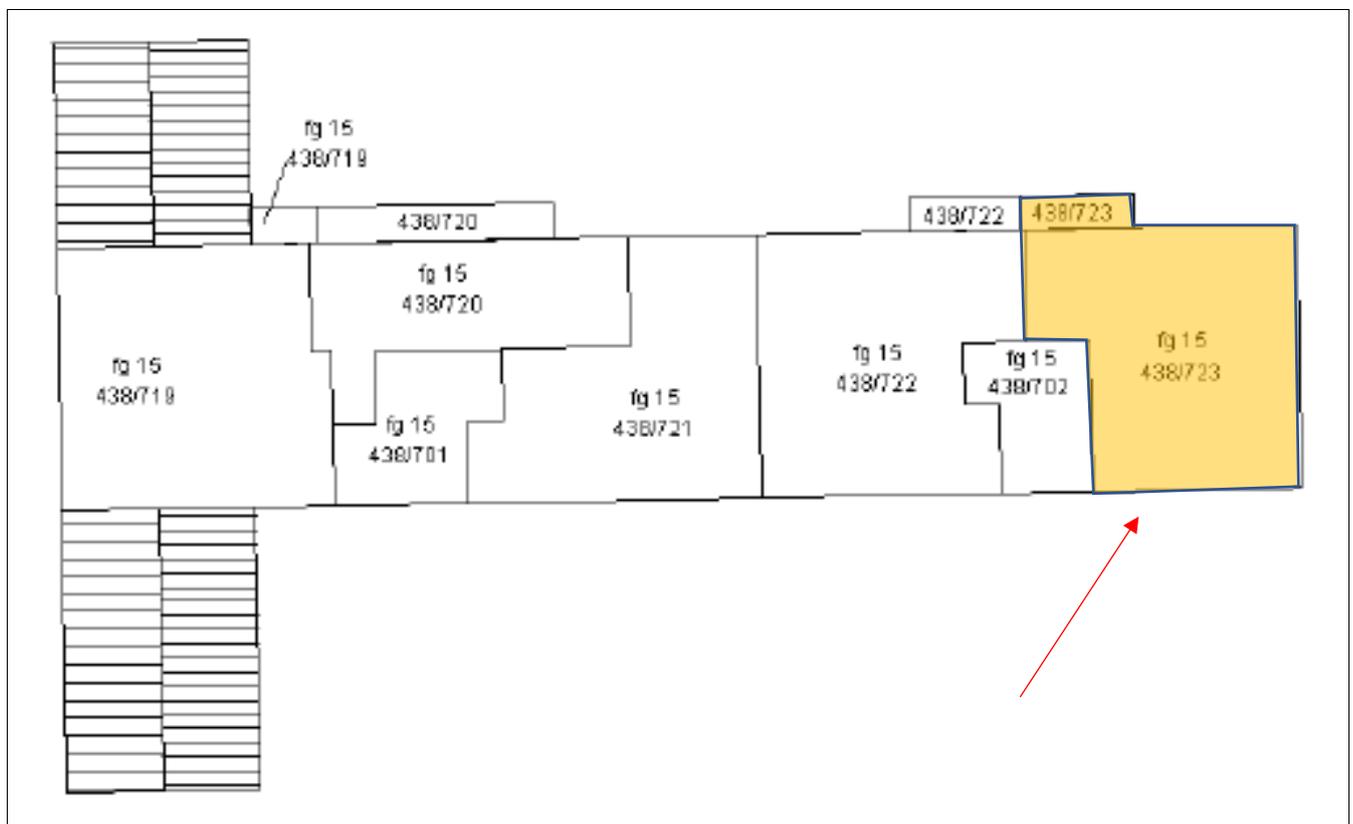
La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

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

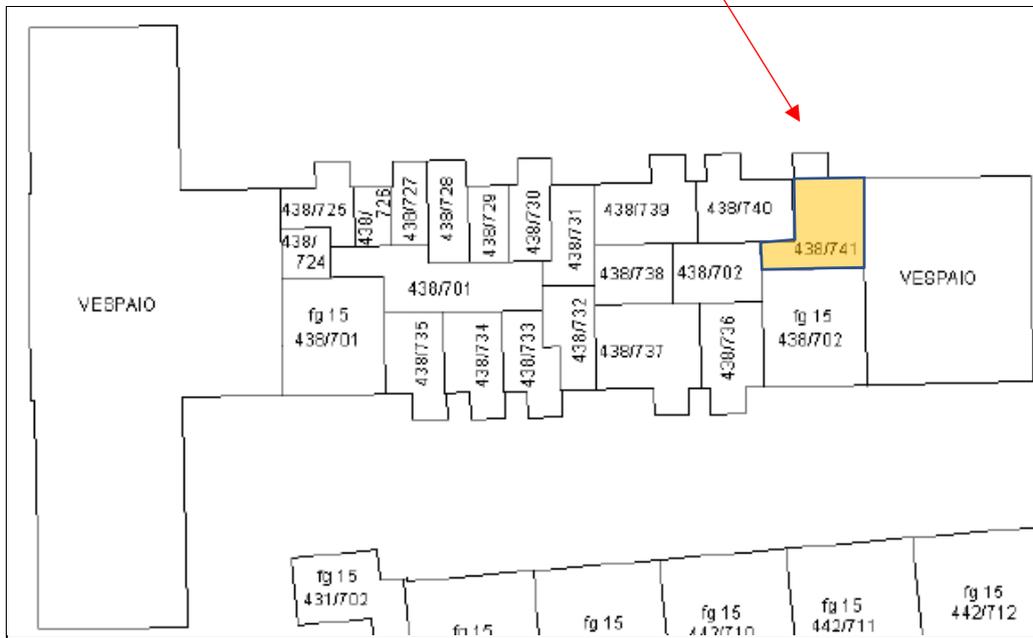
- **UBICAZIONE**

Comune di Codogno (LO), Strada Comunale di Triulza – Cascina Gazzina III

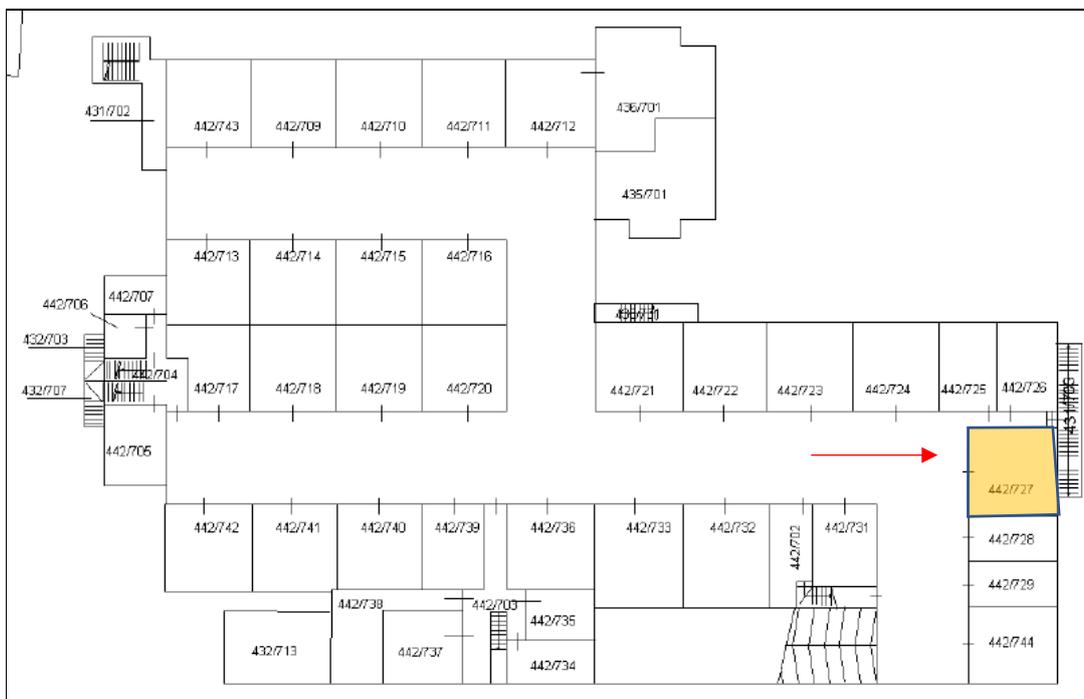
PIANO SECOND A-B



PIANO INTERRATO Corpo A-B



PIANO INTERRATO BOX



- **DESCRIZIONE**

Porzioni immobiliari facenti parte del complesso residenziale denominato “Condominio Cascina GAZZINA III”, costituito da cinque edifici che si sviluppano a due-tre piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a box e cantine.

Il complesso è così articolato:

- Corpo A-B: fabbricato plurifamiliare a tre piani fuori terra oltre interrato
- Corpo C: villetta unifamiliare sviluppantesi al piano terra e interrato
- Corpo D: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra oltre interrato
- Corpo E: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra
- Corpo F: fabbricato plurifamiliare a due piani fuori terra oltre sottotetto
- Corpo Box al piano interrato con accesso comune dal cortile

Le unità che compongono il presente “LOTTO 13” fanno parte del Corpo A-B e sono costituite da:

- Appartamento al piano secondo (scala B) composto da tre locali oltre servizi e balcone
- Cantina al piano interrato (scala B)
- Box d'autorimessa doppio al piano interrato (Corpo centrale)

L'appartamento (tipologia trilocale mansardato) è così composto: soggiorno, cucina abitabile con ripostiglio e balcone, disimpegno, bagno, due camere.

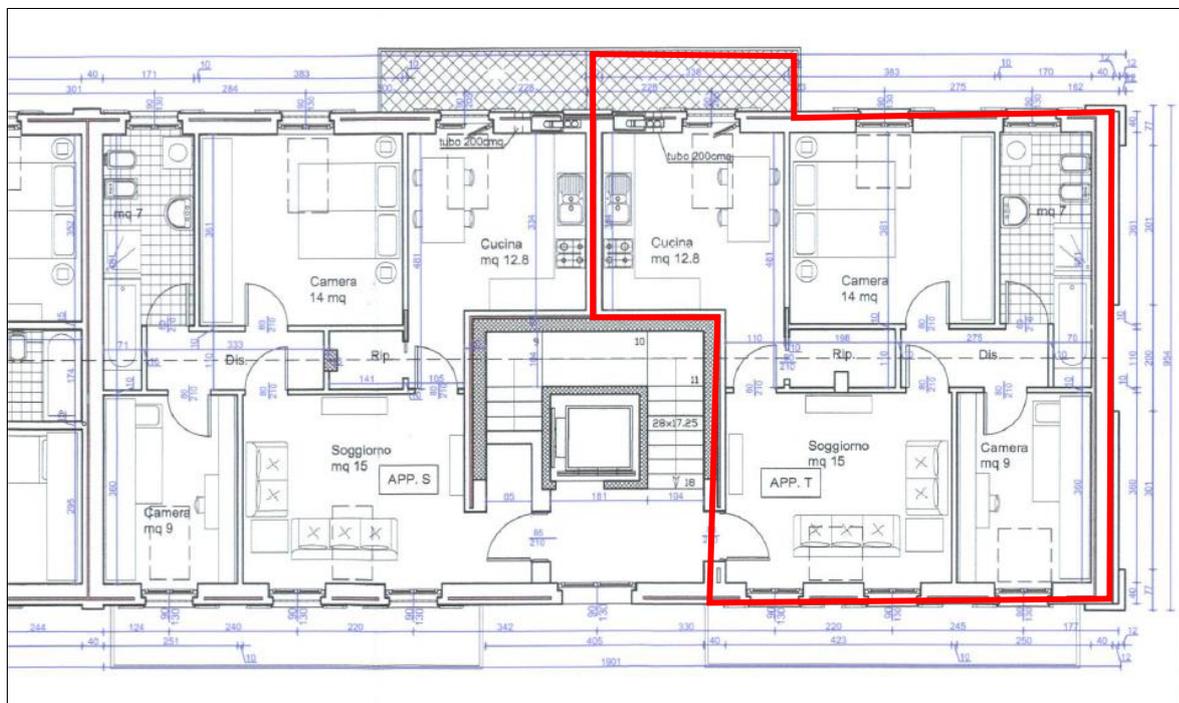
Il locale cantina è posto al piano interrato nella medesima scala B.

Il box è posto al piano interrato nel corpo centrale.

Alle sopradescritte porzioni compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni del complesso (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.09)

Dotazione impiantistica: vedasi quanto descritto nel Rapporto di Valutazione

Planimetria indicativa dell'appartamento (non in scala)



PIANO SECONDO scala "B"

- **COERENZE**

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

dell'appartamento: spazio soprastante area di pertinenza di altra unità al piano terra per due lati, vano scala comune (mapp.438 sub.702), altra unità (appartamento mapp.438 sub.722), ancora spazio soprastante area di pertinenza di altra unità al piano terra

della cantina: terrapieno, vano scala e disimpegno comuni (mapp.438 sub.702), altra unità (cantina mapp.438 sub.740), terrapieno

del box: terrapieno, altra unità (box mapp.442 sub.728), corsello comune e corridoio comune (mapp.432 sub.701).

- **STATO DI MANUTENZIONE**

Il complesso condominiale in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati
Discreto lo stato di manutenzione riferito alle unità che compongono il presente lotto considerato anche lo stato di non utilizzo che si protrae da diversi anni.

- **STATO DI POSSESSO**

Le unità risultano libere e nella disponibilità della procedura

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso “Cascina GAZZINA III” ha accesso pedonale e carraio in lato Ovest dalla Via privata al mappale 439 del Foglio 15 (area condominiale B.C.N.C.) diramantesi dalla Strada Comunale di Triulza: l’abitazione e la cantina in oggetto sono inserite nel corpo A-B (precisamente scala B) a cui si accede transitando dal cortile comune e quindi dal vano scala B comune.

Il box d’autorimessa, ubicato al piano interrato, ha accesso carraio tramite rampa comune dal cortile condominiale e accesso pedonale da rampe scala di uso comune, sempre dal cortile condominiale

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

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA’**

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE												
CATASTO FABBRICATI												
Comune di CODOGNO (LO) Cascina Gazza Primo snc												
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita	
1	15	438	723	A/2		4	snc	2	5 vani	81 mq	€	374,43
2	15	438	741	C/2		2	snc	S1	11 mq	14 mq	€	27,27
3	15	442	727	C/6		3	snc	S1	30 mq	31 mq	€	91,41

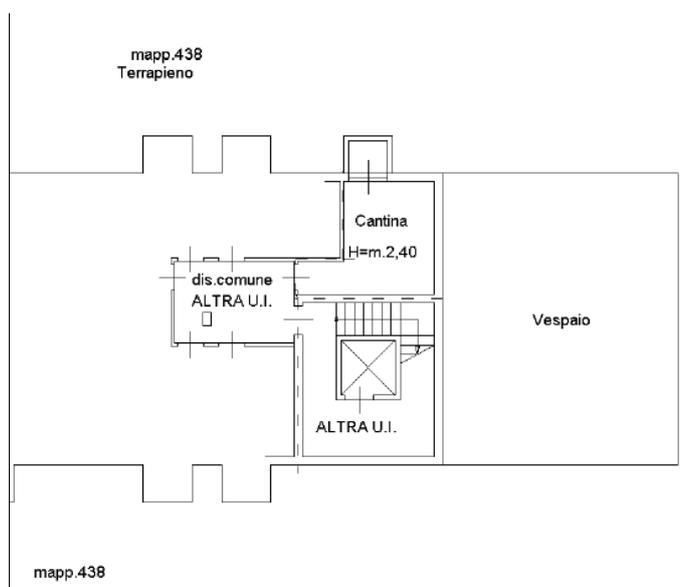
Intestazione catastale

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

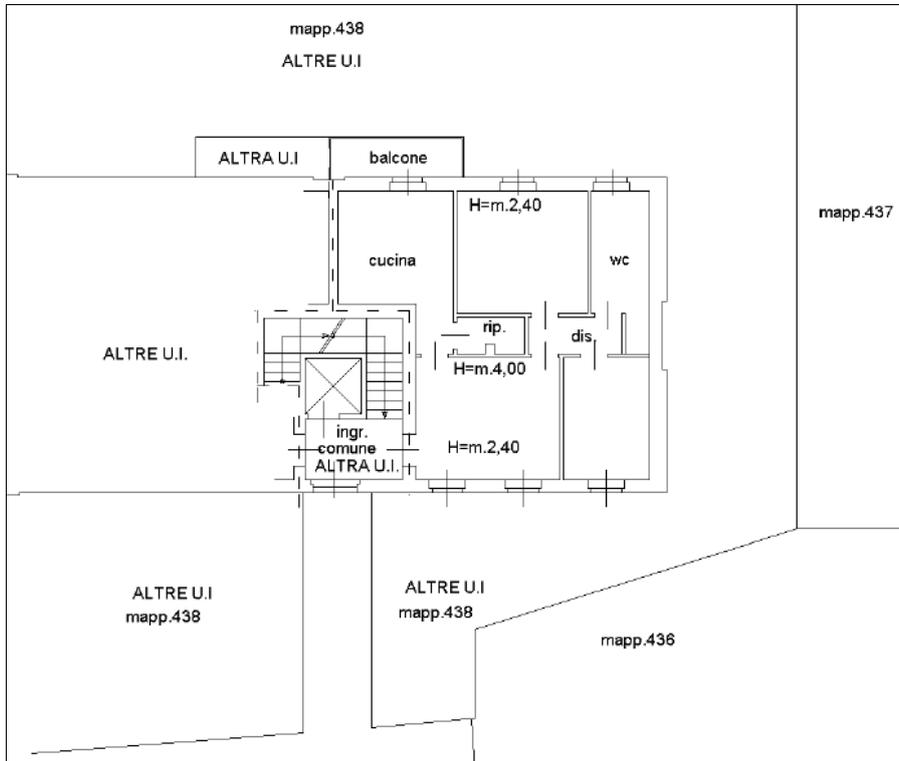
proprietà per 1/1 - atto pubblico 04/02/2014 rep.n.72164 Notaio Calafiori Giuseppe di Milano (conferimento in società)

Conformità e rispondenza catastale: Ricontrata la sostanziale conformità fatta eccezione per la diversa indicazione delle altezze in falda (indicato h.2,40 anziché 2,55)

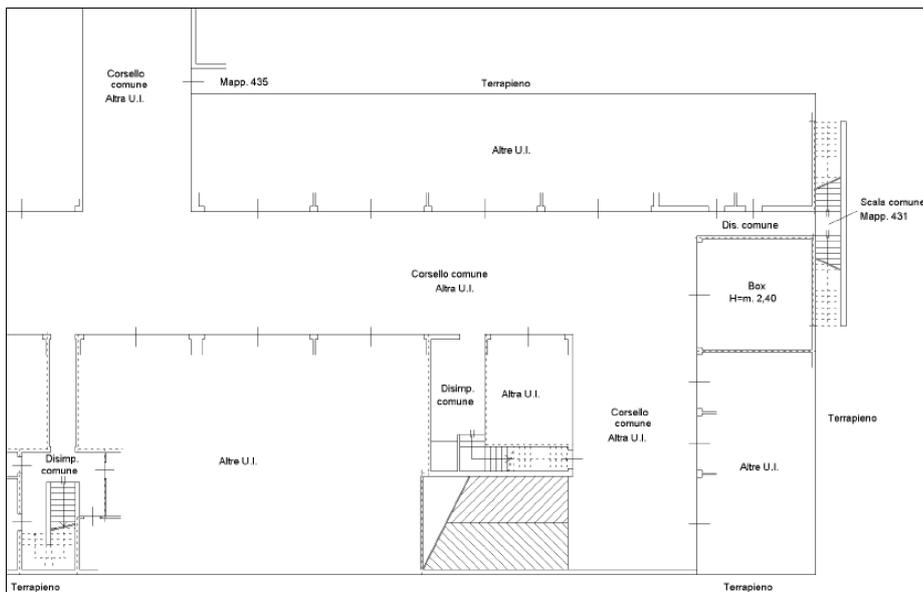
Si riporta di seguito lo stralcio della planimetria catastale (non in scala) delle unità.



Piano S1, Cantina – mapp438 sub.741



Piano Secondo, Appartamento – mapp.438/723



Piano S1 Box- mapp.438/727

- PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'

Il complesso condominiale in cui sono inserite le unità che compongono il presente Lotto è stato edificato nell'ambito della radicale ristrutturazione di vecchi edifici rurali dismessi che costituivano l'originario nucleo denominato "Cascina Gazzina": i lavori sono iniziati nell'anno 2005 e sono terminati nell'anno 2011.

Si evidenzia che a fronte della richiesta di Agibilità presentata in data 15/04/2011 Prot.n.8748, il Comune di Codogno ha inviato richiesta di integrazione documentale con lettera del 11/05/2011 – Agibilità non rilasciata

E' stata presentata a cura della procedura di Fallimento una S.C.I.A. in Sanatoria in data 20/03/2024 Prot.n.9668 relativa alle difformità realizzate nei box al piano interrato, a cui è seguita la richiesta di Agibilità parziale presentata in data 09/09/2024 Prot.n.28301 (relativa ai box al piano interrato e parti comuni).

Per l'elenco dettagliato delle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Codogno si fa riferimento a quanto indicato nel Rapporto di Valutazione

CONFORMITA' edilizia delle unità che compongono il presente lotto, con riferimento alla D.I.A. n.45/2011 del 10/03/2011 (variante finale al P.C. n.248/04 del 18/01/2005) e alla S.C.I.A. di Sanatoria del 20/03/2024 Prot.n.9668 (relativa ai box interrati e parti comuni): riscontrata la sostanziale conformità delle porzioni in oggetto, ad eccezione di alcune difformità nelle misure interne dei locali, diverse altezze in falda e colmo (h.2,55 in falda e h.4,00 trave di colmo), lieve difformità nella misura interna della cantina

Le suddette difformità potranno essere regolarizzate, a cura del futuro acquirente, tramite la presentazione di pratica edilizia in sanatoria e richiesta di agibilità (per appartamento e cantina): si quantifica pertanto una spesa indicativa di €. 3.000,00 (euro Tremila/00), comprensiva di spese tecniche e diritti comunali che verrà dedotta dal valore di Mercato.

Per ulteriori dettagli vedasi documentazione urbanistica - Allegato n.07

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

Richiamato quanto già indicato nel Rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi proprietà: appartamento 18,62/1000 – cantina 1,60/1000 – box 7,28/1000
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione, Allegato n.09

- **CONSISTENZA**

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

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 13						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
13		mapp.438/723				
	2	Abitazione	79	79	1,00	79
	2	Balcone		4	0,30	1
				Sup.commerciale		80
		mapp.438/741				
	S1	Cantina	14	14	0,30	4
		mapp.442/727				
S1	Box	28	28	0,50	14	
			Sup.comm. Complessiva			98
			Superficie Commerciale LOTTO 13			98

- **VALUTAZIONE**

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (residenziale - appartamento). Box e cantine valutati a corpo.

Il parametro unitario determinato in base al M.C.A è pari a €. 1.600,00 al mq.

Pertanto si avrà:

Valore di Libero Mercato			
Tipologia	sup.commerciale mq.	Valore unitario E/mq	Valore
Appartamento	80	€ 1.600,00	€ 128.000,00
Cantina	14	a corpo	€ 7.000,00
Box doppio	28	a corpo	€ 22.000,00
Valore Totale Lotto			€ 157.000,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

Deprezzamenti al Valore di Mercato	
Valore di Libero Mercato	€ 157.000,00
sistemazione irregolarità	
oneri per regolarizzazione urbanistica**	€ 3.000,00
oneri per regolarizzazione catastale	€ -
spese di bonifica	€ -
spese condominiali insolute	€ -
limitazioni all'uso del bene	
usufrutto, dir.abitazione ecc.	€ -
stato d'uso e manutenzione ***	€ -
stato di possesso	€ -
vincoli e oneri giuridici	€ -
Valore di Libero Mercato	€ 154.000,00
Valore di Libero Mercato (arrotondato)	€ 154.000,00

** Spese per Agibilità

*** eventuali opere di sistemazione

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.13, considerate nello stato attuale, è pari a € 154.000,00 (Euro Centocinquantaquattromila/00)

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

Considerato che:

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

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell'immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di stabilità del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : euro 1.800,00
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 12 mesi) euro 1.540,00;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 15.400,00;

Pertanto si avrà

Determinazione VALORE VENDITA FORZATA	
Valore di Libero Mercato	€ 154.000,00
a dedurre le seguenti voci	
svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene	€ -
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi)	€ 1.800,00
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	€ 1.540,00
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	€ 15.400,00
Valore di Vendita Forzata	€ 135.260,00
Valore di Vendita Forzata (arrotondato)	€ 135.000,00

- **RIEPILOGO VALORI**

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Tipologia	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
13	Abitazione - Cantina - Box	€ 154.000,00	€ 135.000,00
	TOTALE	€ 154.000,00	€ 135.000,00

Il Tecnico

Geom.Sabino Nufi



SCHEDA DESCRITTIVA

LOTTO N. 14

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	Corpo	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
14		C	Residenziale	Villetta con giardino	S1-T	15 13	437 402	701
		C	Box	Portico ricovero autovetture	S1	15	437	702

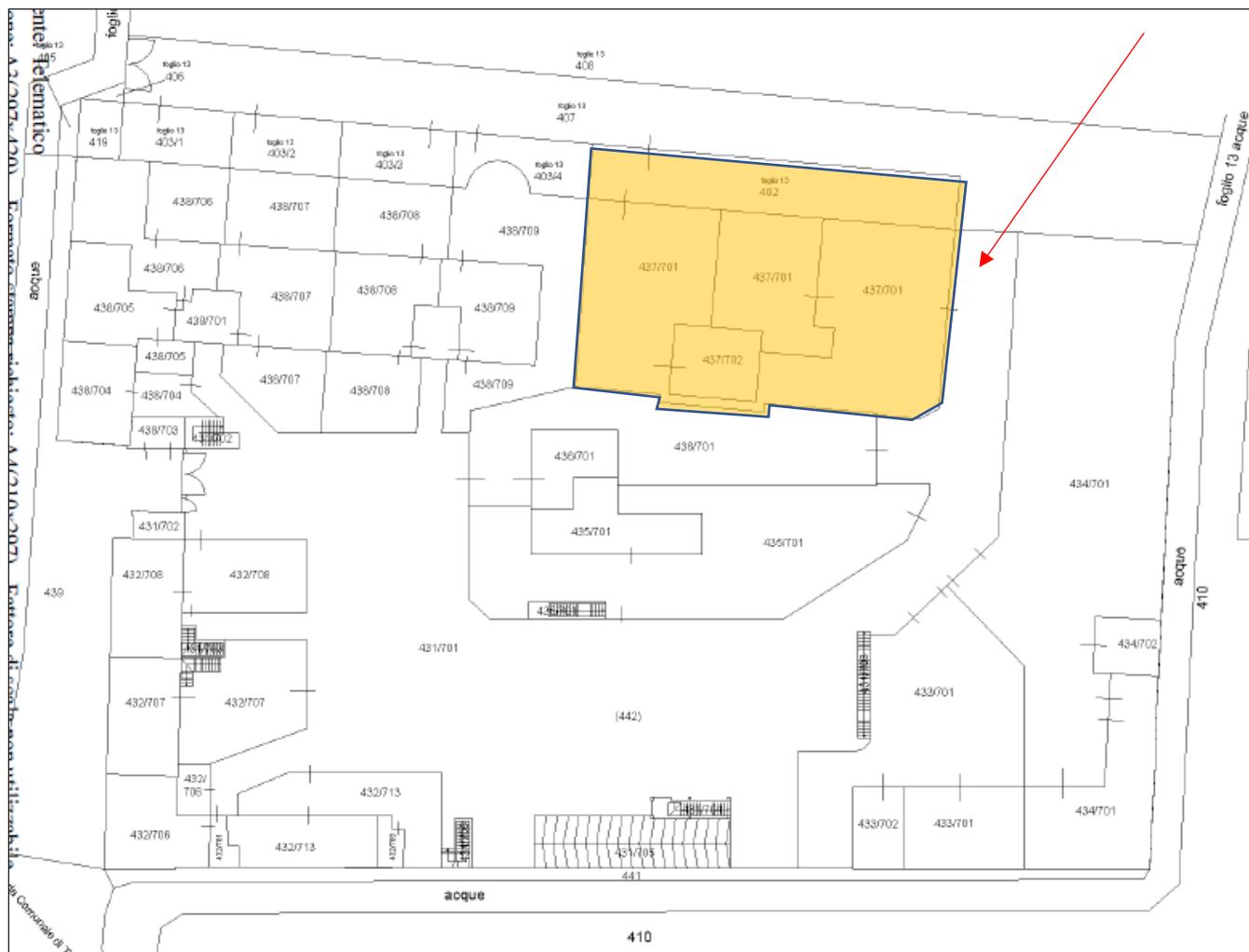
La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

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

- **UBICAZIONE**

Comune di Codogno (LO), Strada Comunale di Triulza – Cascina Gazzina III

PLANIMETRIA GENERALE DEL COMPLESSO



- **DESCRIZIONE**

Porzioni immobiliari facenti parte del complesso residenziale denominato “Condominio Cascina GAZZINA III”, costituito da cinque edifici che si sviluppano a due-tre piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a box e cantine.

Il complesso è così articolato:

- Corpo A-B: fabbricato plurifamiliare a tre piani fuori terra oltre interrato
- Corpo C: villetta unifamiliare sviluppantesi al piano terra e interrato
- Corpo D: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra oltre interrato
- Corpo E: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra
- Corpo F: fabbricato plurifamiliare a due piani fuori terra oltre sottotetto
- Corpo Box al piano interrato con accesso comune dal cortile

Le unità che compongono il presente “LOTTO 14” rappresentano il “Corpo C” e sono costituite da:

- Villetta unifamiliare sviluppantesi al piano terra con annessi locali accessori al piano interrato (cantina, bagno, lavanderia e ripostiglio) ed area pertinenziale su quattro lati. Porticato ricovero autovetture al piano terra in aderenza all’abitazione

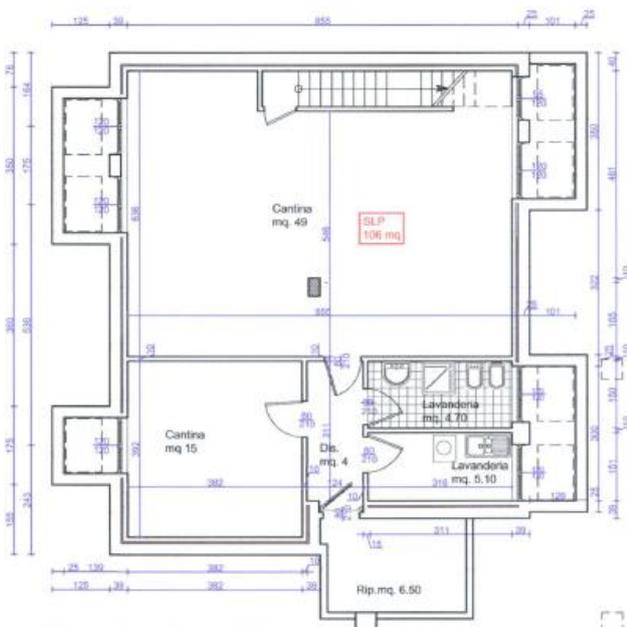
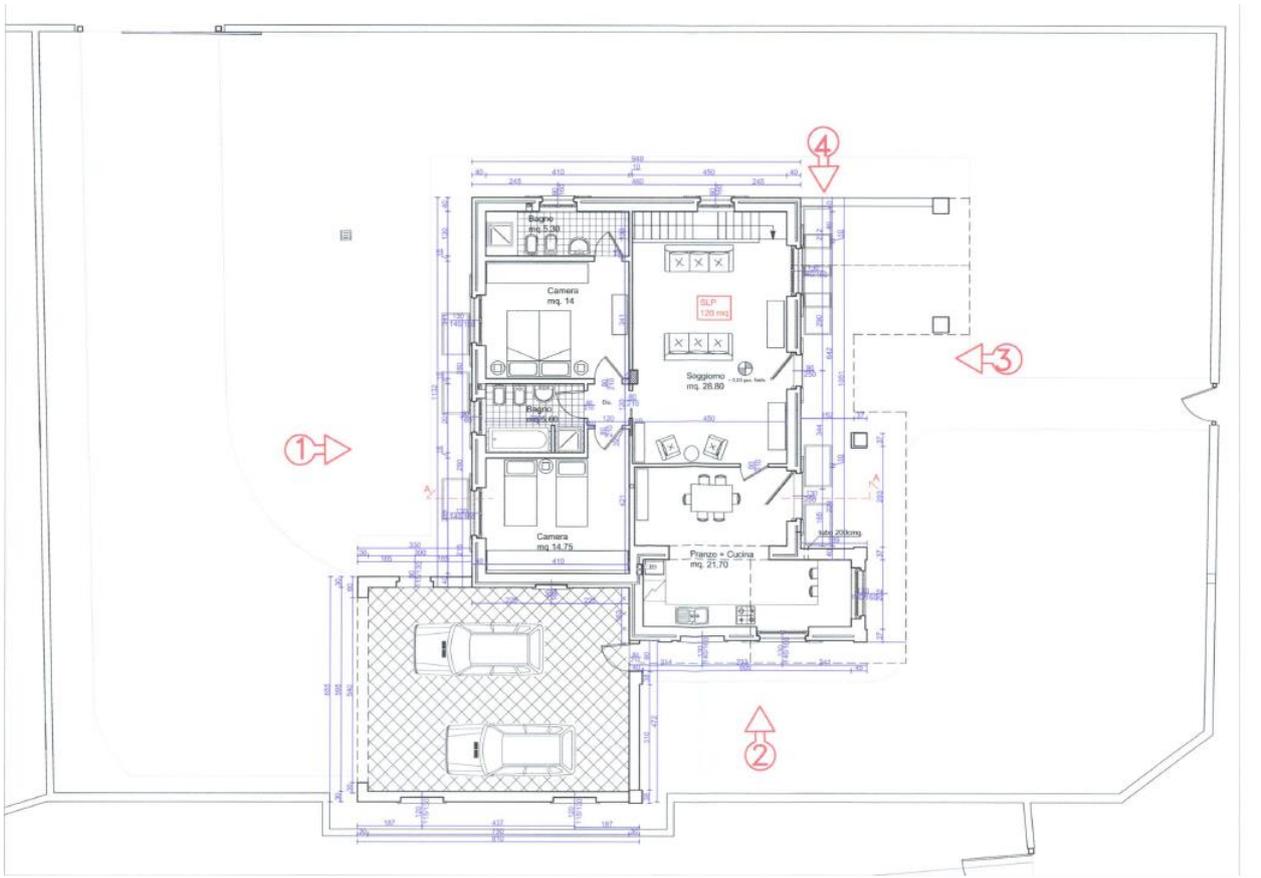
L’immobile (tipologia Villa singola con giardino) è così composto: villetta unifamiliare composta da porticato di ingresso, ampio soggiorno, cucina abitabile con zona pranzo, piccolo disimpegno, bagno, due camere da letto di cui una con secondo bagno dedicato. Dal locale soggiorno, tramite scala in muratura ad unica rampa si raggiunge il piano interrato dove si trovano i locali accessori costituiti da ampio locale cantina, disimpegno con bagno e lavanderia, altro locale cantina e locale ripostiglio.

Finiture di buon livello: si annota che il piano interrato è completamente pavimentato con finiture in linea con l’abitazione.

Alle sopradescritte porzioni compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni del complesso (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.09)

Dotazione impiantistica: vedasi quanto descritto nel Rapporto di Valutazione

Piano Terra (planimetri indicativa - tavola progetto variante 2011)



Piano Interrato

- **COERENZE**

Coerenze in base alla mappa di catasto terreni, in unico corpo della villetta con portico autovetture e giardino (mapp.437 Fg.15 e mapp.402 Fg.13) in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodì ecc.: parti comuni condominiali (mapp. 407 del Fg.13 e mapp.431 del Fg.15), ragioni ai mappali 436 e 438 del Foglio 15, mappale 403 del foglio 13, di nuovo parti comuni condominiali (mapp.407 del foglio 13).

- **STATO DI MANUTENZIONE**

Il complesso condominiale in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati. Buono lo stato di manutenzione e conservazione riferito alle unità che compongono il presente lotto, considerato anche lo stato di non utilizzo che si protrae da diversi anni.

- **STATO DI POSSESSO**

Le unità risultano libere e nella disponibilità della procedura

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso “Cascina GAZZINA III” ha accesso pedonale e carraio in lato Ovest dalla Via privata al mappale 439 del Foglio 15 (area condominiale B.C.N.C.) diramantesi dalla Strada Comunale di Triulza: la villetta in oggetto costituisce il “Corpo C” a cui si accede transitando dal cortile comune (accesso pedonale in lato est) e da accesso carraio in lato nord transitando su area comune condominiale.

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

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE											
CATASTO FABBRICATI											
Comune di CODOGNO (LO) Cascina Gazza Prima snc											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
1	15 13	437 402	701	A/7		4	snc	S1-T	8 vani	179 mq	€ 599,09
2	15	437	702	C/6		3	snc	T	47 mq	52 mq	€ 143,21

Intestazione catastale

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

proprietà per 1/1 - atto pubblico 04/02/2014 rep.n.72164 Notaio Calafiori Giuseppe di Milano (conferimento in società)

Conformità e rispondenza catastale: Riscontrata la sostanziale conformità, ad eccezione di:

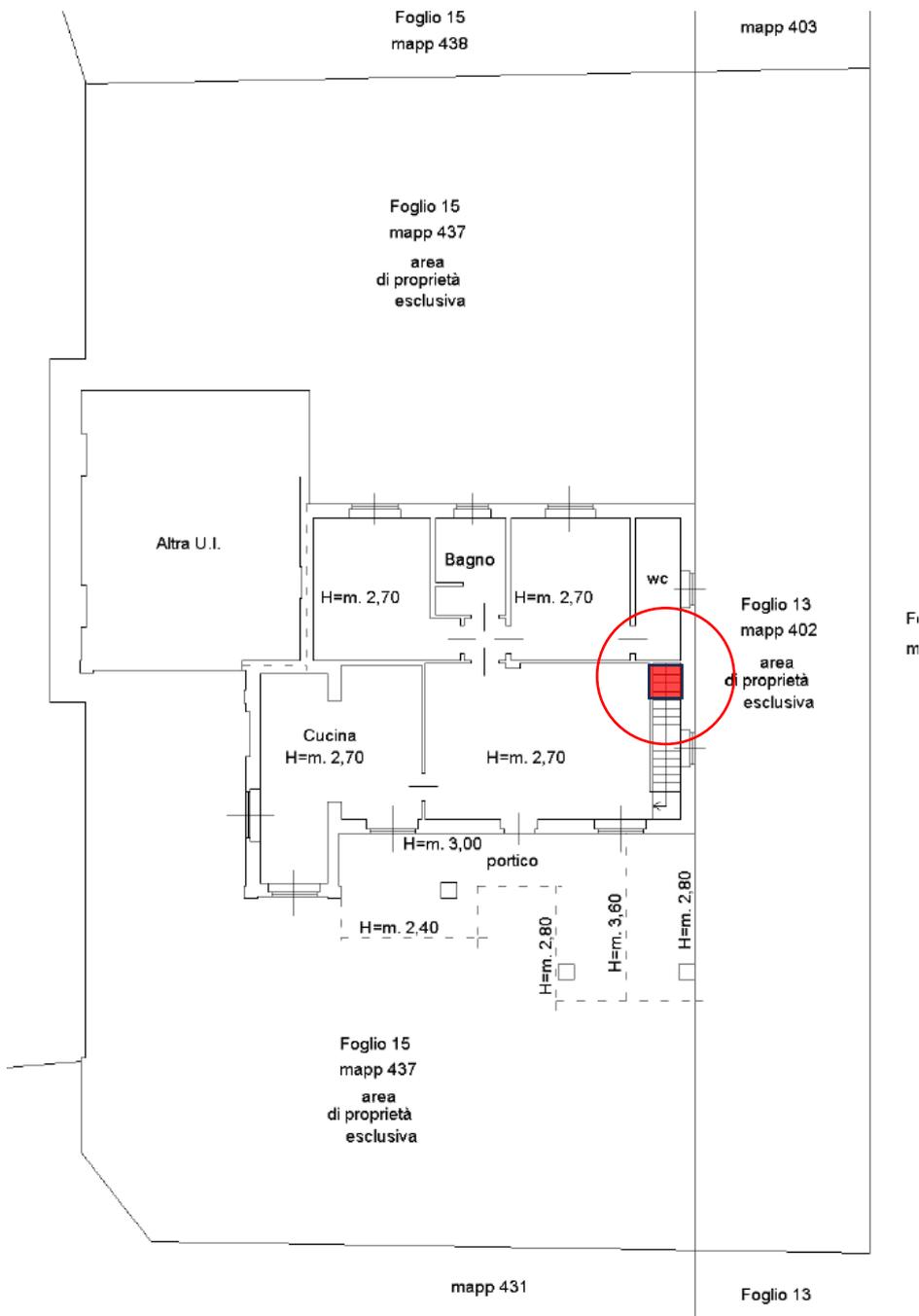
- Nel locale soggiorno è stata realizzata la parziale copertura della scala interna di accesso al piano interrato
- Il portico ricovero autovetture è stato realizzato con una diversa dimensione sia in lunghezza che in larghezza (superficie totale pressochè invariata): lo stesso dovrà inoltre essere ripristinato come portico aperto su due lati (vedasi DIA del 2011 – stato progetto approvato ante variante, come meglio specificato nel seguente capitolo “regolarità urbanistica”)

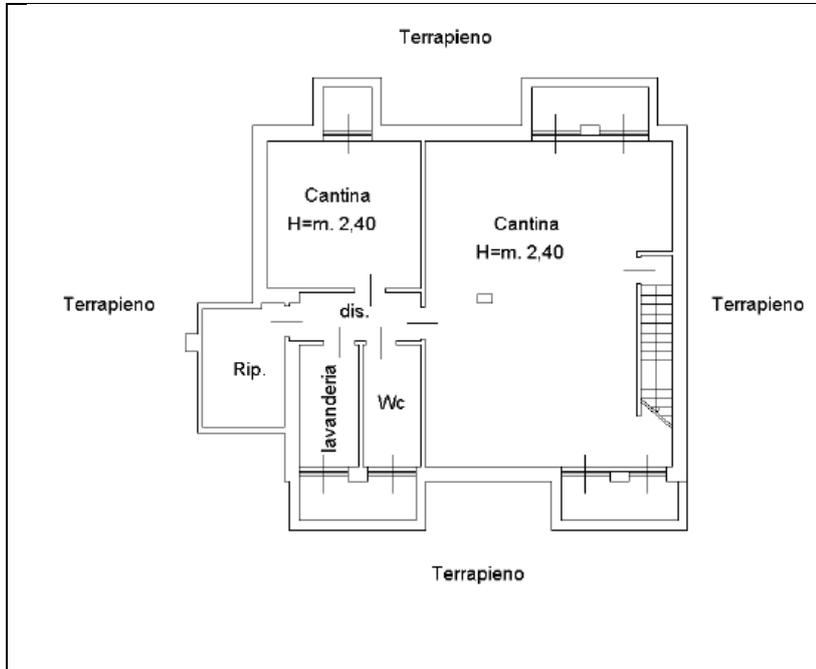
Si dovrà quindi procedere con la predisposizione di nuove planimetrie catastali (abitazione e box) con denuncia di variazione per diversa distribuzione interna (costo preventivato indicativo € 1.000,00 che verrà dedotto dal valore).

Si riporta di seguito lo stralcio della planimetria catastale (non in scala) delle unità.

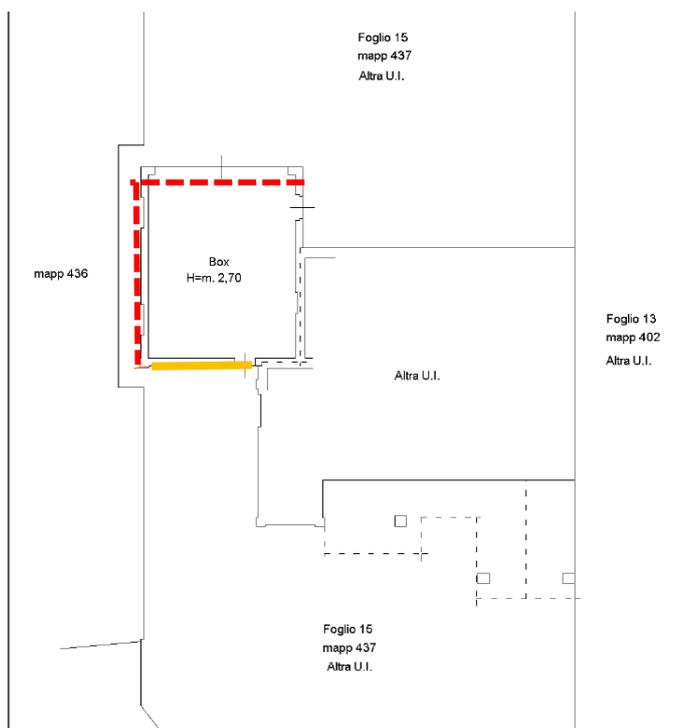
PIANO TERRA – Abitazione

 difformità





Piano interrato - Cantina



P. Terra – Box autorimessa

- PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'

Il complesso condominiale in cui sono inserite le unità che compongono il presente Lotto è stato edificato nell'ambito della radicale ristrutturazione di vecchi edifici rurali dismessi che costituivano l'originario nucleo denominato "Cascina Gazzina": i lavori sono iniziati nell'anno 2005 e sono terminati nell'anno 2011.

Si evidenzia che a fronte della richiesta di Agibilità presentata in data 15/04/2011 Prot.n.8748, il Comune di Codogno ha inviato richiesta di integrazione documentale con lettera del 11/05/2011 – Agibilità non rilasciata

E' stata presentata a cura della procedura di Fallimento una S.C.I.A. in Sanatoria in data 20/03/2024 Prot.n.9668 relativa alle difformità realizzate nei box al piano interrato, a cui è seguita la richiesta di Agibilità parziale presentata in data 09/09/2024 Prot.n.28301 (relativa ai box al piano interrato e parti comuni).

Per l'elenco dettagliato delle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Codogno si fa riferimento a quanto indicato nel Rapporto di Valutazione

CONFORMITA' edilizia delle unità che compongono il presente lotto, con riferimento alla D.I.A. n.45/2011 del 10/03/2011 (variante finale al P.C. n.248/04 del 18/01/2005) e alla S.C.I.A. di Sanatoria del 20/03/2024 Prot.n.9668 (relativa ai box interrati e parti comuni): riscontrata la sostanziale conformità delle porzioni in oggetto, ad eccezione di:

- lieve difformità in alcune misure interne
- diversa altezza interna del piano terreno (h.2,82 al travetto anziché 2,70) e del piano interrato (h.2,48 anziché 2,40)
- nel locale soggiorno realizzato piccolo ampliamento della sup.a pavimento tramite parziale copertura della scala che collega al piano interrato
- lieve difformità nella sagoma dell'edificio (rientrante nelle tolleranze di legge)
- porticato ricovero autovetture: realizzato parzialmente difforme nella sagoma (diversa lunghezza e larghezza) pur mantenendo sostanzialmente invariata la sup. complessiva, realizzata parete di chiusura in lato est, differenti altezze interne

Si rendono quindi necessarie le seguenti opere di ripristino relative alle difformità non sanabili:

- locali cantina al piano interrato: dovrà essere ripristinata l'altezza autorizzata tramite realizzazione di controsoffitto strutturale; dovranno inoltre essere rimossi i radiatori per il riscaldamento in quanto in contrasto con il regolamento locale.
- porticato per ricovero autovetture: dovrà essere rimossa la parete di tamponamento perimetrale in lato est, ripristinando quindi la situazione autorizzata come "porticato aperto su due lati" ante DIA di variante del 2011 (nelle tavole di progetto della suddetta D.I.A. non viene chiaramente rappresentata la realizzazione del muro di tamponamento in lato est)

Per le suddette opere si quantifica un costo aggiuntivo, rispetto a quanto già sottoindicato per la sanatoria, pari a €. 4.000,00 (euro Quattromila/00)

Dovrà quindi essere presentata, a cura del futuro acquirente, pratica edilizia in sanatoria (con opere di ripristino sopra indicate) e richiesta di agibilità: si quantifica una spesa indicativa di €. 3.000,00 (euro Tremila/00), comprensiva di spese tecniche e diritti comunali.

Pertanto la spesa indicativa complessiva per la pratica di sanatoria e agibilità ammonterebbe a €. 7.000,00 (euro Settemila/00): tale importo verrà dedotto dal valore di Mercato.

Per ulteriori dettagli vedasi documentazione urbanistica - Allegato n.07

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

Richiamato quanto già indicato nel Rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi di proprietà: abitazione 55,40/1000 – box 11,63/1000
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione, Allegato n.09

- **CONSISTENZA**

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

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 14							
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq	
14		mapp.437/701 graff.402					
	T	Abitazione	120	120	1,00	120	
	T	Portico		30	0,30	9	
	T	Giardino di proprietà		560	0,07	39	
	s1	Cantina	105	105	0,45	47	
			Sup.commerciale				215
			mapp.437/702				
	T	Portico ricovero autovetture	50	50	0,50	25	
			Sup.comm. Complessiva			240	
			Superficie Commerciale LOTTO 14			240	

- **VALUTAZIONE**

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

Il parametro unitario determinato in base al M.C.A è pari a €. 1.550,00 al mq.

Pertanto si avrà:

Valore di Libero Mercato			
Tipologia	sup.commerciale mq.	Valore unitario E/mq	Valore
Villa singola	215	€ 1.550,00	€ 333.250,00
Portico autovetture	50	a corpo	€ 40.000,00
Valore Totale Lotto			€ 373.250,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

Deprezzamenti al Valore di Mercato	
Valore di Libero Mercato	€ 373.250,00
sistemazione irregolarità	
oneri per regolarizzazione urbanistica**	€ 7.000,00
oneri per regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
spese di bonifica	€ -
spese condominiali insolute	€ -
limitazioni all'uso del bene	
usufrutto, dir.abitazione ecc.	€ -
stato d'uso e manutenzione ***	€ -
stato di possesso	€ -
vincoli e oneri giuridici	€ -
Valore di Libero Mercato	€ 365.250,00
Valore di Libero Mercato (arrotondato)	€ 365.000,00

** Spese per Agibilità

*** eventuali opere di sistemazione

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.14, considerate nello stato attuale, è pari a € 365.000,00 (Euro Trecentosessantacinquemila/00)

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

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita del bene in ambito fallimentare;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione),

- sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell'immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di stabilità del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : euro 3.000,00
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 12 mesi) euro 3.650,00;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 36.500,00;

Pertanto si avrà

Determinazione VALORE VENDITA FORZATA	
Valore di Libero Mercato	€ 365.000,00
a dedurre le seguenti voci	
svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene	€ -
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi)	€ 3.000,00
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	€ 3.650,00
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	€ 36.500,00
Valore di Vendita Forzata	€ 321.850,00
Valore di Vendita Forzata (arrotondato)	€ 322.000,00

- **RIEPILOGO VALORI**

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Tipologia	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
14	Villetta unifamiliare e box	€ 365.000,00	€ 322.000,00
	TOTALE	€ 365.000,00	€ 322.000,00

Il Tecnico

Geom.Sabino Nufi



SCHEDA DESCRITTIVA

LOTTO N. 15

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	Corpo	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
15		D2	Residenziale	Villetta (porz.bivilla)	T-1-S1	15	435	701
			Box	Box doppio	S1	15	442	721

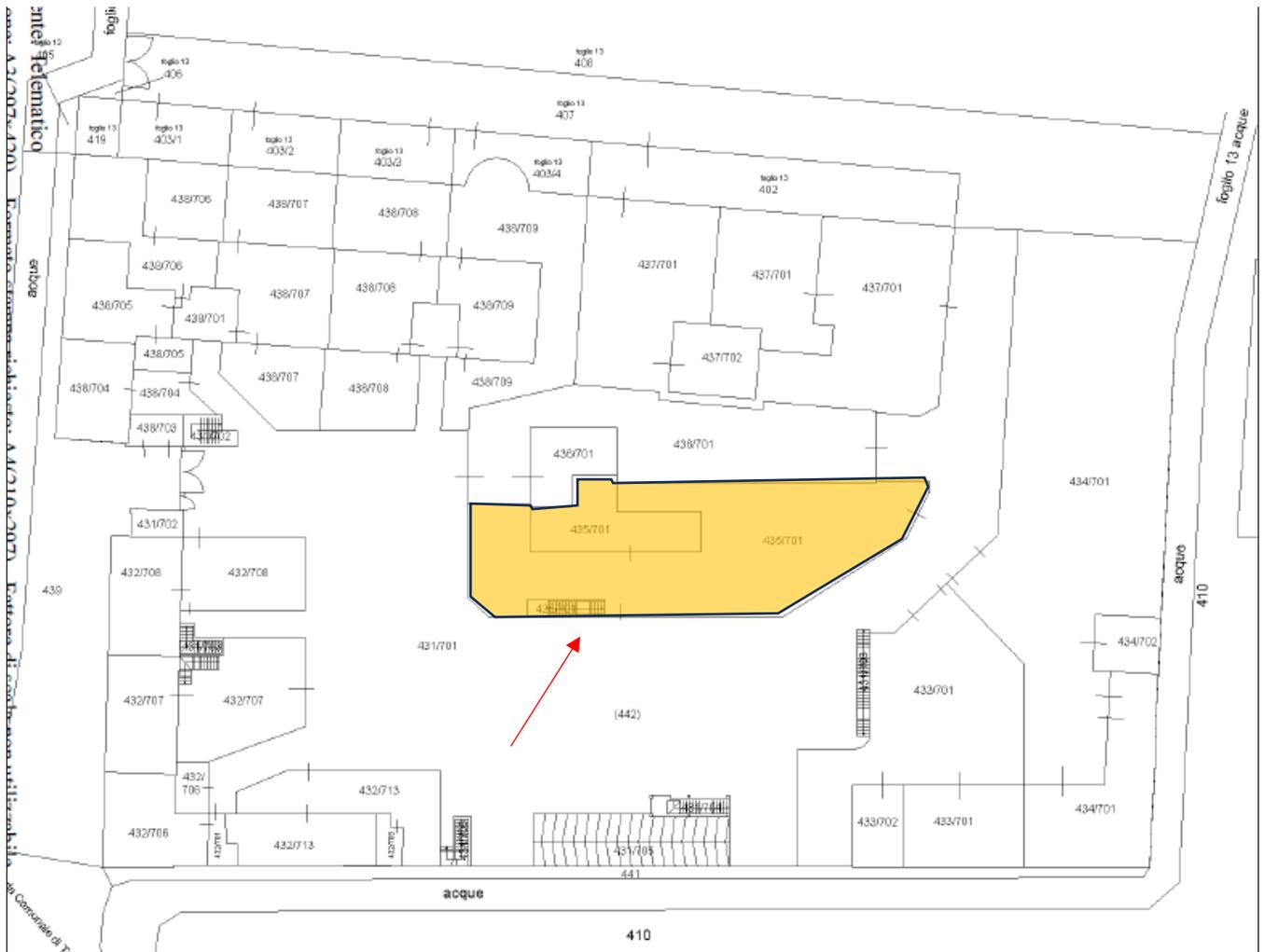
La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

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

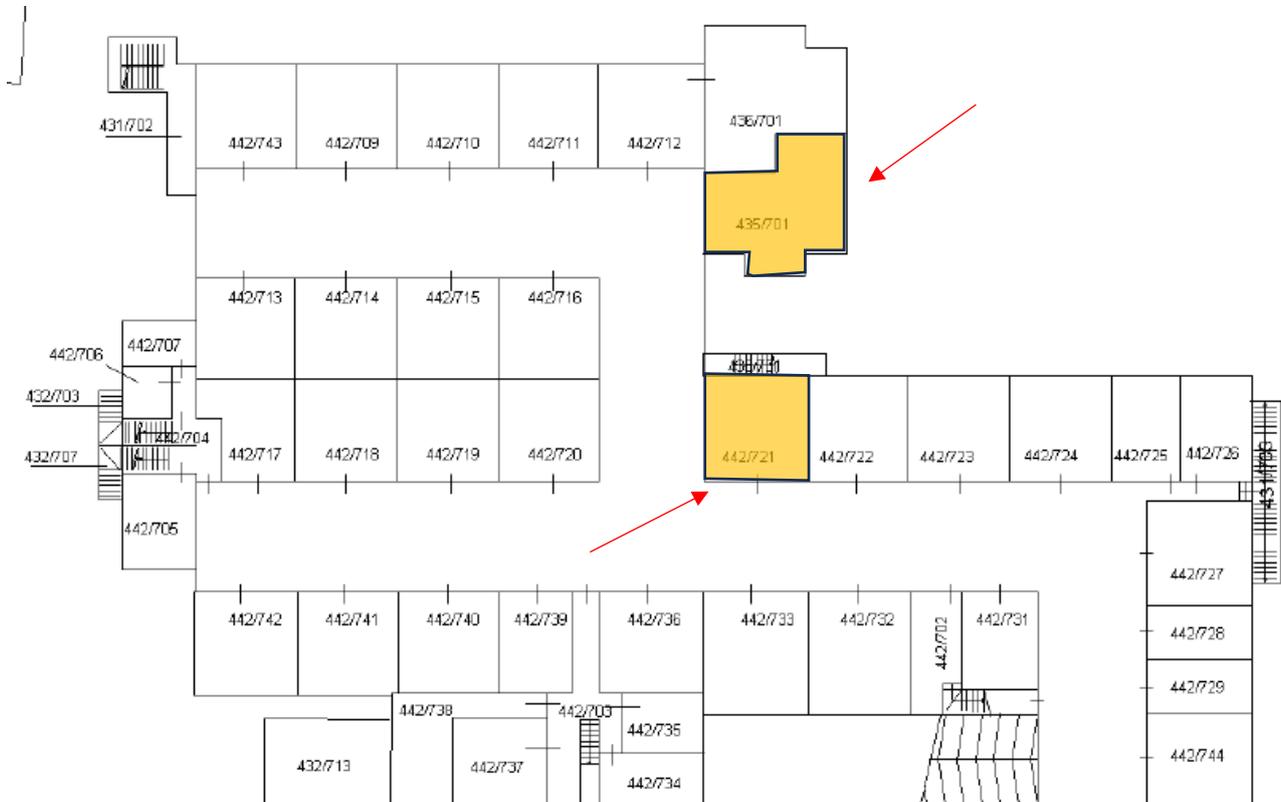
- **UBICAZIONE**

Comune di Codogno (LO), Strada Comunale di Triulza – Cascina Gazzina III

PIANO TERRA - PLANIMETRIA GENERALE DEL COMPLESSO



PIANO INTERRATO - (Corpo centrale - Box e cantine)



- **DESCRIZIONE**

Porzioni immobiliari facenti parte del complesso residenziale denominato “Condominio Cascina GAZZINA III”, costituito da cinque edifici che si sviluppano a due-tre piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a box e cantine.

Il complesso è così articolato:

- Corpo A-B: fabbricato plurifamiliare a tre piani fuori terra oltre interrato
- Corpo C: villetta unifamiliare sviluppantesi al piano terra e interrato
- Corpo D: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra oltre interrato
- Corpo E: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra
- Corpo F: fabbricato plurifamiliare a due piani fuori terra oltre sottotetto
- Corpo Box al piano interrato con accesso comune dal cortile

Le unità che compongono il presente “LOTTO 15” rappresentano la porzione sud del “Corpo D” e sono costituite da:

- Villetta unifamiliare (porzione di bivilla) sviluppantesi al piano terra, primo e interrato con annessa area a giardino di proprietà esclusiva su tre lati
- Box d’autorimessa al piano interrato (non direttamente collegato)

L’immobile (tipologia porzione di bivilla – identificata come “Villetta D2”) è così composto:

- piano terra: porticato d’ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno con bagno e locale studio
- piano primo (mansardato): disimpegno, due camere e bagno
- piano interrato: ampio locale cantina

L’unità è dotata di ampio giardino di pertinenza su tre lati.

I piani terra-primo e interrato sono collegati tramite scala interna in muratura: locale cantina pavimentato e finito al civile.

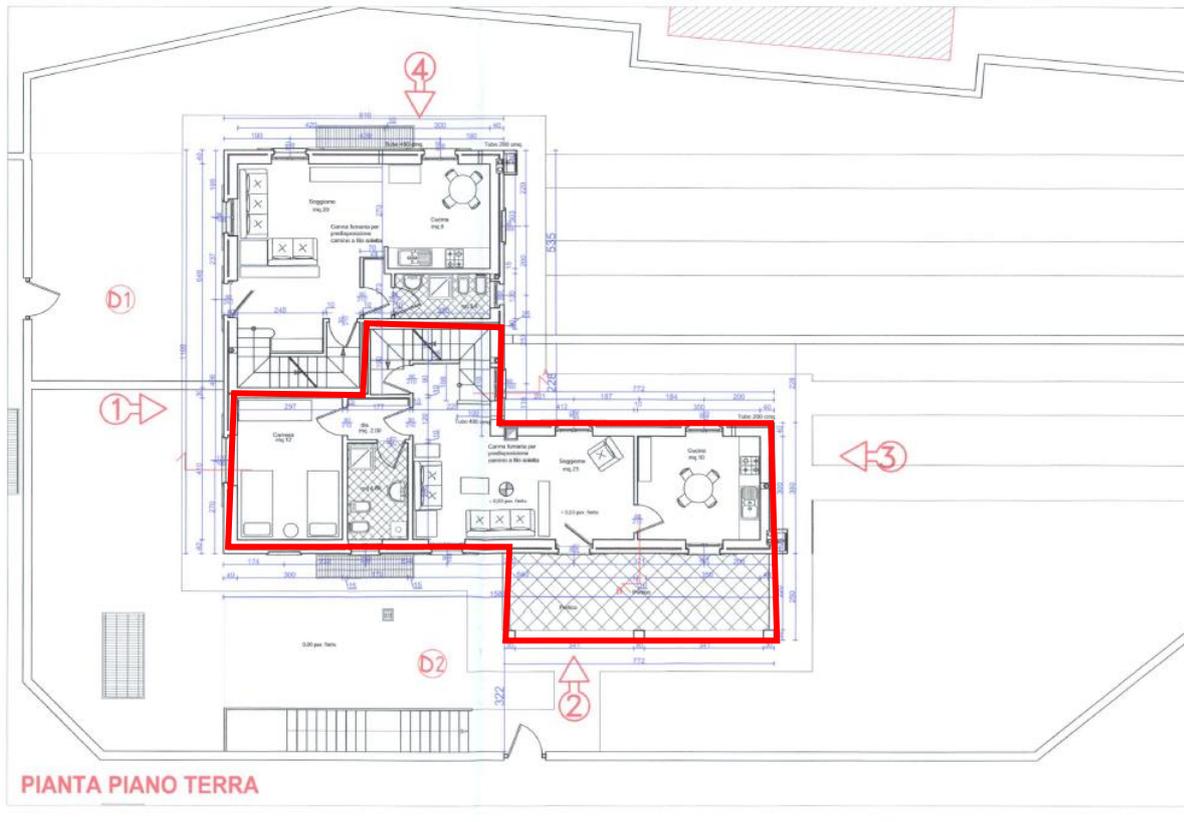
Buono il livello delle finiture in tutti i locali: la zona soggiorno-cucina al piano terra è caratterizzata da solaio in legno mansardato - il piano primo è mansardato con tetto in legno a vista.

Il box d’autorimessa, non direttamente collegato all’abitazione, si trova nel corpo centrale interrato: dal giardino di pertinenza si raggiunge il corsello comune al piano interrato tramite scala di proprietà esclusiva.,

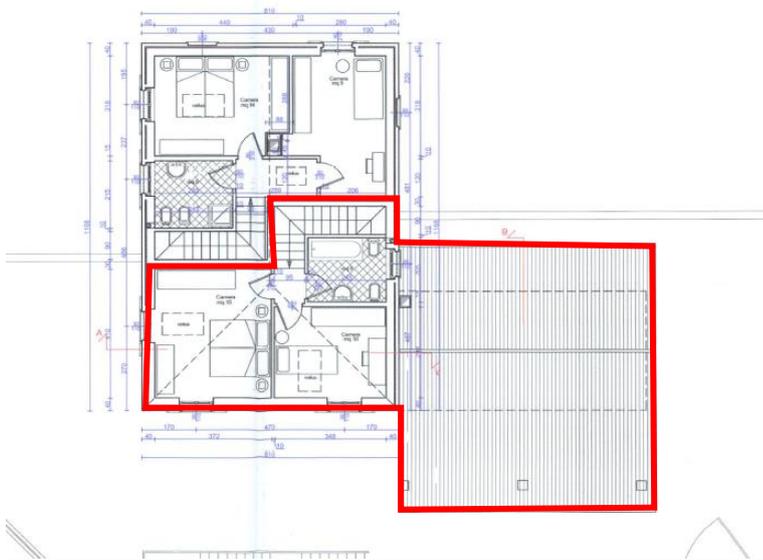
Alle sopradescritte porzioni compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni del complesso (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.09)

Dotazione impiantistica: vedasi quanto descritto nel Rapporto di Valutazione

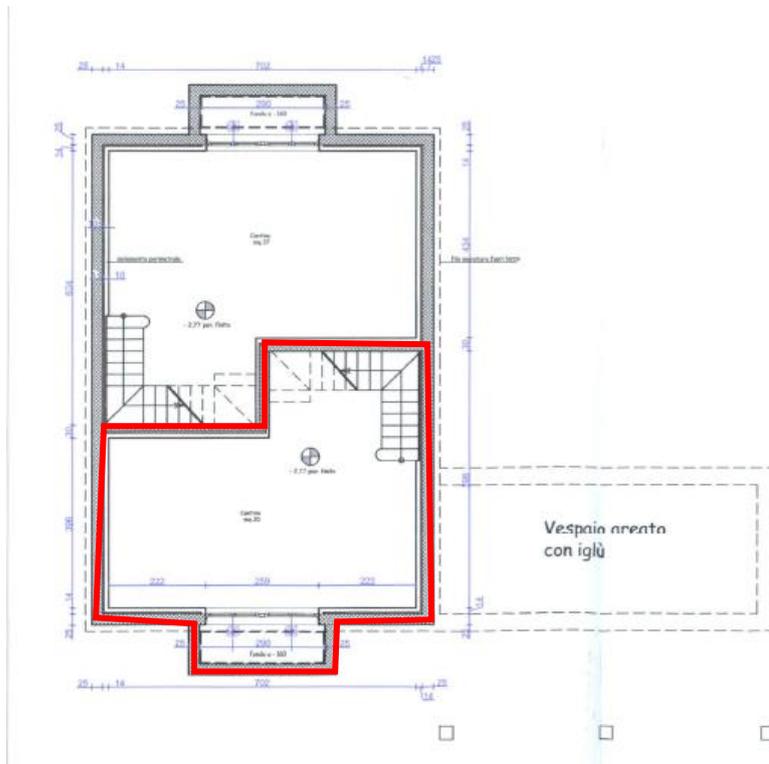
PIANO TERRA - Abitazione



PIANO PRIMO - Abitazione



PIANO INTERRATO - Cantina



- COERENZE

Coerenze in base alla mappa di catasto terreni, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodi ecc:

villetta con annessa area di pertinenza: mappale 431 su più lati (cortile comune), mappale 436 (altra porzione di bivilla con giardino)

del box al piano interrato: altra unità (box mapp.442 sub,722), corsello comune su due lati (mapp.442 sub.701), terrapieno.

- **STATO DI MANUTENZIONE**

Il complesso condominiale in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati. Buono lo stato di manutenzione e conservazione riferito alle unità che compongono il presente lotto.

- **STATO DI POSSESSO**

Le unità risultano occupate da terzi in forza di contratto di locazione sottoscritto con l'Impresa Contardi Srl in Fallimento in data 28/01/2020, durata 4 anni rinnovabili automaticamente per medesima durata.

Canone iniziale annuo pari a €.8.217,24 in linea con gli affitti della zona.

Pertanto il titolo di occupazione risulta opponibile alla procedura: di tale aspetto si terrà conto nella valutazione (detrazione del 10% per indisponibilità del bene).

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso "Cascina GAZZINA III" ha accesso pedonale e carraio in lato Ovest dalla Via privata al mappale 439 del Foglio 15 (area condominiale B.C.N.C.) diramantesi dalla Strada Comunale di Triulza: la villetta in oggetto costituisce parte della bivilla Corpo D a cui si accede transitando dal cortile comune.

Il box (non direttamente collegato all'abitazione) ha accesso carraio dal corsello comune condominiale; accesso pedonale da scala di proprietà esclusiva nel giardino di pertinenza.

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

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE												
CATASTO FABBRICATI												
Comune di CODOGNO (LO) Cascina Gazza Prima snc												
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita	
1	15	435	701	A/7		4	snc	S1-T-1	7 vani	144 mq	€	524,20
2	15	442	721	C/6		3	snc	S1	30 mq	33 mq	€	91,41

Intestazione catastale

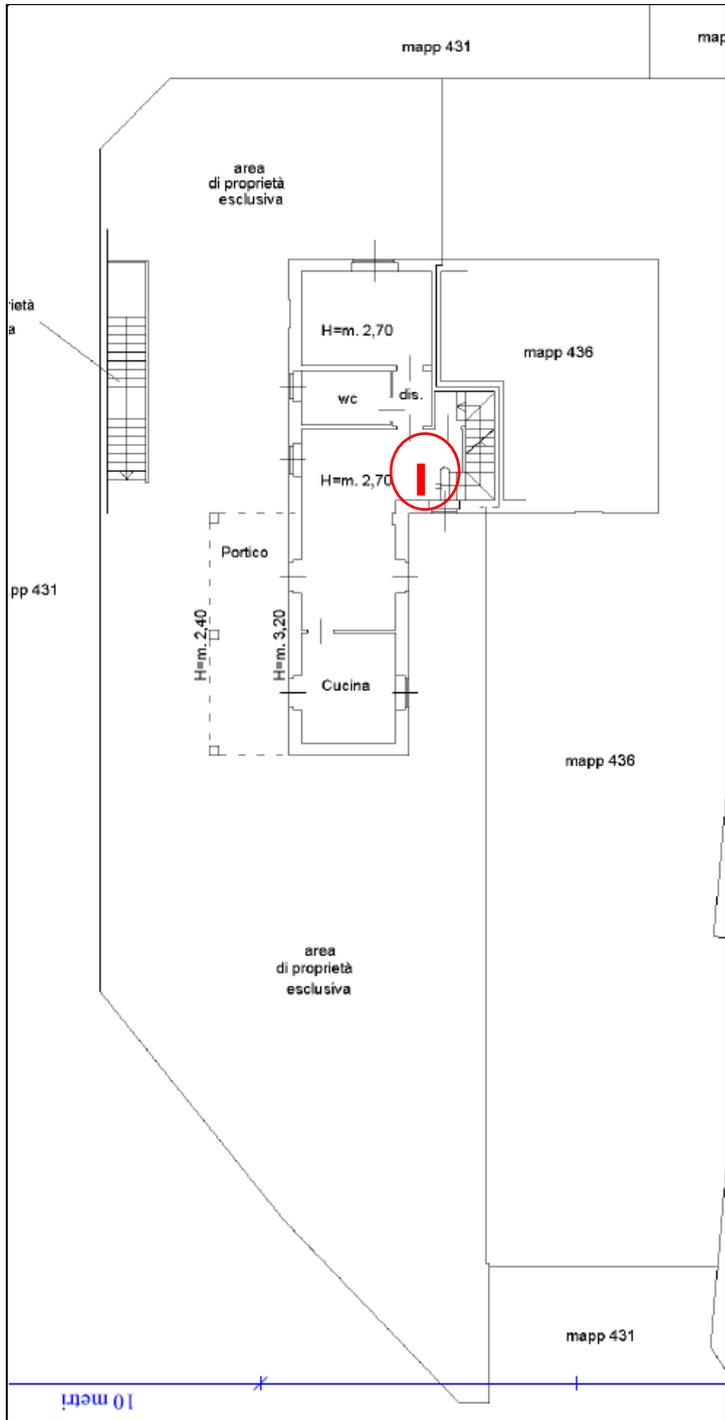
IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio (LO) C.F. 08535610961

proprietà per 1/1 - atto pubblico 04/02/2014 rep.n.72164 Notaio Calafiori Giuseppe di Milano (conferimento in società)

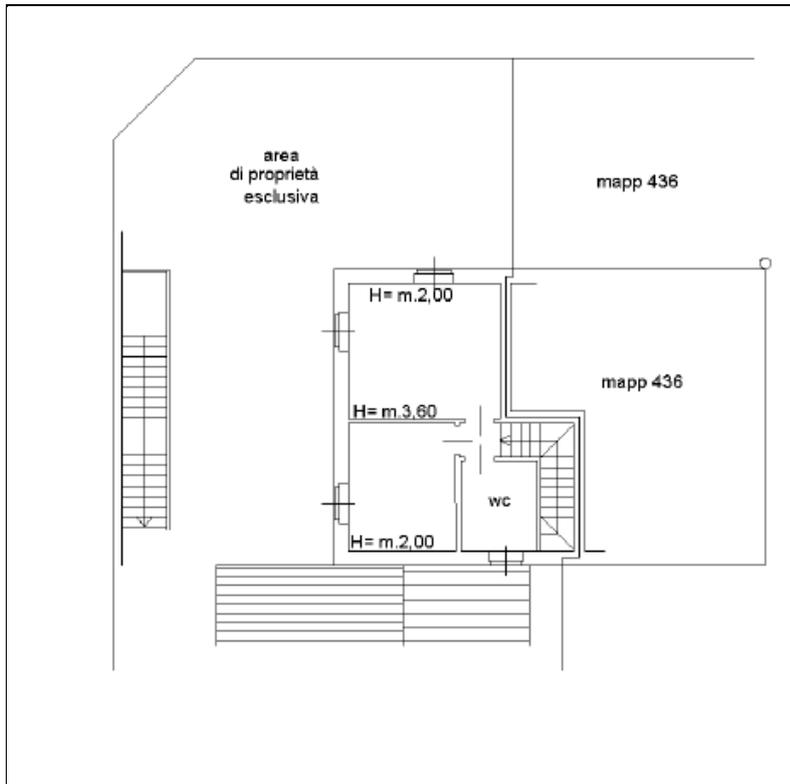
Conformità e rispondenza catastale: Riscontrata la sostanziale conformità fatta eccezione per la mancata indicazione del tavolato al piano terra in corrispondenza dei gradini della scala di collegamento con il piano primo (oltre diversa impostazione dei primi gradini), diversa altezza interna dei locali (abitazione e cantina).

Si dovrà quindi procedere con la predisposizione di nuova planimetria catastale con denuncia di variazione per diversa distribuzione interna (costo preventivato indicativo € 500,00 che verrà dedotto dal valore).

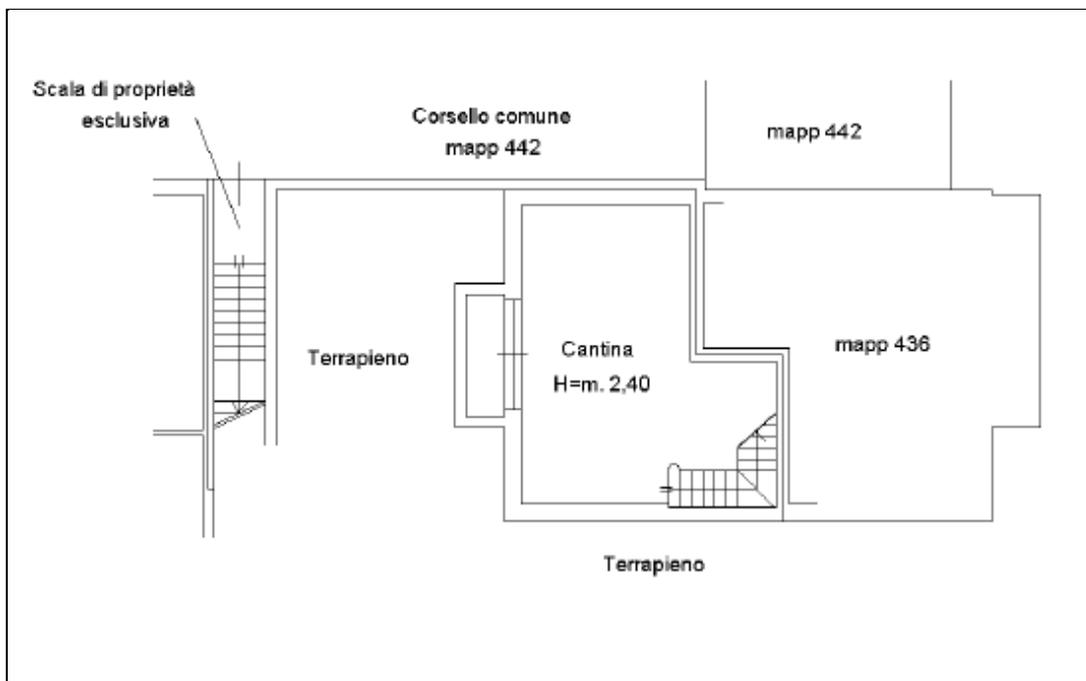
Si riporta di seguito lo stralcio della planimetria catastale (non in scala) delle unità.



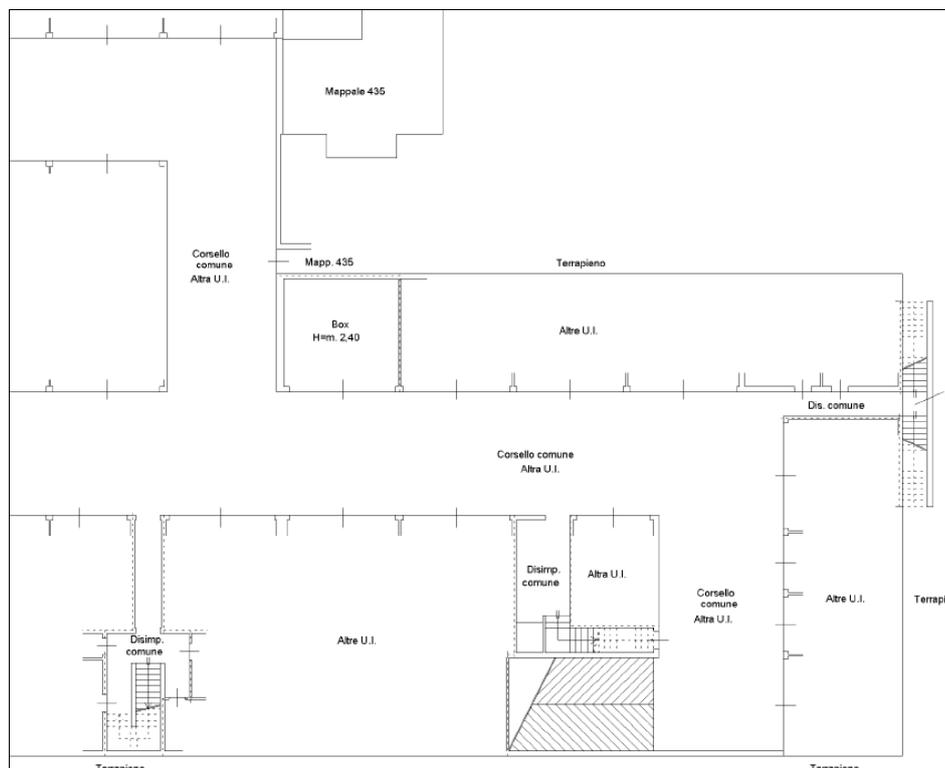
Abitazione Piano Terra | difformità



Abitazione Piano Primo



Cantina Piano Interrato



Box piano interrato

- PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'

Il complesso condominiale in cui sono inserite le unità che compongono il presente Lotto è stato edificato nell'ambito della radicale ristrutturazione di vecchi edifici rurali dismessi che costituivano l'originario nucleo denominato "Cascina Gazzina": i lavori sono iniziati nell'anno 2005 e sono terminati nell'anno 2011.

Si evidenzia che a fronte della richiesta di Agibilità presentata in data 15/04/2011 Prot.n.8748, il Comune di Codogno ha inviato richiesta di integrazione documentale con lettera del 11/05/2011 – Agibilità non rilasciata

E' stata presentata a cura della procedura di Fallimento una S.C.I.A. in Sanatoria in data 20/03/2024 Prot.n.9668 relativa alle difformità realizzate nei box al piano interrato, a cui è seguita la richiesta di Agibilità parziale presentata in data 09/09/2024 Prot.n.28301 (relativa ai box al piano interrato e parti comuni).

Per l'elenco dettagliato delle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Codogno si fa riferimento a quanto indicato nel Rapporto di Valutazione

CONFORMITA' edilizia delle unità che compongono il presente lotto, con riferimento alla D.I.A. n.45/2011 del 10/03/2011 (variante finale al P.C. n.248/04 del 18/01/2005) e alla S.C.I.A. di Sanatoria del 20/03/2024 Prot.n.9668 (relativa ai box interrati e parti comuni): riscontrata la sostanziale conformità delle porzioni in oggetto, ad eccezione di alcune lievi difformità nelle misure interne dei locali, altezza interna piano terra (m.2,82 anziché 2,70), lievi scostamenti nelle altezze al piano primo mansardato.

Si evidenzia altresì la difformità nell'altezza interna della cantina al piano interrato (m.2,72 anziché 2,40) che si configurerebbe come aumento di SLP non sanabile: si rende quindi necessario il ripristino dell'altezza autorizzata con DIA del 2011 tramite realizzazione di controsoffitto strutturale ribassato, opera per la quale si quantifica un costo indicativo di €. 2.500,00 (euro Duemilacinquecento/00)

Le suddette difformità potranno essere regolarizzate, a cura del futuro acquirente, tramite presentazione di pratica edilizia in sanatoria (con opere di ripristino per l'altezza della cantina) e richiesta di agibilità: si quantifica una spesa indicativa di €. 3.000,00 (euro Tremila/00), comprensiva di spese tecniche e diritti comunali.

Pertanto la spesa indicativa complessiva per la pratica di sanatoria e agibilità ammonterebbe a €. 5.500,00 (euro Cinquemilacinquecento/00): tale importo verrà dedotto dal valore di Mercato.

Per ulteriori dettagli vedasi documentazione urbanistica - Allegato n.07

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

Richiamato quanto già indicato nel Rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi proprietà: Villetta "corpo D2" 42,13/1000 – box 7,80/1000
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione, Allegato n.09

- **CONSISTENZA**

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

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 15							
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq	
15		mapp.435/701					
	T-1	Abitazione	120	120	1,00	120	
	T	Portico		19	0,30	6	
	T	Giardino di proprietà		320	0,07	22	
	S1	Cantina	40	40	0,45	18	
				Sup.commerciale			166
			mapp.442/721				
	S1	Box	34	34	0,50	17	
			Sup.comm. Complessiva			183	
			Superficie Commerciale LOTTO 15			183	

- **VALUTAZIONE**

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

Il parametro unitario determinato in base al M.C.A è pari a €. 1.550,00 al mq.

Pertanto si avrà:

Valore di Libero Mercato			
Tipologia	sup.commerciale mq.	Valore unitario E/mq	Valore
Villetta	166	€ 1.550,00	€ 257.300,00
Box doppio	34	a corpo	€ 25.000,00
Valore Totale Lotto			€ 282.300,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

Deprezzamenti al Valore di Mercato	
Valore di Libero Mercato	€ 282.300,00
sistemazione irregolarità	
oneri per regolarizzazione urbanistica**	€ 5.500,00
oneri per regolarizzazione catastale	€ 500,00
spese di bonifica	€ -
spese condominiali insolute	€ -
limitazioni all'uso del bene	
usufrutto, dir.abitazione ecc.	€ -
stato d'uso e manutenzione ***	€ -
stato di possesso (affittato a terzi -10%)	€ 28.230,00
vincoli e oneri giuridici	€ -
Valore di Libero Mercato	€ 248.070,00
Valore di Libero Mercato (arrotondato)	€ 248.000,00

** Spese per Agibilità

*** eventuali opere di sistemazione

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.15, considerate nello stato attuale, è pari a € 248.000,00 (Euro Duecentoquarantottomila/00)

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

Considerato che:

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

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell’immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di stabilità del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : nessuna detrazione in quanto immobile affittato
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 12 mesi) euro 2.480,00;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 24.800,00;

Pertanto si avrà

Determinazione VALORE VENDITA FORZATA	
Valore di Libero Mercato	€ 248.000,00
a dedurre le seguenti voci	
svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene	€ -
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi)	€ -
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	€ 2.480,00
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	€ 24.800,00
Valore di Vendita Forzata	€ 220.720,00
Valore di Vendita Forzata (arrotondato)	€ 221.000,00

- **RIEPILOGO VALORI**

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Tipologia	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
15	Villetta con box	€ 248.000,00	€ 221.000,00
	TOTALE	€ 248.000,00	€ 221.000,00

Il Tecnico

Geom.Sabino Nufi



SCHEDA DESCRITTIVA

LOTTO N. 16

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	Corpo	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
16		D1	Residenziale	Villetta (porz.bivilla)		15	436	701
			Box	Box doppio	S1	15	442	712

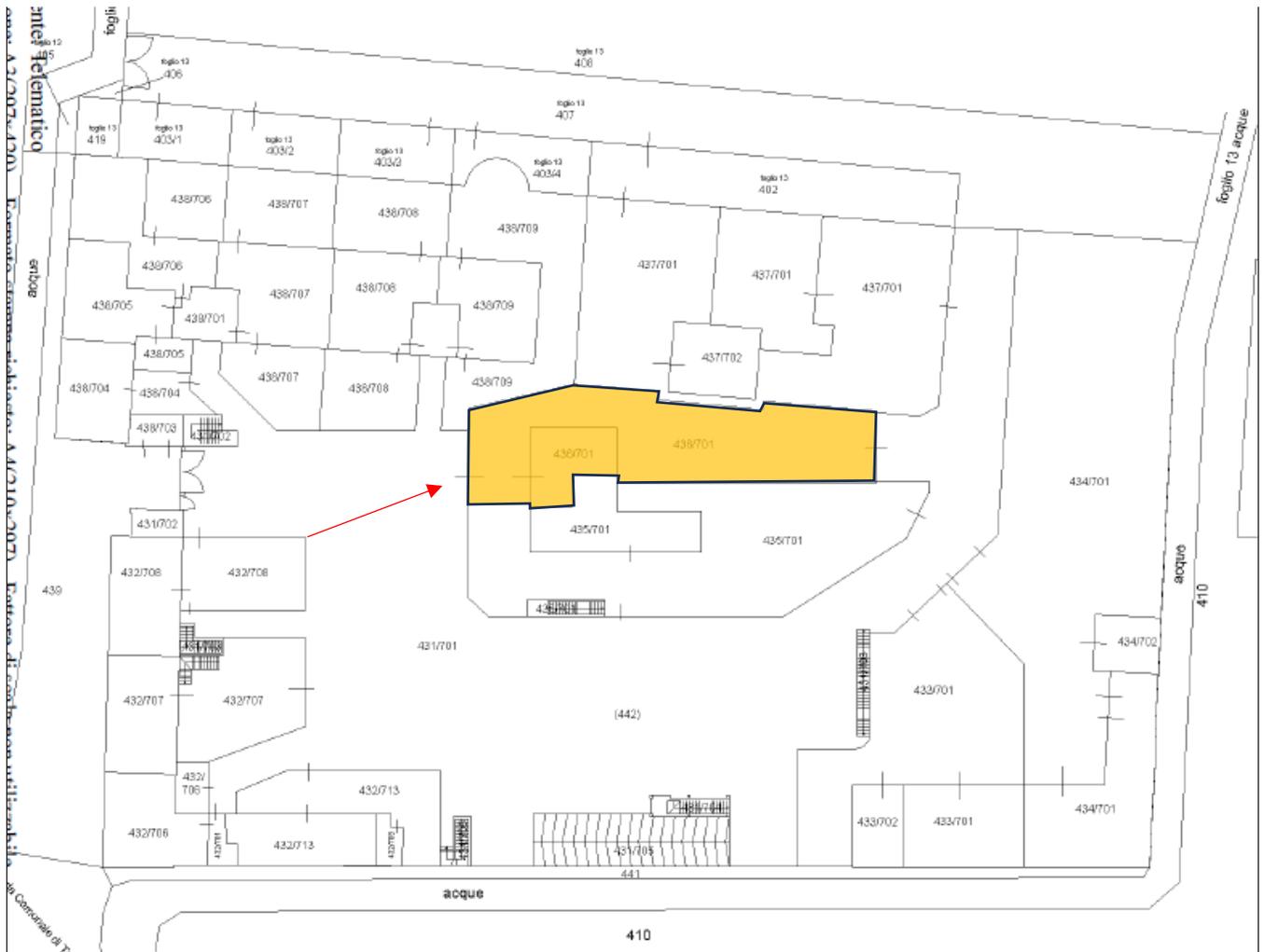
La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

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

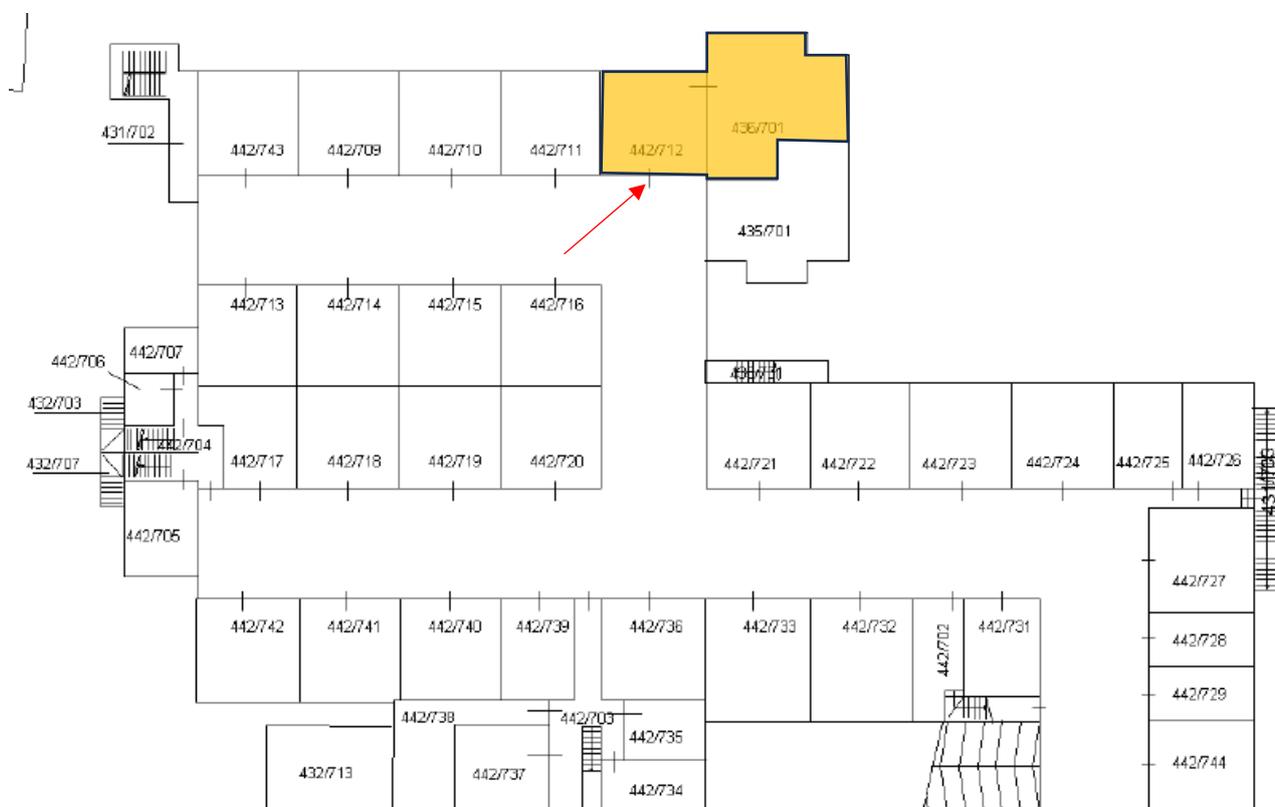
- **UBICAZIONE**

Comune di Codogno (LO), Strada Comunale di Triulza – Cascina Gazzina III

PIANO TERRA - PLANIMETRIA GENERALE DEL COMPLESSO



PIANO INTERRATO - (Corpo centrale - Box e cantine)



- **DESCRIZIONE**

Porzioni immobiliari facenti parte del complesso residenziale denominato “Condominio Cascina GAZZINA III”, costituito da cinque edifici che si sviluppano a due-tre piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a box e cantine.

Il complesso è così articolato:

- Corpo A-B: fabbricato plurifamiliare a tre piani fuori terra oltre interrato
- Corpo C: villetta unifamiliare sviluppantesi al piano terra e interrato
- Corpo D: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra oltre interrato
- Corpo E: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra
- Corpo F: fabbricato plurifamiliare a due piani fuori terra oltre sottotetto
- Corpo Box al piano interrato con accesso comune dal cortile

Le unità che compongono il presente “LOTTO 16” rappresentano la porzione nord del “Corpo D” e sono costituite da:

- Villetta unifamiliare (porzione di bivilla) sviluppantesi al piano terra, primo e interrato con annessa area a giardino di proprietà esclusiva su tre lati
- Box d’autorimessa al piano interrato (direttamente collegato alla cantina)

L’immobile (tipologia porzione di bivilla – identificata come “Villetta D1”) è così composto:

- piano terra: ingresso su soggiorno con cucina a vista, antibagno e bagno, ripostiglio sottoscala
- piano primo (mansardato): disimpegno, due camere e bagno
- piano interrato: ampio locale cantina con locale disimpegno di collegamento al box

L’unità è dotata di ampio giardino di pertinenza su tre lati.

I piani terra-primo e interrato sono collegati tramite scala interna in muratura: locale cantina pavimentato e finito al civile.

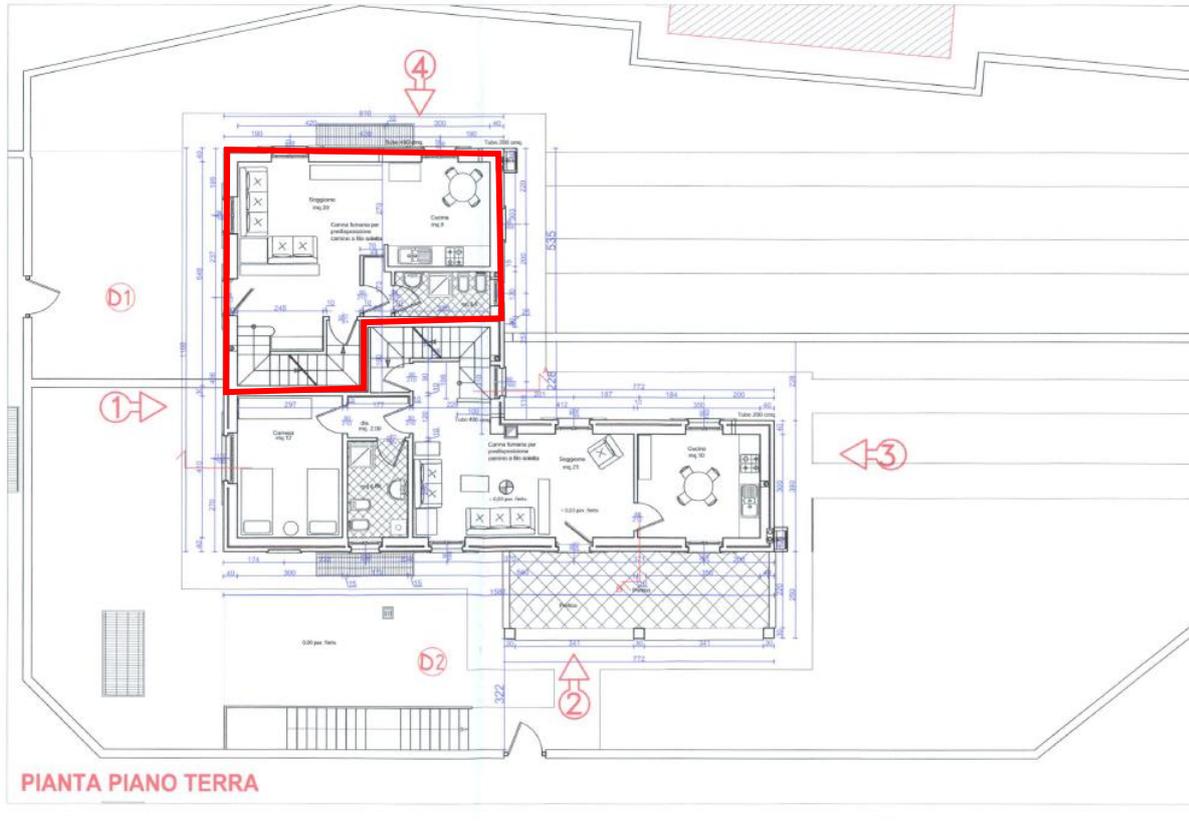
Buono il livello delle finiture in tutti i locali: il piano primo è mansardato con tetto in legno a vista.

Il box d’autorimessa si trova nel corpo centrale interrato: tramite porta interna di collegamento si accede al vano tecnico che collega direttamente alla cantina dell’abitazione al piano interrato

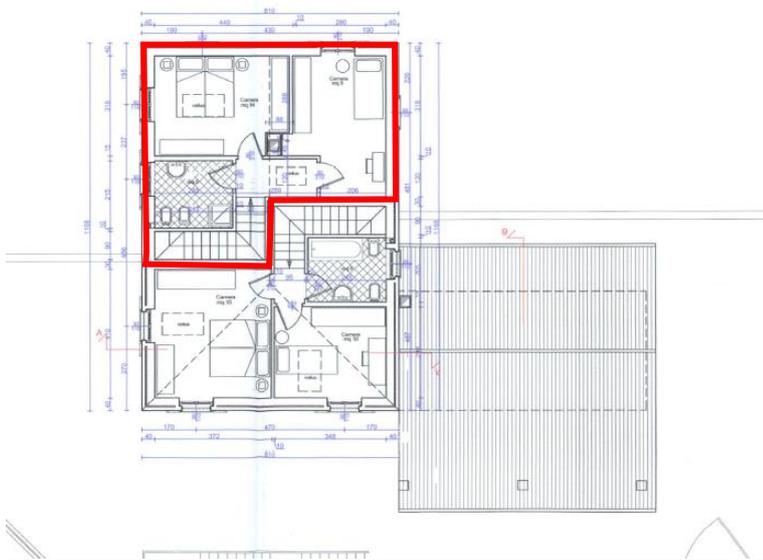
Alle sopradescritte porzioni compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni del complesso (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.09)

Dotazione impiantistica: vedasi quanto descritto nel Rapporto di Valutazione

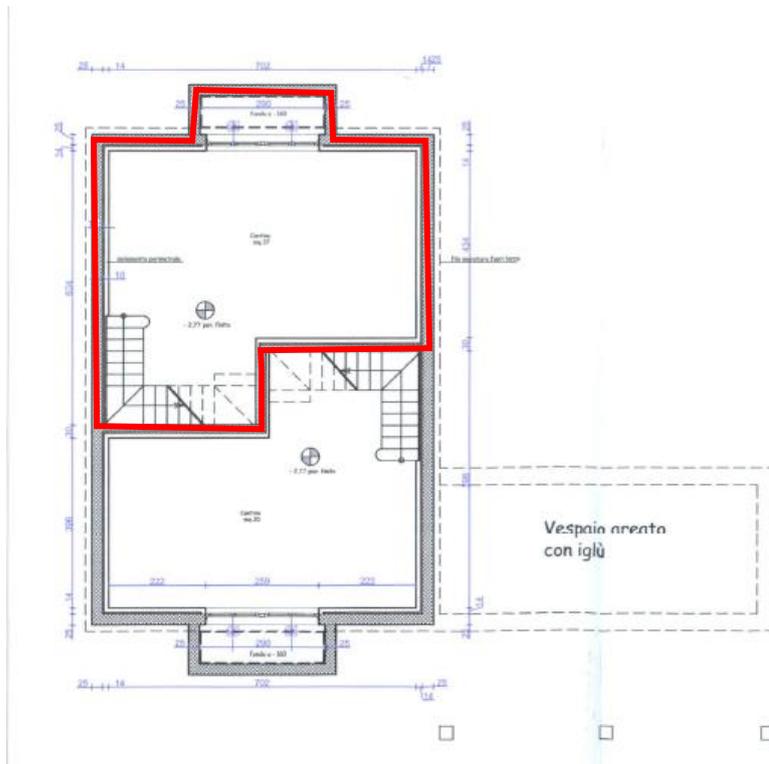
PIANO TERRA - Abitazione



PIANO PRIMO - Abitazione



PIANO INTERRATO - Cantina



- COERENZE

Coerenze in base alla mappa di catasto terreni, in unico corpo ed linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodi ecc:

villetta con annessa area di pertinenza: mappale 431 (cortile comune), mappale 435 (altra porzione di bivilla con giardino), di nuovo mappale 431 (cortile comune), mappale 438 e 437.

del box al piano interrato: mappale 436, corsello comune (mapp.442 sub.701), altra unità (box mapp.442 sub,711), terrapieno.

- **STATO DI MANUTENZIONE**

Il complesso condominiale in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati. Buono lo stato di manutenzione e conservazione riferito alle unità che compongono il presente lotto, considerato anche lo stato di non utilizzo che si protrae da diversi anni.

- **STATO DI POSSESSO**

L'immobile è libero da persone e cose e nella disponibilità della procedura

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso "Cascina GAZZINA III" ha accesso pedonale e carraio in lato Ovest dalla Via privata al mappale 439 del Foglio 15 (area condominiale B.C.N.C.) diramantesi dalla Strada Comunale di Triulza: la villetta in oggetto costituisce parte della bivilla Corpo D a cui si accede transitando dal cortile comune.

Il box ha accesso carraio dal corsello comune condominiale; è altresì dotato di accesso diretto all'abitazione tramite porta interna che collega ai locali cantina al piano interrato.

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

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE												
CATASTO FABBRICATI												
Comune di CODOGNO (LO) Cascina Gazza Prima snc												
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita	
1	15	436	701	A/7		4	snc	S1-T-1	6,5 vani	117 mq	€	486,76
2	15	442	712	C/6		3	snc	S1	30 mq	33 mq	€	91,41

Intestazione catastale

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

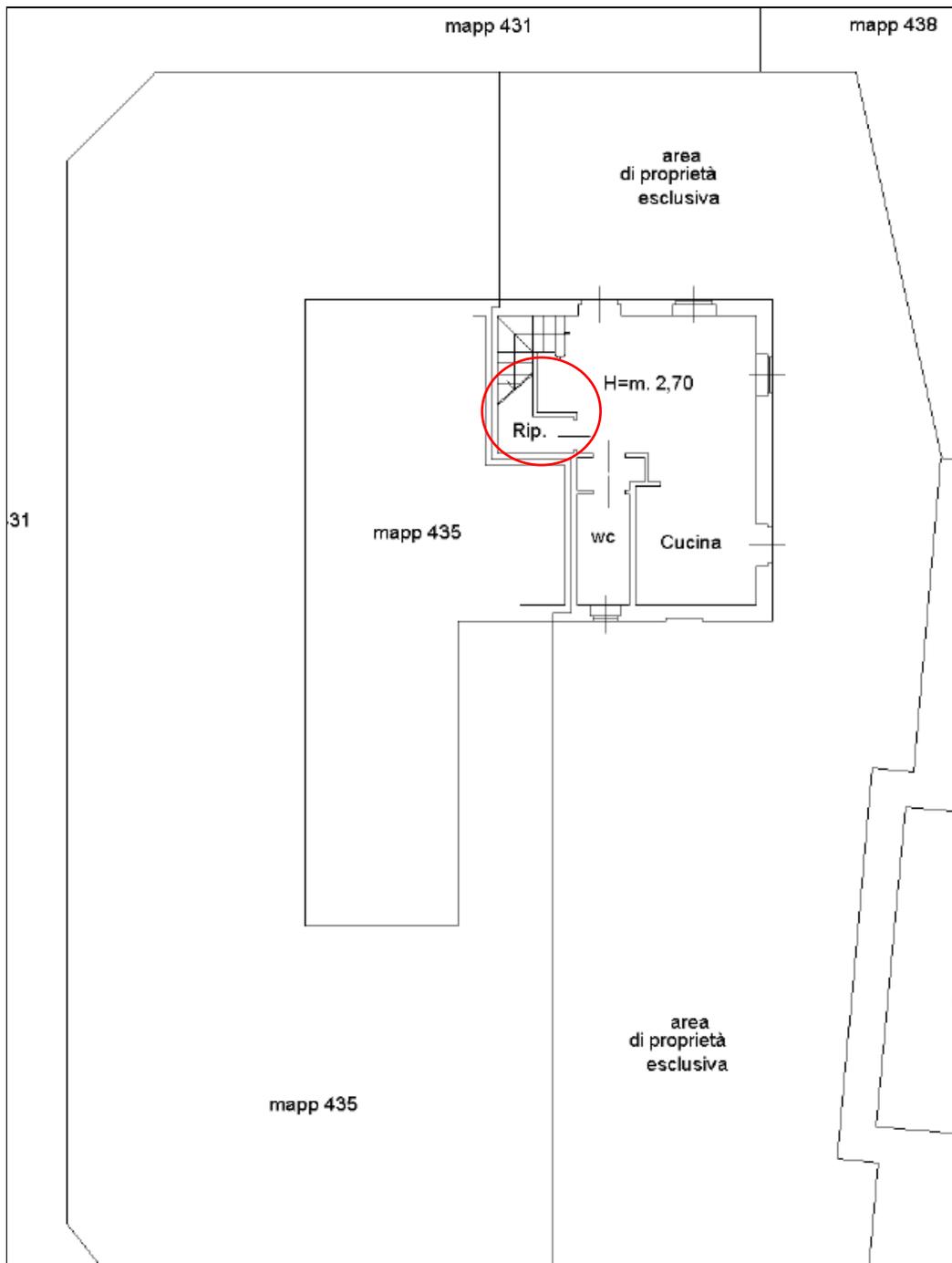
proprietà per 1/1 - atto pubblico 04/02/2014 rep.n.72164 Notaio Calafiori Giuseppe di Milano (conferimento in società)

Conformità e rispondenza catastale: Riscontrata la sostanziale conformità fatta eccezione per

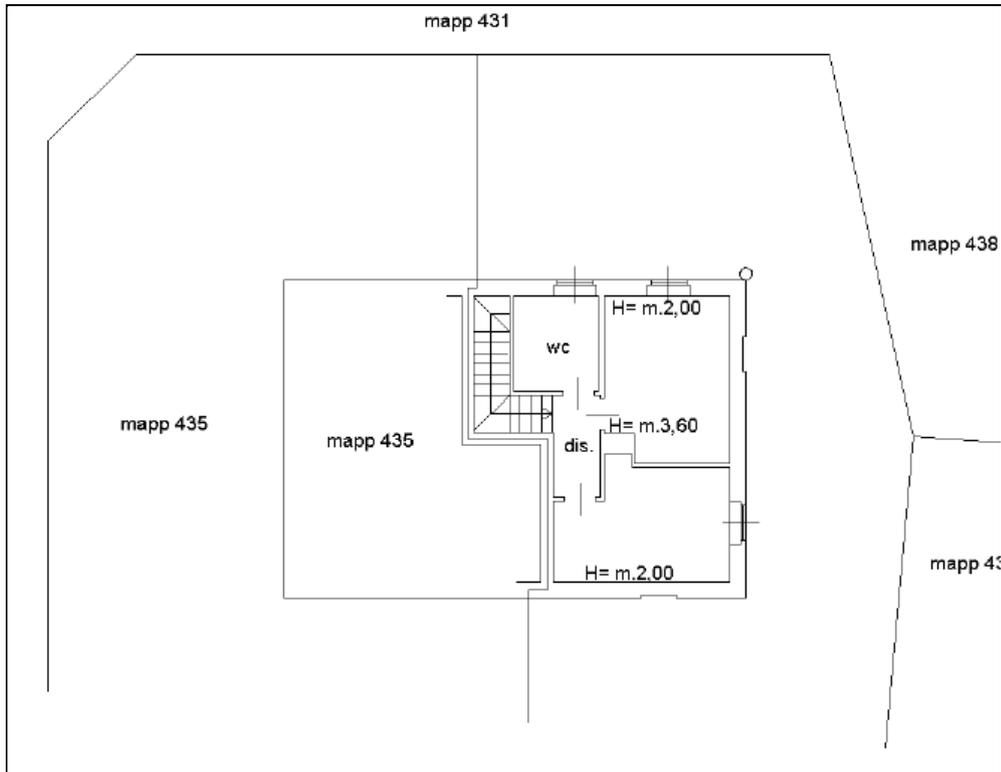
- Diversa altezza interna dei locali rilevata nei vari piani (abitazione e cantina)
- Errata indicazione del ripostiglio al piano terra anziché scala
- Al piano interrato, diversa dimensione e conformazione del vano tecnico di collegamento con il box

Si dovrà quindi procedere con la predisposizione di nuova planimetria catastale con denuncia di variazione per diversa distribuzione interna (costo preventivato indicativo € 500,00 che verrà dedotto dal valore).

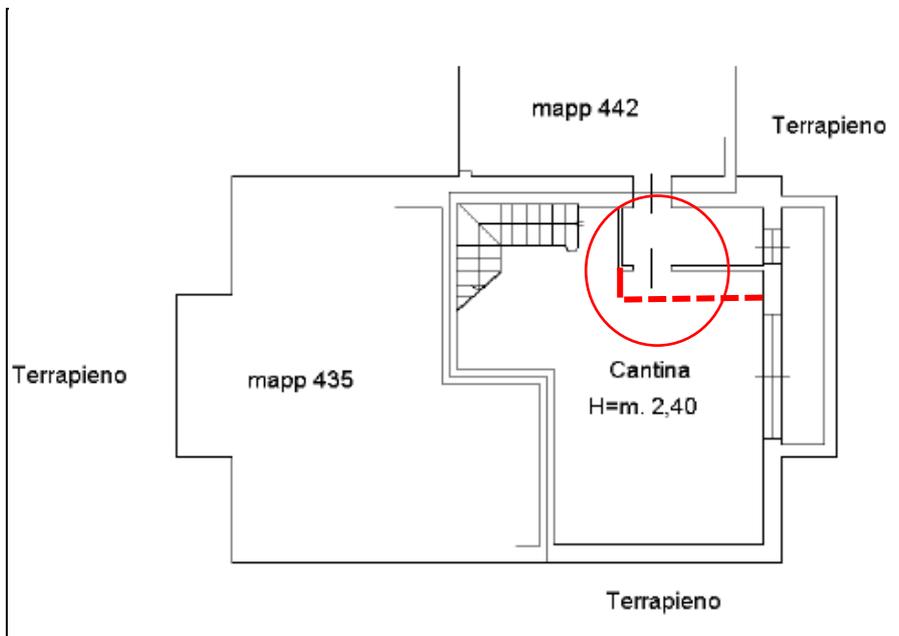
Si riporta di seguito lo stralcio della planimetria catastale (non in scala) delle unità.



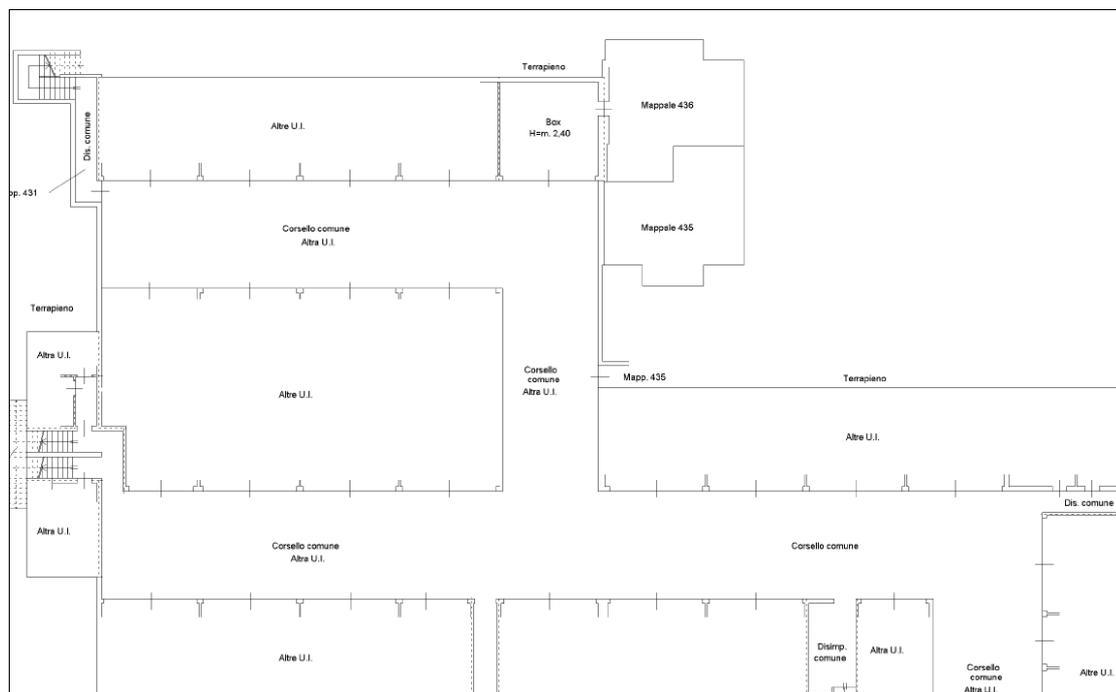
Abitazione Piano Terra ——— difformità



Abitazione Piano Primo



Cantina Piano Interrato ———— difformità



Box piano interrato

- PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'

Il complesso condominiale in cui sono inserite le unità che compongono il presente Lotto è stato edificato nell'ambito della radicale ristrutturazione di vecchi edifici rurali dismessi che costituivano l'originario nucleo denominato "Cascina Gazzina": i lavori sono iniziati nell'anno 2005 e sono terminati nell'anno 2011.

Si evidenzia che a fronte della richiesta di Agibilità presentata in data 15/04/2011 Prot.n.8748, il Comune di Codogno ha inviato richiesta di integrazione documentale con lettera del 11/05/2011 – Agibilità non rilasciata

E' stata presentata a cura della procedura di Fallimento una S.C.I.A. in Sanatoria in data 20/03/2024 Prot.n.9668 relativa alle difformità realizzate nei box al piano interrato, a cui è seguita la richiesta di Agibilità parziale presentata in data 09/09/2024 Prot.n.28301 (relativa ai box al piano interrato e parti comuni).

Per l'elenco dettagliato delle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Codogno si fa riferimento a quanto indicato nel Rapporto di Valutazione

CONFORMITA' edilizia delle unità che compongono il presente lotto, con riferimento alla D.I.A. n.45/2011 del 10/03/2011 (variante finale al P.C. n.248/04 del 18/01/2005) e alla S.C.I.A. di Sanatoria del 20/03/2024 Prot.n.9668 (relativa ai box interrati e parti comuni): riscontrata la sostanziale conformità delle porzioni in oggetto, ad eccezione di alcune lievi difformità nelle misure interne dei locali, altezza interna piano terra (m.2,82 anziché 2,70), lievi scostamenti nelle altezze al piano primo mansardato, al piano interrato è stato realizzato il collegamento fra la cantina e il box (adiacente alla stessa) separando i due locali con un vano tecnico.

Si evidenzia altresì la difformità nell'altezza interna della cantina al piano interrato (m.2,72 anziché 2,40) che si configurerebbe come aumento di SLP non sanabile: si rende quindi necessario il ripristino dell'altezza autorizzata con DIA del 2011 tramite realizzazione di controsoffitto strutturale ribassato, opera per la quale si quantifica un costo indicativo di €. 2.500,00 (euro Duemilacinquecento/00)

Le suddette difformità potranno essere regolarizzate, a cura del futuro acquirente, tramite presentazione di pratica edilizia in sanatoria (con opere di ripristino per l'altezza della cantina) e richiesta di agibilità: si quantifica una spesa indicativa di €. 3.000,00 (euro Tremila/00), comprensiva di spese tecniche e diritti comunali.

Pertanto la spesa indicativa complessiva per la pratica di sanatoria e agibilità ammonterebbe a €. 5.500,00 (euro Cinquemilacinquecento/00): tale importo verrà dedotto dal valore di Mercato.

Per ulteriori dettagli vedasi documentazione urbanistica - Allegato n.07

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

Richiamato quanto già indicato nel Rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi proprietà: villetta "corpo D1", 34,36/1000 – box 7,71/1000
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione, Allegato n.09

- **CONSISTENZA**

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

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 16						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
16		mapp.436/701				
	T-1	Abitazione	98	98	1,00	98
	T	Giardino di proprietà		275	0,07	19
	S1	Cantina	45	45	0,45	20
				Sup.commerciale		138
			mapp.442/712			
	S1	Box	33	33	0,50	17
			Sup.comm. Complessiva			154
			Superficie Commerciale LOTTO 16			154

- **VALUTAZIONE**

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

Il parametro unitario determinato in base al M.C.A è pari a €. 1.550,00 al mq.

Pertanto si avrà:

Valore di Libero Mercato			
Tipologia	sup.commerciale mq.	Valore unitario E/mq	Valore
Villetta	138	€ 1.550,00	€ 213.900,00
Box doppio	33	a corpo	€ 25.000,00
Valore Totale Lotto			€ 238.900,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

Deprezzamenti al Valore di Mercato	
Valore di Libero Mercato	€ 238.900,00
sistemazione irregolarità	
oneri per regolarizzazione urbanistica**	€ 5.500,00
oneri per regolarizzazione catastale	€ 500,00
spese di bonifica	€ -
spese condominiali insolute	€ -
limitazioni all'uso del bene	
usufrutto, dir.abitazione ecc.	€ -
stato d'uso e manutenzione ***	€ -
stato di possesso	€ -
vincoli e oneri giuridici	€ -
Valore di Libero Mercato	€ 232.900,00
Valore di Libero Mercato (arrotondato)	€ 233.000,00

** Spese per Agibilità

*** eventuali opere di sistemazione

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.16, considerate nello stato attuale, è pari a € 233.000,00 (Euro Duecentotrentatremila/00)

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

Considerato che:

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

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell’immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di stabilità del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : euro 2.400,00
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 12 mesi) euro 2.330,00;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 23.300,00;

Pertanto si avrà

Determinazione VALORE VENDITA FORZATA	
Valore di Libero Mercato	€ 233.000,00
a dedurre le seguenti voci	
svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene	€ -
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi)	€ 2.400,00
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	€ 2.330,00
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	€ 23.300,00
Valore di Vendita Forzata	€ 204.970,00
Valore di Vendita Forzata (arrotondato)	€ 205.000,00

- **RIEPILOGO VALORI**

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Tipologia	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
16	Villetta con box	€ 233.000,00	€ 205.000,00
	TOTALE	€ 233.000,00	€ 205.000,00

Il Tecnico

Geom.Sabino Nufi



SCHEDA DESCRITTIVA

LOTTO N. 17

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	Corpo	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
17		E1	Residenziale	Villetta (porz.bivilla)	T-1	15	433	701
		E1	Box	Portico ricovero autovetture	T	15	433	702

La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

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

- **DESCRIZIONE**

Porzioni immobiliari facenti parte del complesso residenziale denominato “Condominio Cascina GAZZINA III”, costituito da cinque edifici che si sviluppano a due-tre piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a box e cantine.

Il complesso è così articolato:

- Corpo A-B: fabbricato plurifamiliare a tre piani fuori terra oltre interrato
- Corpo C: villetta unifamiliare sviluppantesi al piano terra e interrato
- Corpo D: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra oltre interrato
- Corpo E: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra
- Corpo F: fabbricato plurifamiliare a due piani fuori terra oltre sottotetto
- Corpo Box al piano interrato con accesso comune dal cortile

Le unità che compongono il presente “LOTTO 17” rappresentano la porzione Ovest del “Corpo E” (identificata come “E1”) e sono costituite da:

- Villetta unifamiliare (porzione di bivilla) sviluppantesi al piano terra e primo con annessa area di proprietà esclusiva
- Portico ricovero autovetture al piano terra in aderenza all’abitazione

L’immobile (tipologia porzione di bivilla – identificata come “Villetta E1”) è così composto:

- Piano terra: ingresso su soggiorno, cucina abitabile collegata a locale lavanderia, piccolo disimpegno con ripostiglio/sottoscala e bagno
- Piano primo: disimpegno, bagno, camera matrimoniale con inclusi cabina armadio e bagno, altre due camere
- Portico ricovero autovetture in aderenza all’abitazione al piano terra

I piani terra e primo sono collegati tramite scala interna in muratura.

L’immobile è inoltre dotato di vano sottotetto non abitabile (finito al rustico), accessibile unicamente da botola posta nel soffitto del disimpegno al piano primo (priva di scala).

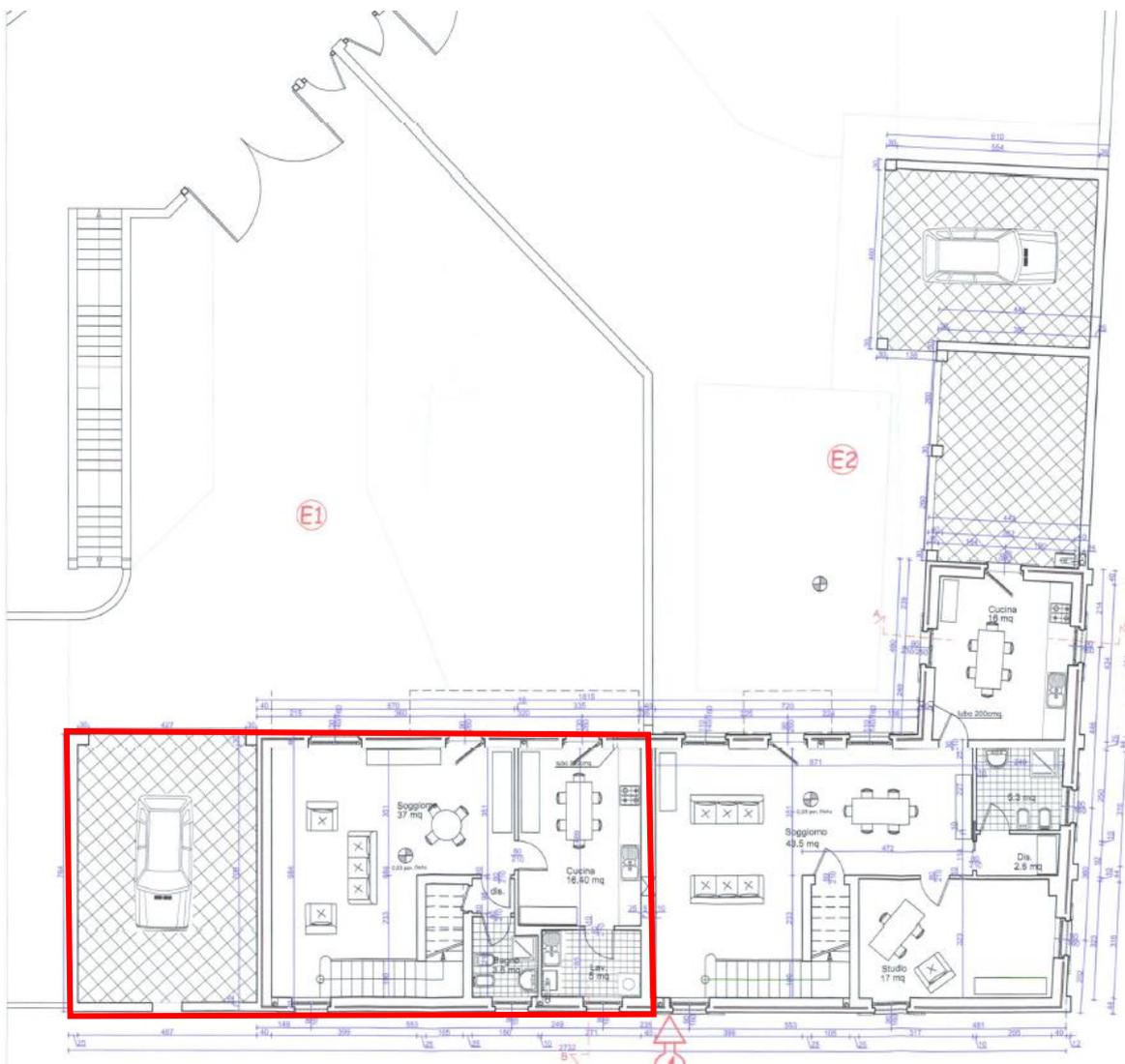
Giardino di pertinenza su due lati.

Buono il livello delle finiture: tutti i locali sono caratterizzati da solai con travi in legno lamellare a vista.

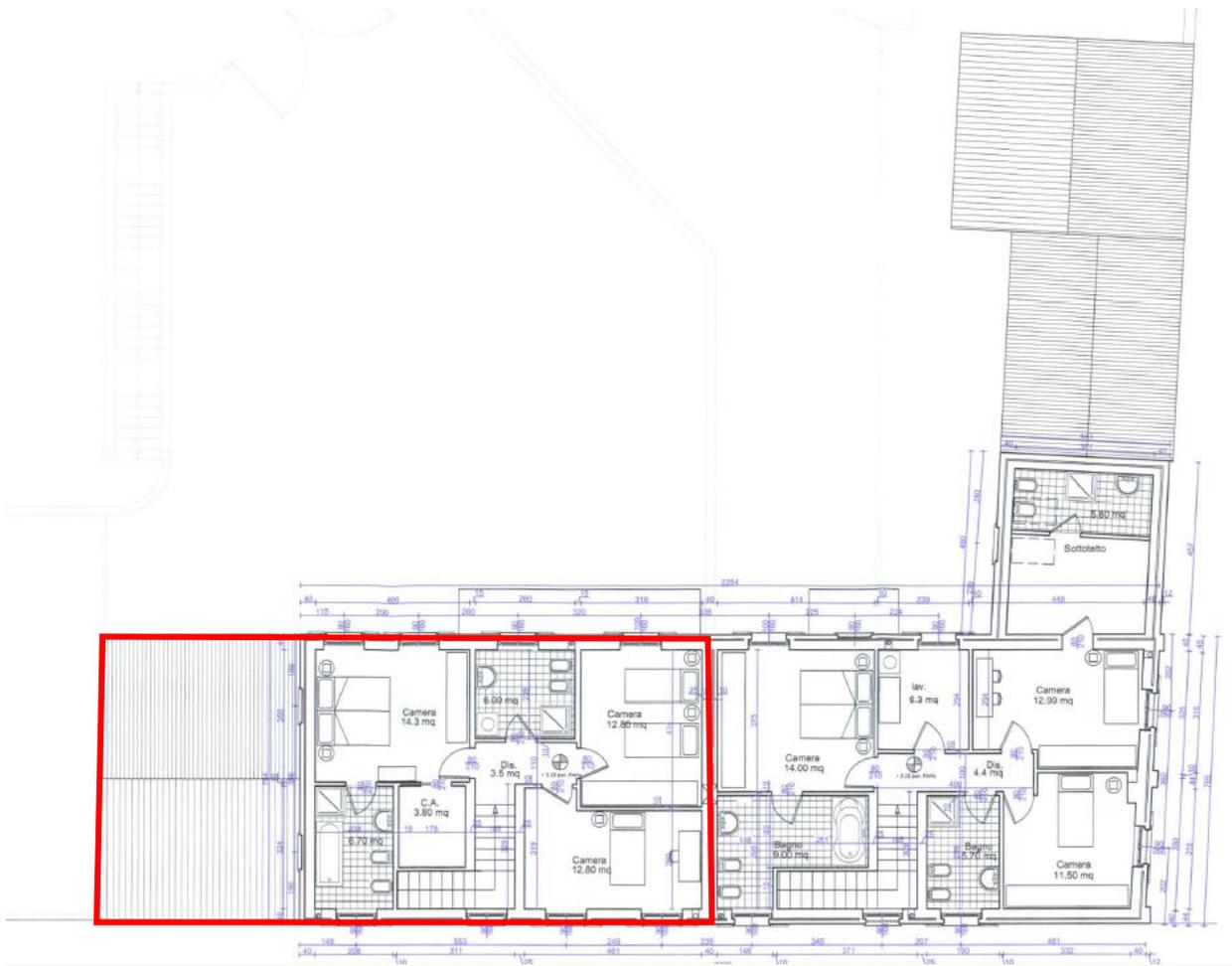
Alle sopradescritte porzioni compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni del complesso (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.09)

Dotazione impiantistica: vedasi quanto descritto nel Rapporto di Valutazione

PIANO TERRA – Abitazione e portico ricovero autovetture



PIANO PRIMO – Abitazione



- **COERENZE**

Coerenze in base alla mappa di catasto terreni, in unico corpo ed linea di contorno in senso orario da levante verso mezzodì ecc:

- villetta con porticato e annessa area di pertinenza: mappale 434 (altra porzione di bivilla con giardino), mappale 441, mappale 431 (cortile comune).

- **STATO DI MANUTENZIONE**

Il complesso condominiale in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati. Buono lo stato di manutenzione e conservazione riferito alle unità che compongono il presente lotto, considerato anche lo stato di non utilizzo che si protrae da diversi anni.

- **STATO DI POSSESSO**

L'immobile è libero da persone e cose e nella disponibilità della procedura

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso "Cascina GAZZINA III" ha accesso pedonale e carraio in lato Ovest dalla Via privata al mappale 439 del Foglio 15 (area condominiale B.C.N.C.) diramantesi dalla Strada Comunale di Triulza: la villetta in oggetto costituisce parte della bivilla "Corpo E" (precisamente villetta E1) ed è dotata di proprio accesso carraio e pedonale transitando dal cortile comune.

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

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE											
CATASTO FABBRICATI											
Comune di CODOGNO (LO) Cascina Gazza Prima snc											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
1	15	433	701	A/7		4	snc	T-1	9 vani	158 mq	€ 673,98
2	15	433	702	C/6		3	snc	T	36 mq	41 mq	€ 109,70

Intestazione catastale

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

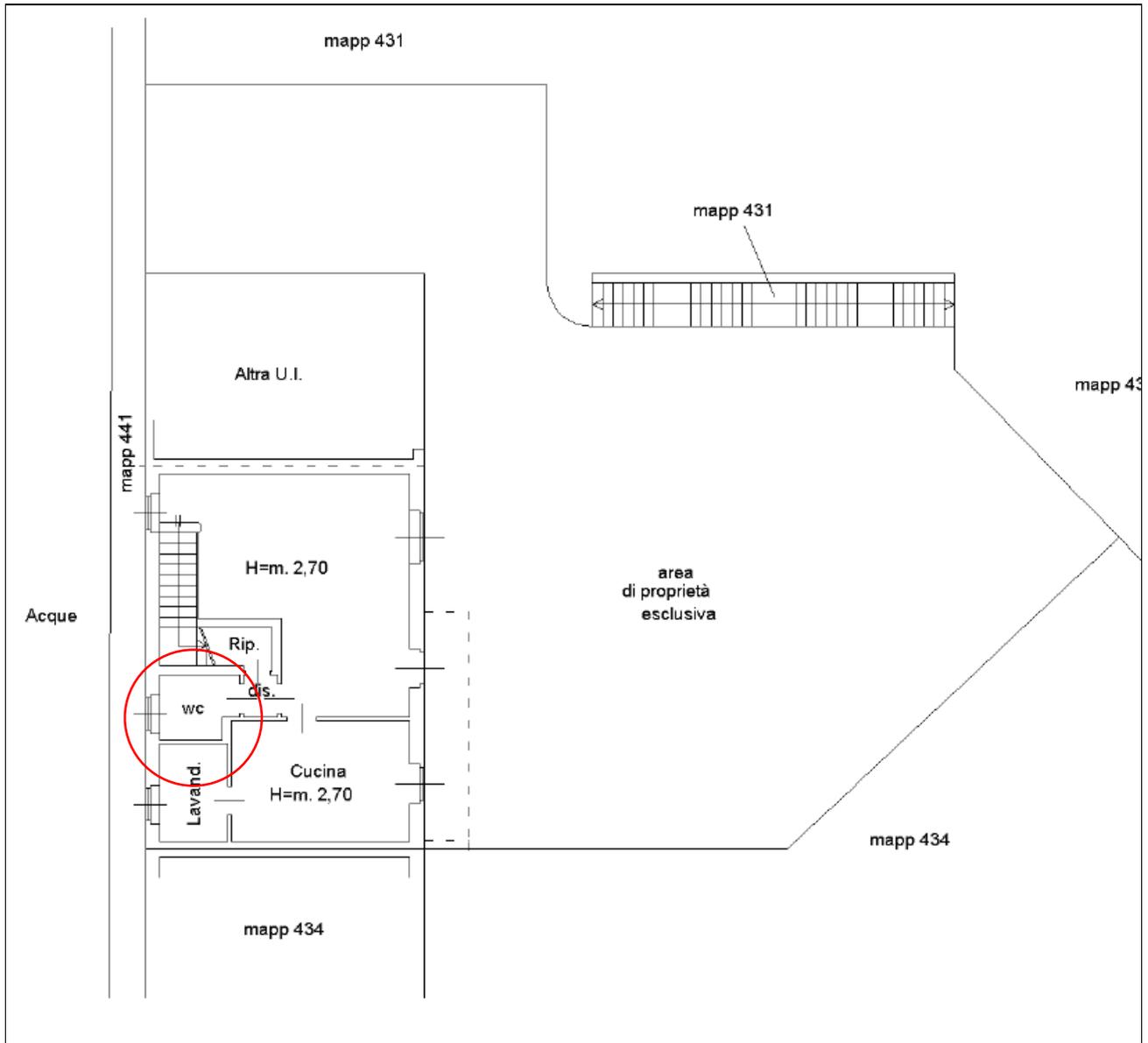
proprietà per 1/1 - atto pubblico 04/02/2014 rep.n.72164 Notaio Calafiori Giuseppe di Milano (conferimento in società)

Conformità e rispondenza catastale: Ricontrata la sostanziale conformità fatta eccezione per:

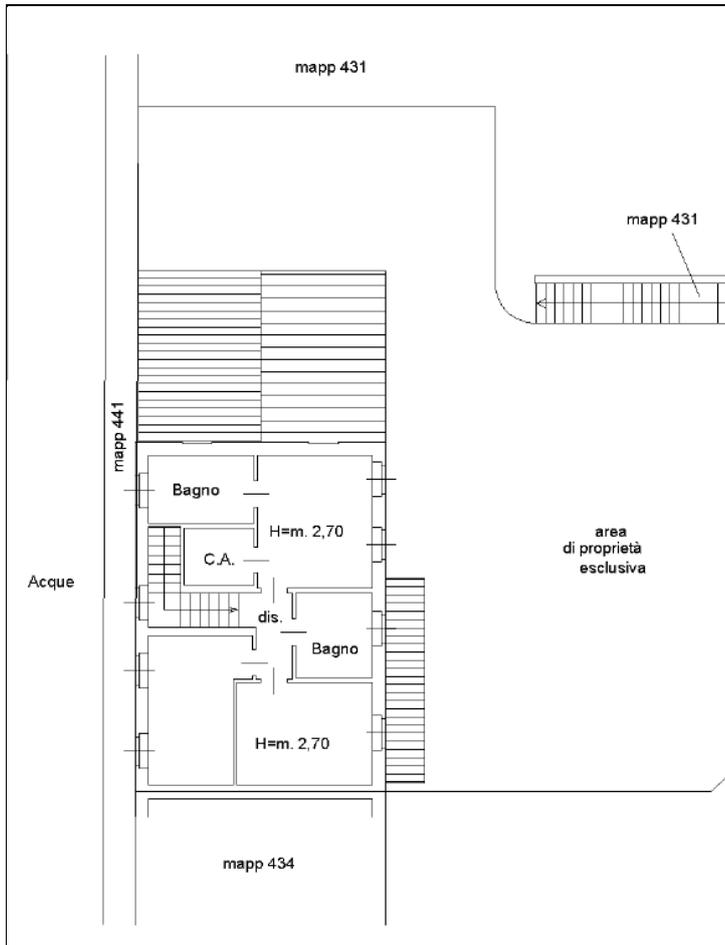
- Diversa altezza interna dei locali rilevata nei vari piani (h.2,80 anzichè 2,70)
- Ampliamento del bagno al piano terra (ridotta la lavanderia)
- Nel portico ricovero vetture non è indicata la porta sulla parete sud, difformità nelle altezze interne (h. min. 2,75 – h max 4,36)

Si dovrà quindi procedere con la predisposizione di nuove planimetrie catastali (abitazione e portico) con denuncia di variazione per diversa distribuzione interna (costo preventivato indicativo €. 1.000,00 che verrà dedotto dal valore).

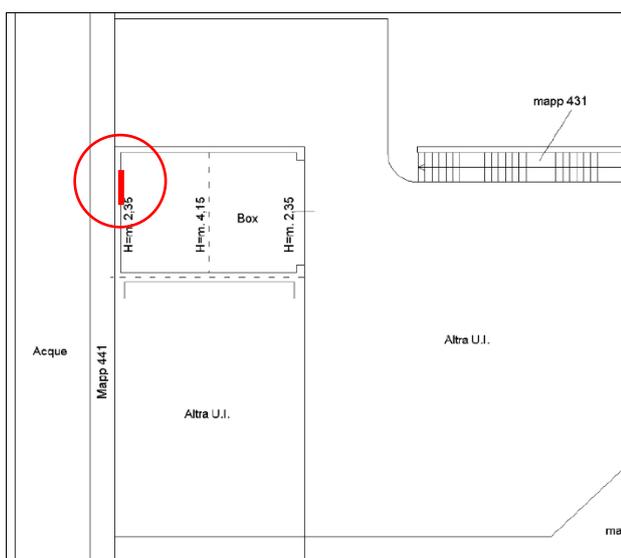
Si riporta di seguito lo stralcio della planimetria catastale (non in scala) delle unità.



Abitazione - Piano Terra ——— difformità



Abitazione - Piano Primo



Portico autovetture - Piano terra

- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**

Il complesso condominiale in cui sono inserite le unità che compongono il presente Lotto è stato edificato nell'ambito della radicale ristrutturazione di vecchi edifici rurali dismessi che costituivano l'originario nucleo denominato "Cascina Gazzina": i lavori sono iniziati nell'anno 2005 e sono terminati nell'anno 2011.

Si evidenzia che a fronte della richiesta di Agibilità presentata in data 15/04/2011 Prot.n.8748, il Comune di Codogno ha inviato richiesta di integrazione documentale con lettera del 11/05/2011 – Agibilità non rilasciata

E' stata presentata a cura della procedura di Fallimento una S.C.I.A. in Sanatoria in data 20/03/2024 Prot.n.9668 relativa alle difformità realizzate nei box al piano interrato, a cui è seguita la richiesta di Agibilità parziale presentata in data 09/09/2024 Prot.n.28301 (relativa ai box al piano interrato e parti comuni).

Per l'elenco dettagliato delle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Codogno si fa riferimento a quanto indicato nel Rapporto di Valutazione

CONFORMITA' edilizia delle unità che compongono il presente lotto, con riferimento alla D.I.A. n.45/2011 del 10/03/2011 (variante finale al P.C. n.248/04 del 18/01/2005) e alla S.C.I.A. di Sanatoria del 20/03/2024 Prot.n.9668 (relativa ai box interrati e parti comuni): riscontrata la sostanziale conformità delle porzioni in oggetto, ad eccezione di

- Al piano terra è stato ampliato il bagno riducendo la lavanderia
- lievi scostamenti nelle dimensioni dei locali (piano terra e primo)
- diversa altezza interna de locali (P.T. e P.1 h.2.80 sotto travetto anziché 2,70)
- diverse altezze nel porticato ricovero autovetture (h min. m.2,75 – h max m.4,36)

Si rendono quindi necessarie le seguenti opere di ripristino relative alle difformità non sanabili:

- diverse altezze nel porticato per ricovero autovetture: dovrà essere ripristinata la situazione autorizzata come da D.I.A. di variante del 2011 (abbassamento della copertura, altezza max interna m.4,14)

Per le suddette opere si quantifica un costo aggiuntivo, rispetto a quanto già sottoindicato per la sanatoria, pari a €. 6.000,00 (euro Seimila/00)

Dovrà quindi essere presentata, a cura del futuro acquirente, pratica edilizia in sanatoria (con opere di ripristino sopra indicate) e richiesta di agibilità: si quantifica una spesa indicativa di €. 3.000,00 (euro Tremila/00), comprensiva di spese tecniche e diritti comunali.

Pertanto la spesa indicativa complessiva per la pratica di sanatoria e agibilità ammonterebbe a €. 9.000,00 (euro Novemila/00): tale importo verrà dedotto dal valore di Mercato.

Per ulteriori dettagli vedasi documentazione urbanistica - Allegato n.07

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

Richiamato quanto già indicato nel Rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi proprietà: abitazione 43,99/1000 – box 9,45/1000
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione, Allegato n.09

- **CONSISTENZA**

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

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 17						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
17		mapp.433/701				
	T-1	Abitazione	160	160	1,00	160
	T	Giardino di proprietà		280	0,07	20
			Sup.commerciale			180
		mapp.433/702				
	T	Portico ricovero autovetture	40	40	0,50	20
			Sup.comm. Complessiva			200
			Superficie Commerciale LOTTO 17			200

N.B.: Non viene considerato ai fini della consistenza lo spazio sottotetto in quanto accessibile unicamente da botola (attualmente senza scala retrattile) e con altezze ridotte che non ne consentono una normale fungibilità (sottotetto non abitabile)

- VALUTAZIONE

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

Il parametro unitario determinato in base al M.C.A è pari a €. 1.550,00 al mq.

Valore di Libero Mercato			
Tipologia	sup.commerciale mq.	Valore unitario E/mq	Valore
Villetta con area	180	€ 1.550,00	€ 279.000,00
Portico autovetture	40	a corpo	€ 33.000,00
Valore Totale Lotto			€ 312.000,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

Deprezzamenti al Valore di Mercato	
Valore di Libero Mercato	€ 312.000,00
sistemazione irregolarità	
oneri per regolarizzazione urbanistica**	€ 9.000,00
oneri per regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
spese di bonifica	€ -
spese condominiali insolute	€ -
limitazioni all'uso del bene	
usufrutto, dir.abitazione ecc.	€ -
stato d'uso e manutenzione ***	€ -
stato di possesso	€ -
vincoli e oneri giuridici	€ -
Valore di Libero Mercato	€ 302.000,00
Valore di Libero Mercato (arrotondato)	€ 302.000,00

** Spese per Agibilità

*** eventuali opere di sistemazione

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.17, considerate nello stato attuale, è pari a € 302.000,00 (Euro Trecentoduemila/00)

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

Considerato che:

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

- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell'immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di stabilità del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : euro 2.400,00
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 12 mesi) euro 3.020,00;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 30.200,00;

Pertanto si avrà

Determinazione VALORE VENDITA FORZATA	
Valore di Libero Mercato	€ 302.000,00
a dedurre le seguenti voci	
svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene	€ -
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi)	€ 2.400,00
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	€ 3.020,00
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	€ 30.200,00
Valore di Vendita Forzata	€ 266.380,00
Valore di Vendita Forzata (arrotondato)	€ 266.000,00

- **RIEPILOGO VALORI**

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Tipologia	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
17	Villetta con box	€ 302.000,00	€ 266.000,00
	TOTALE	€ 302.000,00	€ 266.000,00

Il Tecnico

Geom.Sabino Nufi



SCHEDA DESCRITTIVA

LOTTO N. 18

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	Corpo	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
18		E2	Residenziale	Villetta (porz.bivilla)	T-1	15	434	701
		E2	Box	Portico ricovero autovetture	T	15	434	702

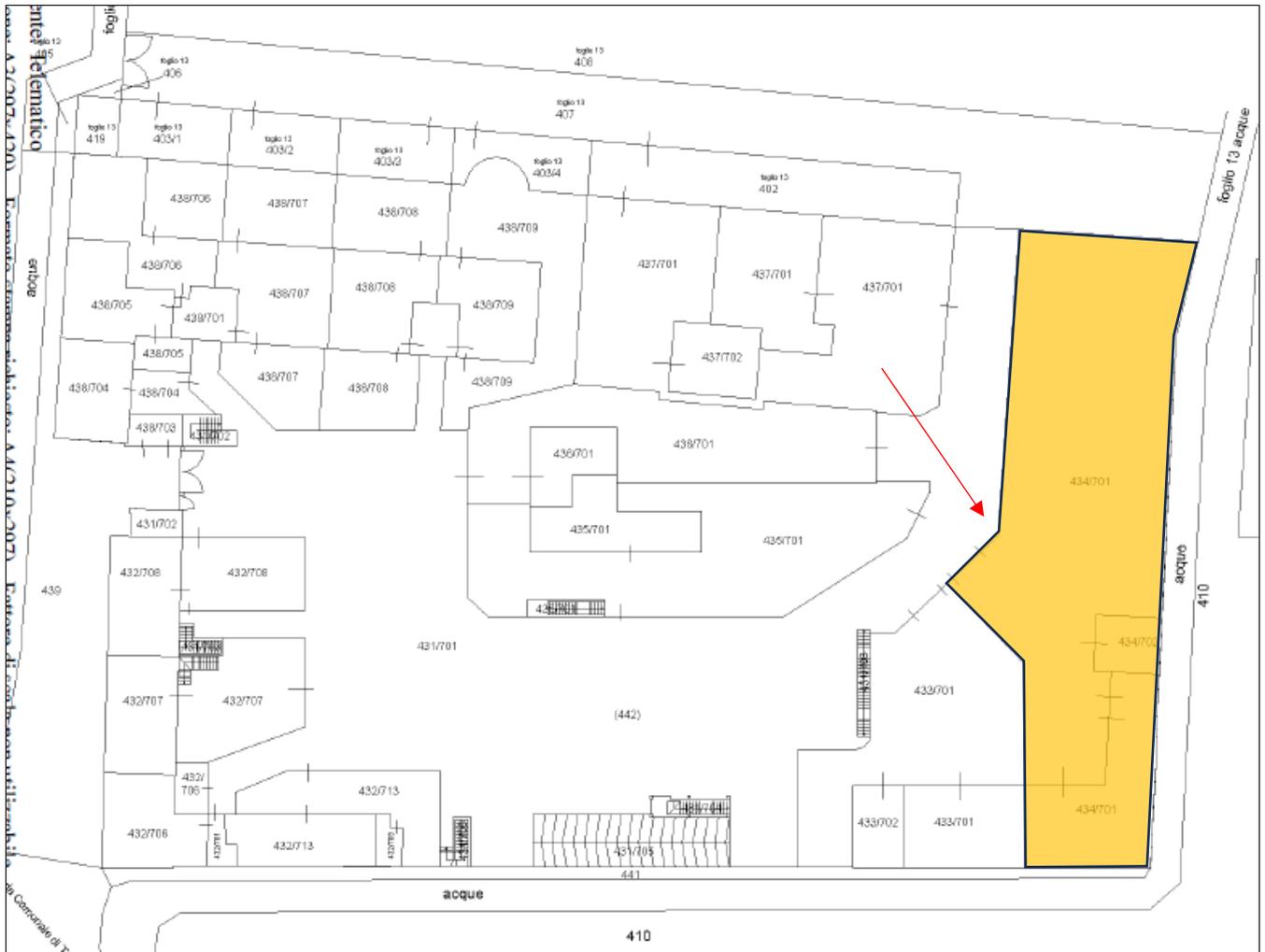
La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

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

- **UBICAZIONE**

Comune di Codogno (LO), Strada Comunale di Triulza – Cascina Gazzina III

PLANIMETRIA GENERALE DEL COMPLESSO



- **DESCRIZIONE**

Porzioni immobiliari facenti parte del complesso residenziale denominato “Condominio Cascina GAZZINA III”, costituito da cinque edifici che si sviluppano a due-tre piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a box e cantine.

Il complesso è così articolato:

- Corpo A-B: fabbricato plurifamiliare a tre piani fuori terra oltre interrato
- Corpo C: villetta unifamiliare sviluppantesi al piano terra e interrato
- Corpo D: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra oltre interrato
- Corpo E: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra
- Corpo F: fabbricato plurifamiliare a due piani fuori terra oltre sottotetto
- Corpo Box al piano interrato con accesso comune dal cortile

Le unità che compongono il presente “LOTTO 18” rappresentano la porzione Est del “Corpo E” (identificata come “E2”) e sono costituite da:

- Villetta unifamiliare (porzione di bivilla) sviluppantesi al piano terra e primo con annessa area di proprietà esclusiva
- Portico ricovero autovetture al piano terra in aderenza all’abitazione

L’immobile (tipologia porzione di bivilla – identificata come “Villetta E2”) è così composto:

- piano terra: ingresso su soggiorno e zona pranzo, ripostiglio sottoscala, studio, antibagno e bagno, cucina abitabile da cui si accede all’ampio porticato esterno
- piano primo: disimpegno, camera matrimoniale con incluso bagno, lavanderia, bagno, altre due camere di cui una collegata a locale sottotetto e bagno
- Portico ricovero autovetture in aderenza al porticato della cucina in lato nord

I piani terra e primo sono collegati tramite scala interna in muratura.

L’immobile è inoltre dotato di vano sottotetto non abitabile (accesso e ispezione copertura), accessibile unicamente da botola posta nel soffitto del disimpegno al piano primo (priva di scala).

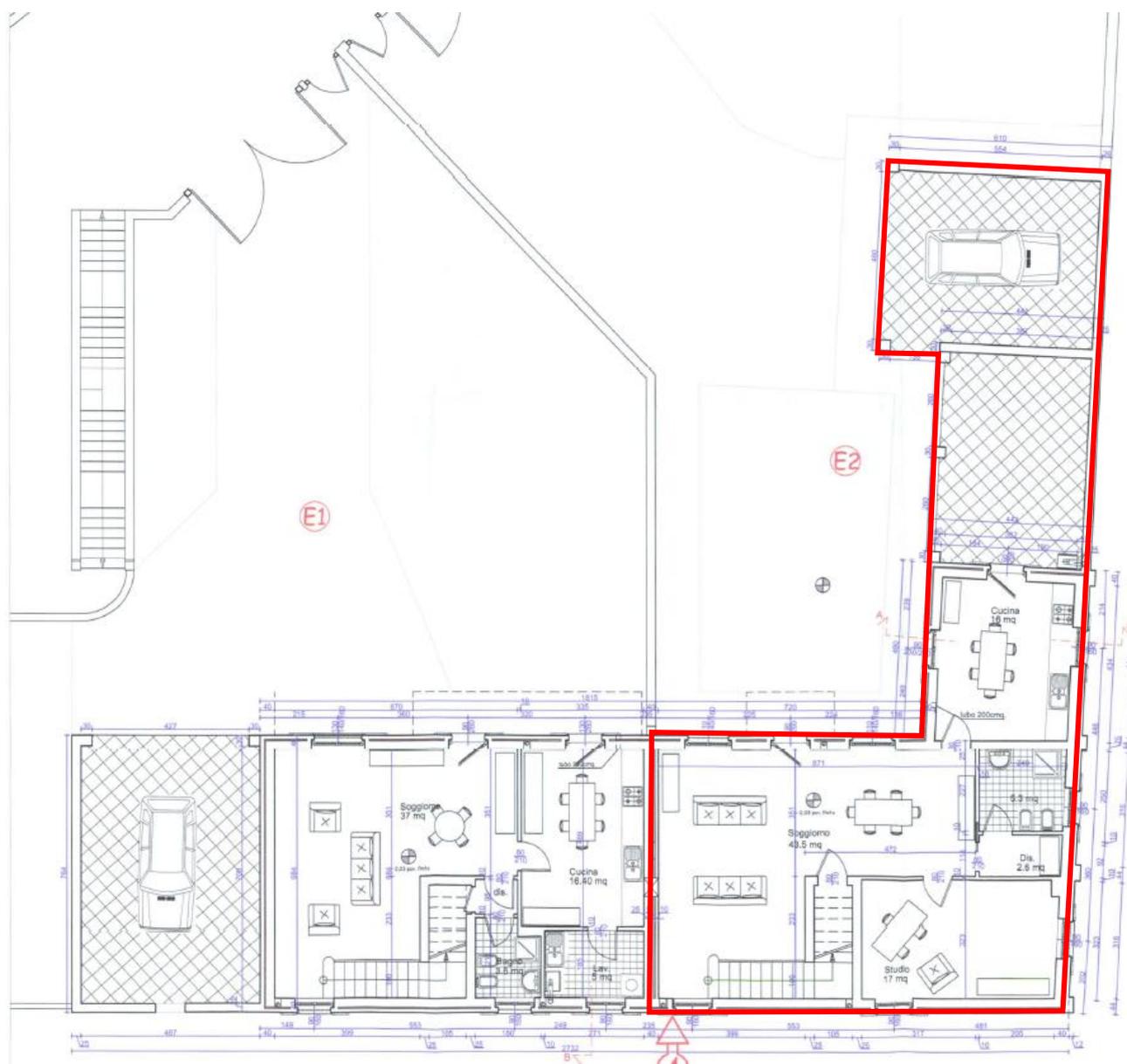
Ampio giardino di pertinenza su due lati.

Buono il livello delle finiture: tutti i locali sono caratterizzati da solai con travi in legno lamellare a vista.

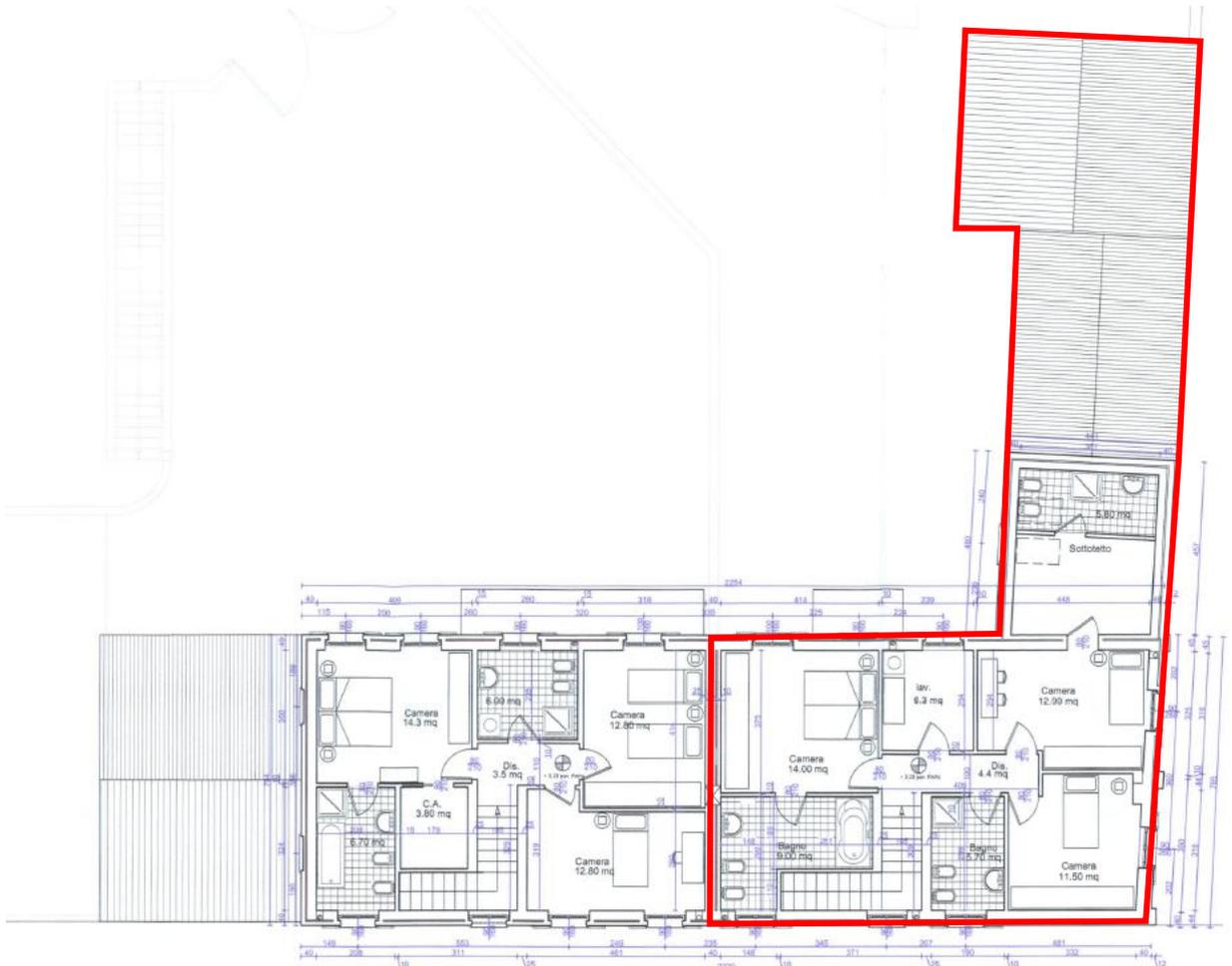
Alle sopradescritte porzioni compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni del complesso (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.09)

Dotazione impiantistica: vedasi quanto descritto nel Rapporto di Valutazione

PIANO TERRA – Abitazione e portico ricovero autovetture (planimetria indicativa)



PIANO PRIMO – Abitazione



- **COERENZE**

Coerenze in base alla mappa catasto terreni, in unico corpo ed linea di contorno in senso orario da levante verso mezzodi ecc:

villetta con annesso porticato e area di pertinenza: roggia, piccola striscia di area condominiale (mapp.441), altra unità con annessa area di pertinenza (mappale 433), cortile condominiale (mapp.431), area condominiale (mapp.407 del Foglio 13)

- **STATO DI MANUTENZIONE**

Il complesso condominiale in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati. Buono lo stato di manutenzione e conservazione riferito alle unità che compongono il presente lotto, considerato anche lo stato di non utilizzo che si protrae da diversi anni.

- **STATO DI POSSESSO**

L'immobile è libero da persone e cose e nella disponibilità della procedura

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso "Cascina GAZZINA III" ha accesso pedonale e carraio in lato Ovest dalla Via privata al mappale 439 del Foglio 15 (area condominiale B.C.N.C.) diramantesi dalla Strada Comunale di Triulza: la villetta in oggetto costituisce parte della bivilla Corpo E (precisamente villetta E2) ed è dotata di proprio accesso carraio e pedonale transitando dal cortile comune.

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

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE												
CATASTO FABBRICATI												
Comune di CODOGNO (LO) Cascina Gazza Prima snc												
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita	
1	15	434	701	A/7		4	snc	T-1	11,5 vani	221 mq	€	861,19
2	15	434	702	C/6		3	snc	T	28 mq	31 mq	€	85,32

Intestazione catastale

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

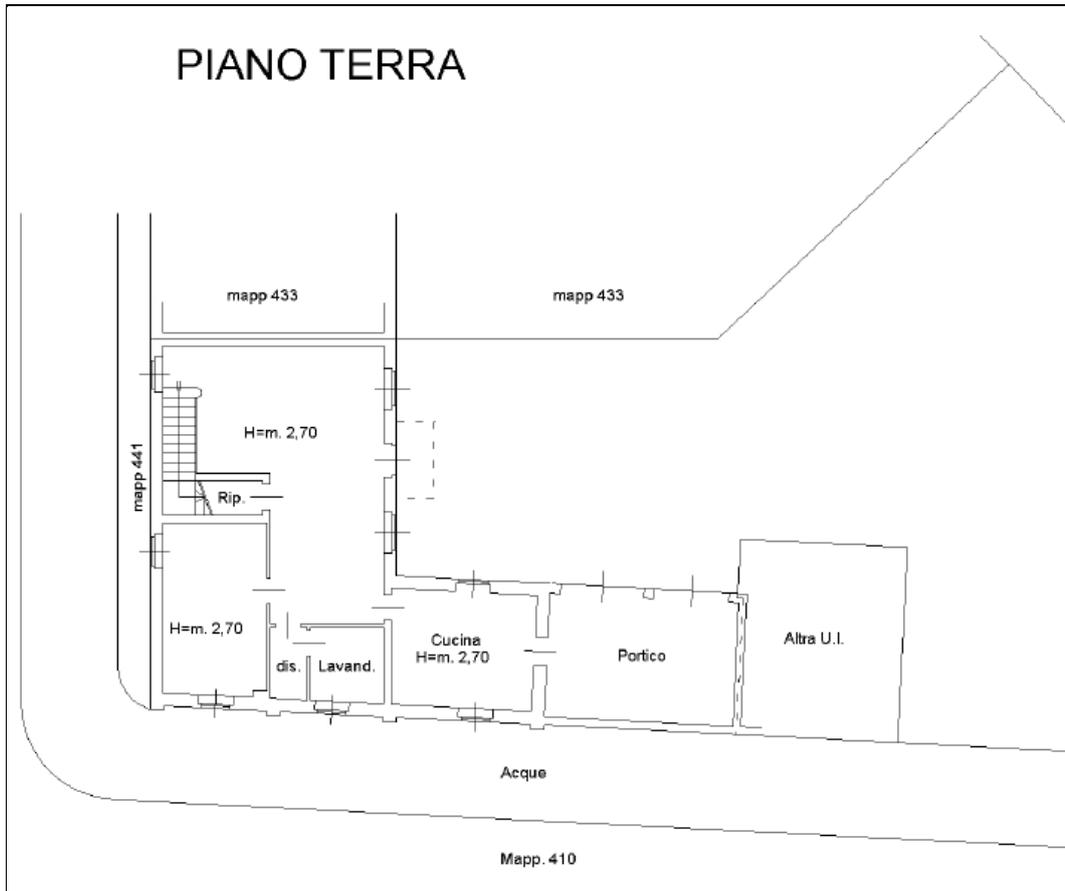
proprietà per 1/1 - atto pubblico 04/02/2014 rep.n.72164 Notaio Calafiori Giuseppe di Milano (conferimento in società)

Conformità e rispondenza catastale: Riscontrata la sostanziale conformità fatta eccezione per

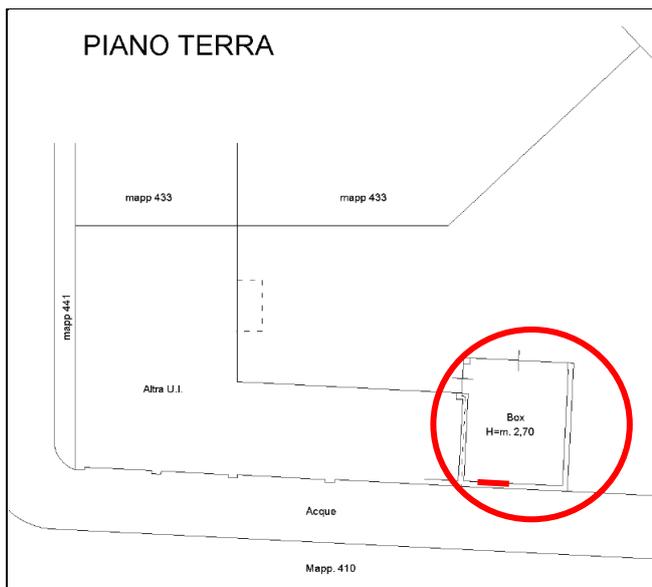
- Diversa altezza interna dei locali rilevata nei vari piani (h.2,80 anziché 2,70)
- Ampliamento del locale lavanderia e del bagno nella camera matrimoniale al piano primo
- Portico ricovero autovetture difforme nella conformazione e nelle dimensioni (realizzato in aderenza con propria struttura e di maggior dimensione), non indicata porta realizzata sulla parete Est – difformità nelle altezze interne (h. min. 2,78 – h max 4,05)

Si dovrà quindi procedere con la predisposizione di nuove planimetrie catastali (abitazione e box) con denuncia di variazione per diversa distribuzione interna (costo preventivato indicativo €. 1.000,00 che verrà dedotto dal valore) – in relazione al portico ricovero autovetture l'ampliamento non è sanabile (vedasi capitolo "regolarità urbanistica")

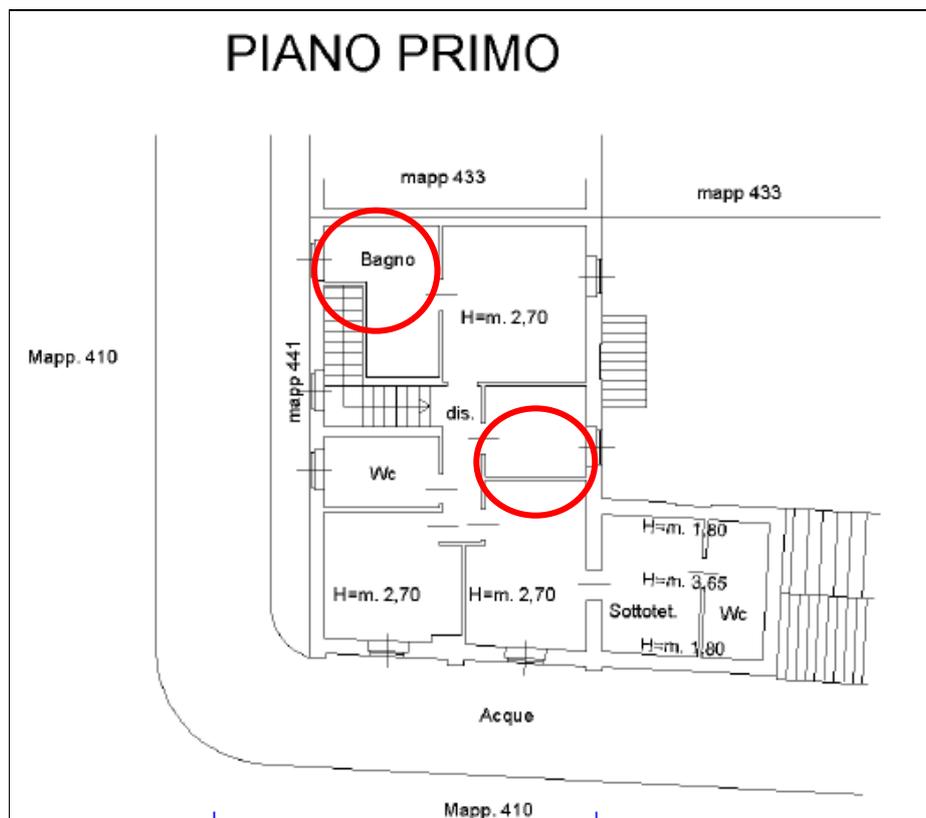
Si riporta di seguito lo stralcio della planimetria catastale (non in scala) delle unità.



Abitazione Piano Terra



Box – posto auto Piano terra



Abitazione Piano Primo ———— difformità

- PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'

Il complesso condominiale in cui sono inserite le unità che compongono il presente Lotto è stato edificato nell'ambito della radicale ristrutturazione di vecchi edifici rurali dismessi che costituivano l'originario nucleo denominato "Cascina Gazzina": i lavori sono iniziati nell'anno 2005 e sono terminati nell'anno 2011.

Si evidenzia che a fronte della richiesta di Agibilità presentata in data 15/04/2011 Prot.n.8748, il Comune di Codogno ha inviato richiesta di integrazione documentale con lettera del 11/05/2011 – Agibilità non rilasciata

E' stata presentata a cura della procedura di Fallimento una S.C.I.A. in Sanatoria in data 20/03/2024 Prot.n.9668 relativa alle difformità realizzate nei box al piano interrato, a cui è

seguita la richiesta di Agibilità parziale presentata in data 09/09/2024 Prot.n.28301 (relativa ai box al piano interrato e parti comuni).

Per l'elenco dettagliato delle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Codogno si fa riferimento a quanto indicato nel Rapporto di Valutazione

CONFORMITA' edilizia delle unità che compongono il presente lotto, con riferimento alla D.I.A. n.45/2011 del 10/03/2011 (variante finale al P.C. n.248/04 del 18/01/2005) e alla S.C.I.A. di Sanatoria del 20/03/2024 Prot.n.9668 (relativa ai box interrati e parti comuni): riscontrata la sostanziale conformità delle porzioni in oggetto, ad eccezione di

- lievi scostamenti nelle dimensioni dei locali
- al piano primo è stato ampliato leggermente il bagno nella camera matrimoniale oltre che il locale lavanderia riducendo la camera adiacente
- diversa altezza interna de locali (P.T. e P.1 h.2.80 sotto travetto anziché 2,70)
- Portico ricovero autovetture: ampliato nelle dimensioni di circa mq.5,00 , diverse altezze (h min. m.2,78 – h. max m.4,05), realizzata porta pedonale in lato Est.

Si rendono quindi necessarie le seguenti opere di ripristino relative alle difformità non sanabili:

- portico per ricovero autovetture: dovrà essere ripristinata la situazione autorizzata come da D.I.A. di variante del 2011 in quanto l'ampliamento di superficie si configurerebbe come aumento di SLP (demolizione e ricostruzione parete in lato nord nel rispetto delle dimensioni autorizzate oltre che abbassamento della copertura, altezza max interna m.3,78 come da planimetria stato approvato)
Per le suddette opere si quantifica un costo aggiuntivo, rispetto a quanto già sottoindicato per la sanatoria, pari a €. 13.000,00 (euro Tredicimila/00)

Dovrà quindi essere presentata, a cura del futuro acquirente, pratica edilizia in sanatoria (con opere di ripristino sopra indicate) e richiesta di agibilità: si quantifica una spesa indicativa di €. 3.000,00 (euro Tremila/00), comprensiva di spese tecniche e diritti comunali.

Pertanto la spesa indicativa complessiva per la pratica di sanatoria e agibilità ammonterebbe a €. 16.000,00 (euro Sedecimila/00): tale importo verrà dedotto dal valore di Mercato.

Per ulteriori dettagli vedasi documentazione urbanistica - Allegato n.07

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

Richiamato quanto già indicato nel Rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi di proprietà: abitazione 69,63/1000 – box 7,18/1000
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione, Allegato n.09

- **CONSISTENZA**

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

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 18							
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq	
18		mapp.434/701					
	T-1	Abitazione	195	195	1,00	195	
	1	sottotetto con bagno		20	0,70	14	
	T	Portico		28	0,30	8	
	T	Giardino di proprietà		720	0,07	50	
			Sup.commerciale				268
		mapp.434/702					
	T	Portico ricovero autovetture	30	30	0,50	15	
			Sup.comm. Complessiva			283	
			Superficie Commerciale LOTTO 18			283	

- VALUTAZIONE

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

Il parametro unitario determinato in base al M.C.A è pari a €. 1.550,00 al mq.

Pertanto si avrà:

Valore di Libero Mercato			
Tipologia	sup.commerciale mq.	Valore unitario E/mq	Valore
Villetta con area	268	€ 1.550,00	€ 415.400,00
Portico autovetture	30	a corpo	€ 25.000,00
Valore Totale Lotto			€ 440.400,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

Deprezzamenti al Valore di Mercato	
Valore di Libero Mercato	€ 440.400,00
sistemazione irregolarità	
oneri per regolarizzazione urbanistica**	€ 16.000,00
oneri per regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
spese di bonifica	€ -
spese condominiali insolute	€ -
limitazioni all'uso del bene	
usufrutto, dir.abitazione ecc.	€ -
stato d'uso e manutenzione ***	€ -
stato di possesso	€ -
vincoli e oneri giuridici	€ -
Valore di Libero Mercato	€ 423.400,00
Valore di Libero Mercato (arrotondato)	€ 423.000,00

** Spese per Agibilità

*** eventuali opere di sistemazione

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.18, considerate nello stato attuale, è pari a € 423.000,00 (Euro Quattrocentoventitremila/00)

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

Considerato che:

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

- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell'immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di stabilità del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : euro 2.400,00
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 12 mesi) euro 4.230,00;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 42.300,00;

Pertanto si avrà

Determinazione VALORE VENDITA FORZATA	
Valore di Libero Mercato	€ 423.000,00
a dedurre le seguenti voci	
svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene	€ -
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi)	€ 2.400,00
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	€ 4.230,00
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	€ 42.300,00
Valore di Vendita Forzata	€ 374.070,00
Valore di Vendita Forzata (arrotondato)	€ 374.000,00

- **RIEPILOGO VALORI**

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Tipologia	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
18	Villetta con box	€ 423.000,00	€ 374.000,00
	TOTALE	€ 423.000,00	€ 374.000,00

Il Tecnico

Geom.Sabino Nufi



SCHEDA DESCRITTIVA

LOTTO N. 19

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	Corpo	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
19		F	Residenziale	Appartamento con cantina	S1-T	15	432	707
						15	442	705
			Box	Box doppio	S1	15	442	740

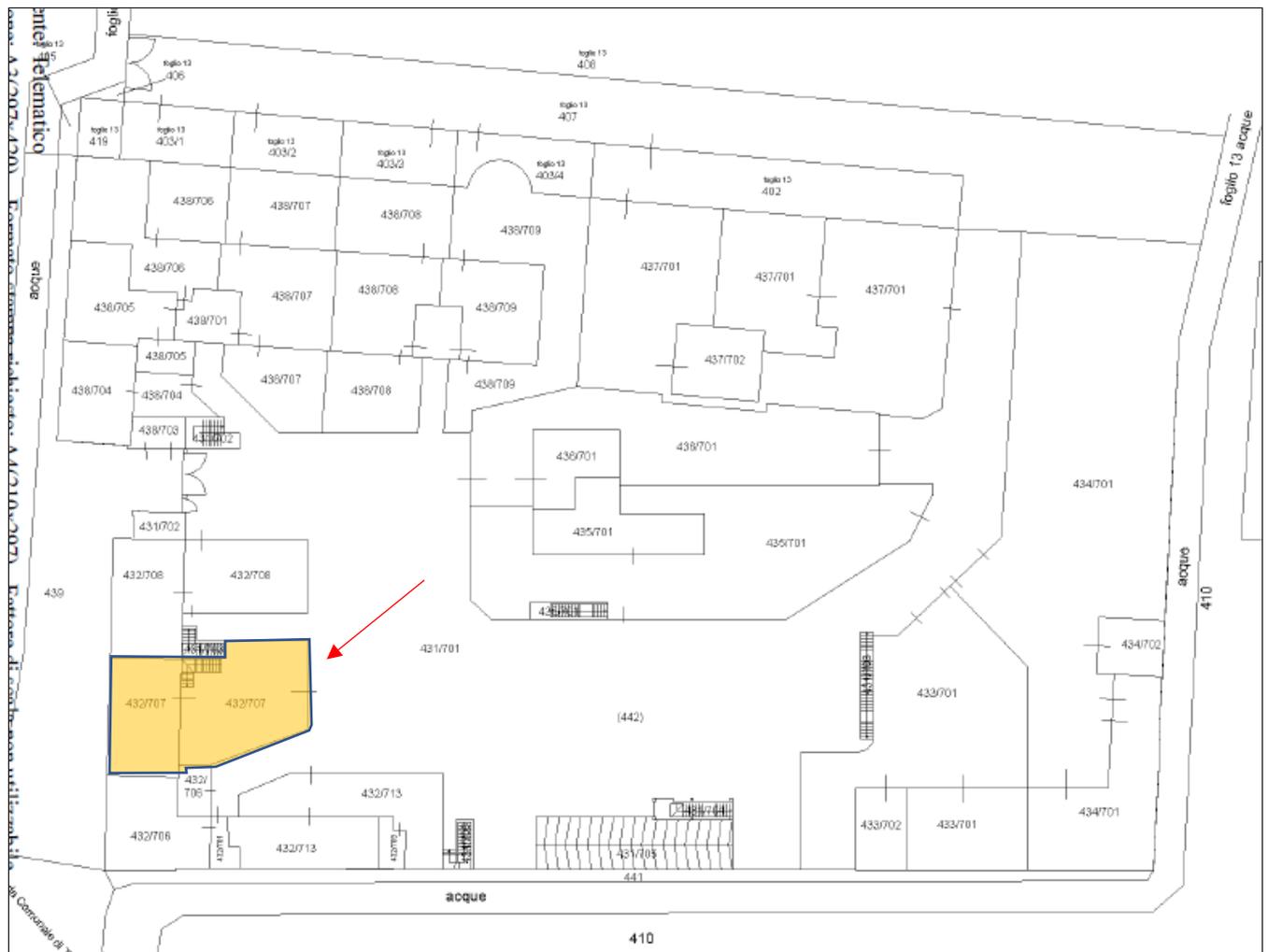
La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

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

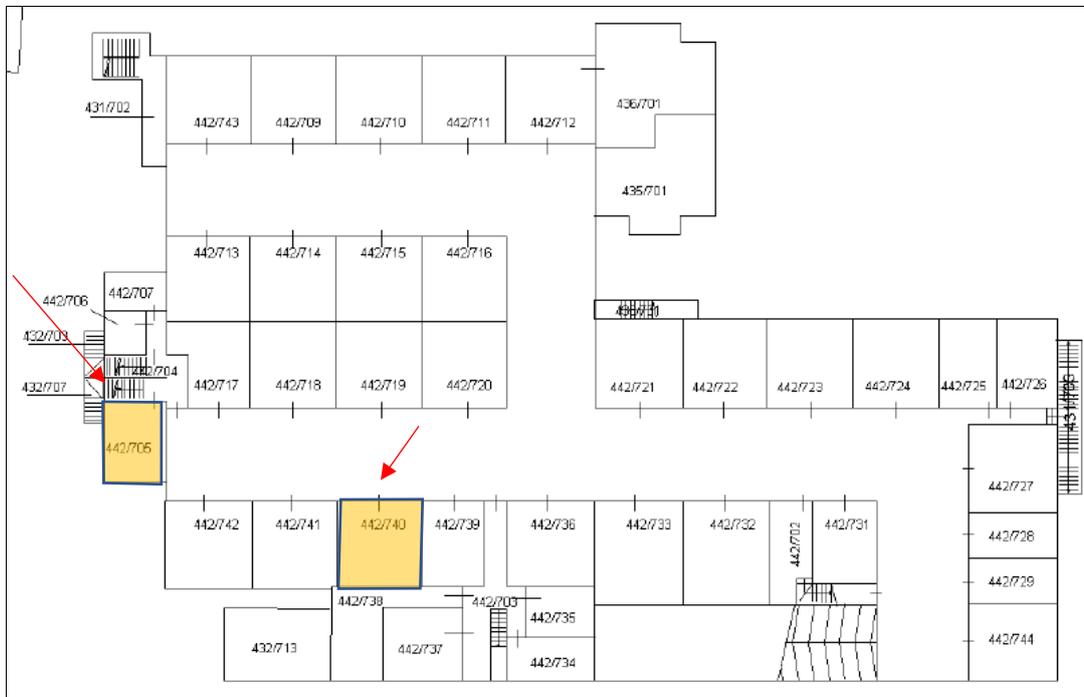
- **UBICAZIONE**

Comune di Codogno (LO), Strada Comunale di Triulza – Cascina Gazzina III

Planimetrico generale PIANO TERRA - Abitazione



PIANO INTERRATO - Cantina e Box



- DESCRIZIONE

Porzioni immobiliari facenti parte del complesso residenziale denominato “Condominio Cascina GAZZINA III”, costituito da cinque edifici che si sviluppano a due-tre piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a box e cantine.

Il complesso è così articolato:

- Corpo A-B: fabbricato plurifamiliare a tre piani fuori terra oltre interrato
- Corpo C: villetta unifamiliare sviluppantesi al piano terra e interrato
- Corpo D: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra oltre interrato
- Corpo E: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra
- Corpo F: fabbricato plurifamiliare a due piani fuori terra oltre sottotetto
- Corpo Box al piano interrato con accesso comune dal cortile

Le unità che compongono il presente “LOTTO 19” fanno parte del Corpo F e interrato, e sono costituite da:

- Appartamento al piano terra (Corpo F) composto da tre locali oltre servizi con annessa antistante porzione di area di proprietà esclusiva
- Cantina al piano interrato (Corpo centrale)
- Box d'autorimessa doppio al piano interrato (Corpo centrale)

L'appartamento (tipologia trilocale con area cortilizia di pertinenza) è così composto: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere da letto.

L'unità è dotata di antistante area cortilizia di proprietà esclusiva, da cui si accede.

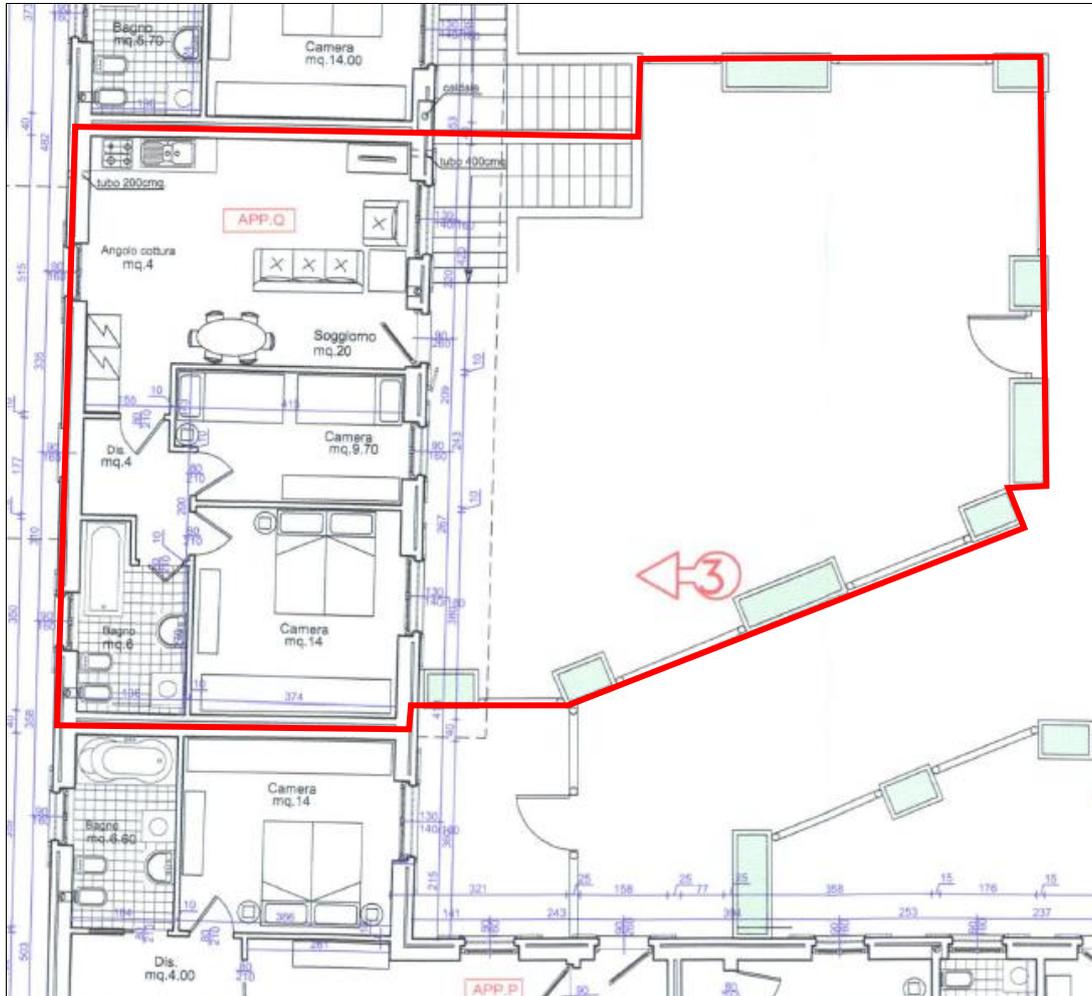
Il locale cantina è posto al piano interrato ed è collegato all'abitazione da scala esterna di proprietà esclusiva posta nel cortile di pertinenza.

Il box è posto al piano interrato nel corpo centrale.

Alle sopradescritte porzioni compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni del complesso (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.09)

Dotazione impiantistica: vedasi quanto descritto nel Rapporto di Valutazione

Planimetria indicativa dell'appartamento (non in scala) – PIANO TERRA



- **COERENZE**

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

dell'appartamento con annessa area esclusiva: cortile comune (mapp.431 sub.701), altra unità con relativo giardino (appart.mapp.432 sub.706), area condominiale (strada privata mapp.439), altra unità con giardino (appart.mapp.432 sub.708), cortile comune (mapp.431 sub.701).

della cantina: disimpegno comune (mapp.442 sub.704), corsello box comune (mapp.442 sub.701), terrapieno per due lati e disimpegno comune

del box: altra unità (box mapp.442 sub.739), altra unità (cantina mapp.442 sub.738), altra unità (box mapp.442 sub.741), corsello comune (mapp.442 sub.701).

- **STATO DI MANUTENZIONE**

Il complesso condominiale in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati. Discreto lo stato di manutenzione riferito alle unità che compongono il presente lotto.

- **STATO DI POSSESSO**

Le unità risultano libere e nella disponibilità della procedura: l'abitazione è stata oggetto di recente contratto di locazione ora scaduto/risolto.

Si segnala che nell'abitazione sono presenti vari elementi di arredo il cui valore commerciale è stato quantificato pari a €. 400,00 (euro Quattrocento/00), come da inventario effettuato da I.V.G. Pavia e Lodi a cui si rimanda per ulteriori dettagli.

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso "Cascina GAZZINA III" ha accesso pedonale e carraio in lato Ovest dalla Via privata al mappale 439 del Foglio 15 (area condominiale B.C.N.C.) diramantesi dalla Strada Comunale di Triulza: l'abitazione in oggetto è inserita nel corpo F a cui si accede transitando dal cortile comune – l'unità è dotata di accesso indipendente dal cortile condominiale transitando dalla porzione di cortile di pertinenza esclusiva.

La cantina si raggiunge da scala esterna esclusiva posta nel cortile di pertinenza antistante l'abitazione. Il box d'autorimessa al piano interrato, ha accesso carraio tramite rampa comune dal cortile condominiale e accesso pedonale da scala di uso comune, sempre dal cortile condominiale

- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** non presente
- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE											
CATASTO FABBRICATI											
Comune di CODOGNO (LO) Cascina Gazza Prima snc											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
1	15	432 442	707 705	A/2		4	snc	T - S1	4,5 vani	89 mq	€ 336,99
2	15	442	740	C/6		3	snc	S1	30 mq	31 mq	€ 91,41

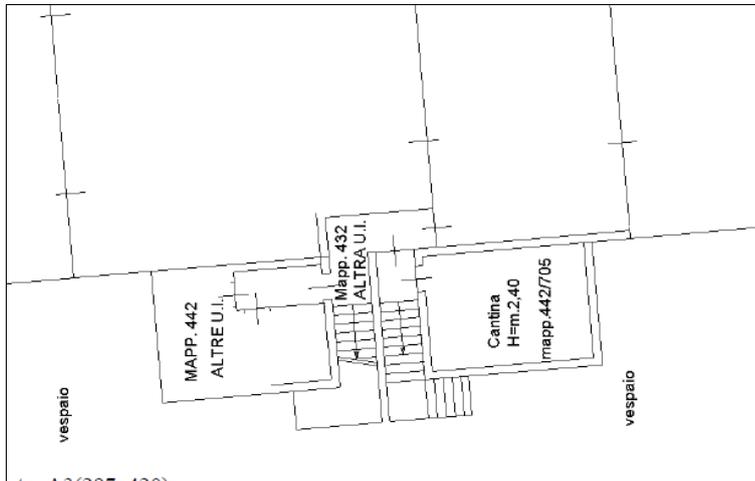
Intestazione catastale

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

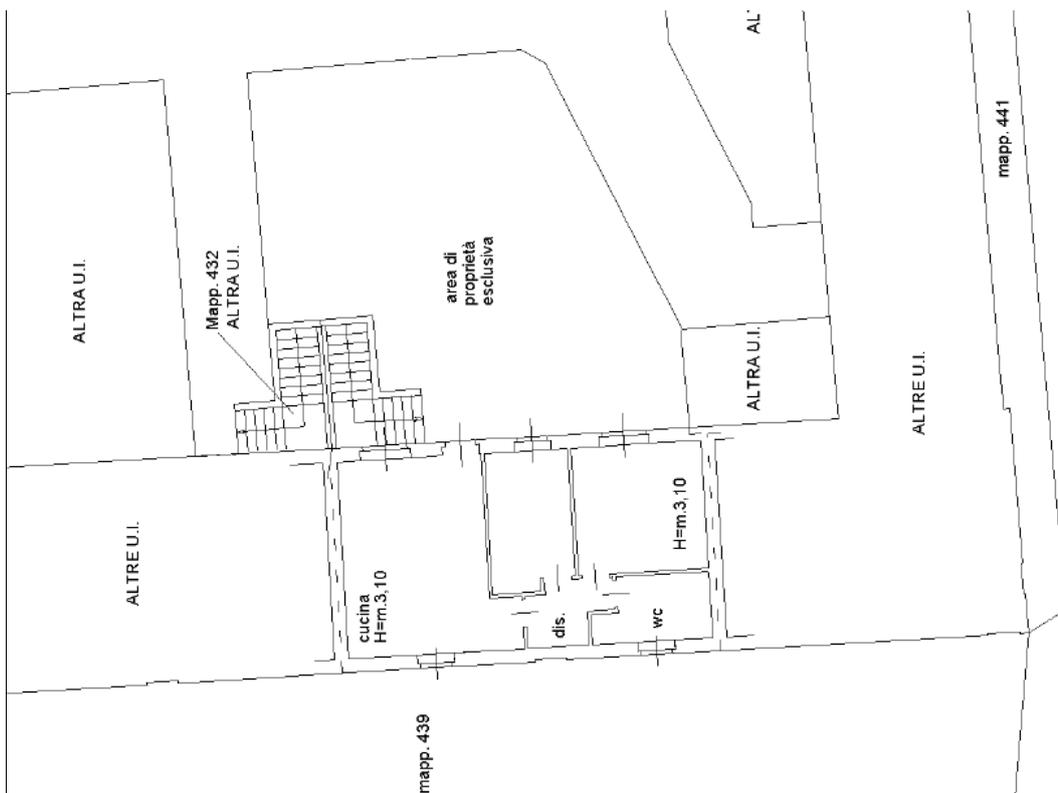
proprietà per 1/1 - atto pubblico 04/02/2014 rep.n.72164 Notaio Calafiori Giuseppe di Milano (conferimento in società)

Conformità e rispondenza catastale: Riscontrata la sostanziale conformità fra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate, fatta eccezione per l'altezza interna (abitazione h.2,80 anziché 3,10- cantina h.2,50 anziché 2,40).

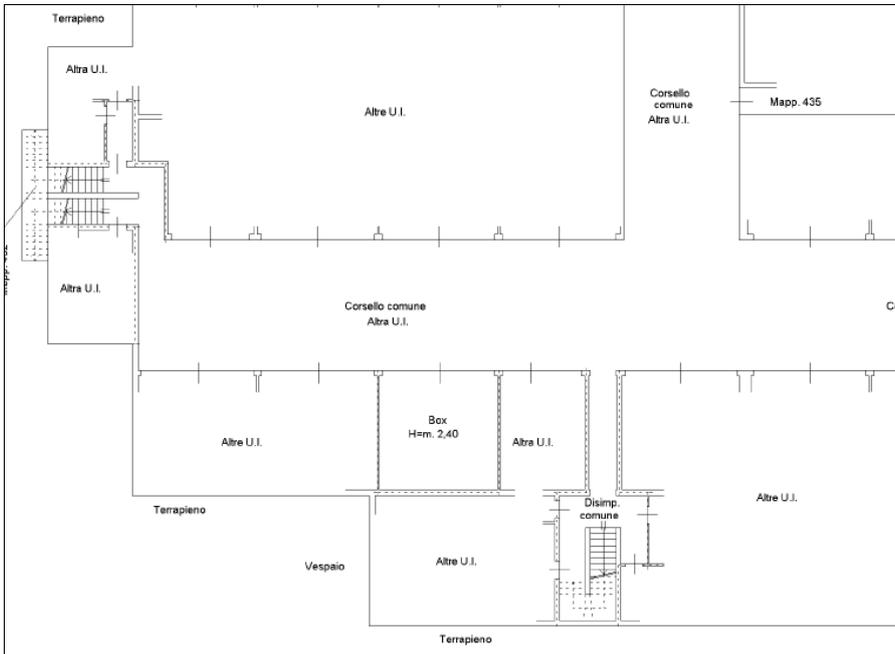
Si riporta di seguito lo stralcio della planimetria catastale (non in scala) delle unità.



Piano S1, Cantina - mapp.442/705



Piano T., Abitazione – mapp.432/707



Piano S1, Box – mapp.442/740

- PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'

Il complesso condominiale in cui sono inserite le unità che compongono il presente Lotto è stato edificato nell'ambito della radicale ristrutturazione di vecchi edifici rurali dismessi che costituivano l'originario nucleo denominato "Cascina Gazzina": i lavori sono iniziati nell'anno 2005 e sono terminati nell'anno 2011.

Si evidenzia che a fronte della richiesta di Agibilità presentata in data 15/04/2011 Prot.n.8748, il Comune di Codogno ha inviato richiesta di integrazione documentale con lettera del 11/05/2011 – Agibilità non rilasciata

E' stata presentata a cura della procedura di Fallimento una S.C.I.A. in Sanatoria in data 20/03/2024 Prot.n.9668 relativa alle difformità realizzate nei box al piano interrato, a cui è seguita la richiesta di Agibilità parziale presentata in data 09/09/2024 Prot.n.28301 (relativa ai box al piano interrato e parti comuni).

Per l'elenco dettagliato delle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Codogno si fa riferimento a quanto indicato nel Rapporto di Valutazione

CONFORMITA' edilizia delle unità che compongono il presente lotto, con riferimento alla D.I.A. n.45/2011 del 10/03/2011 (variante finale al P.C. n.248/04 del 18/01/2005) e alla S.C.I.A. di Sanatoria del 20/03/2024 Prot.n.9668 (relativa ai box interrati e parti comuni): riscontrata la sostanziale conformità delle porzioni in oggetto, ad eccezione di:

- Lieve difformità nelle dimensioni interne dei locali (soggiorno e camera)
- Lieve scostamento nelle altezze interne dell'abitazione (h.2,80 anziché 3,10)
- Difformità nelle dimensioni e nell'altezza della cantina al piano interrato rispetto a quanto autorizzato con D.I.A. di variante del 10/05/2007 Prat.Edil.n.103/2007

Si evidenzia in particolare la difformità nell'altezza interna della cantina al piano interrato (m.2,50 anziché 2,40) che si configurerebbe come aumento di SLP non sanabile: si rende quindi necessario il ripristino dell'altezza autorizzata tramite realizzazione di controsoffitto strutturale ribassato, opera per la quale si quantifica un costo indicativo di €1.000,00 (euro Mille/00)

Le suddette difformità potranno essere regolarizzate, a cura del futuro acquirente, tramite presentazione di pratica edilizia in sanatoria (con opere di ripristino per l'altezza della cantina) e richiesta di agibilità: si quantifica una spesa indicativa di € 3.000,00 (euro Tremila/00), comprensiva di spese tecniche e diritti comunali.

Pertanto la spesa indicativa complessiva per la pratica di sanatoria e agibilità ammonterebbe a € 4.000,00 (euro Quattromila/00): tale importo verrà dedotto dal valore di Mercato.

Per ulteriori dettagli vedasi documentazione urbanistica - Allegato n.07

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

Richiamato quanto già indicato nel Rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi di proprietà: appartamento e cantina 23,86/1000 – box 7,18/1000
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione, Allegato n.09

- **CONSISTENZA**

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

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 19						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
19		mapp.432/707 graff.442/705				
	T	Abitazione	73	73	1,00	73
	T	Giardino di proprietà		103	0,10	10
	S1	Cantina	22	22	0,30	7
				Sup.commerciale		90
			mapp.442/740			
	S1	Box	30	30	0,50	15
			Sup.comm. Complessiva			105
			Superficie Commerciale LOTTO 19			105

- **VALUTAZIONE**

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (residenziale - appartamento). Box e cantine valutati a corpo.

Il parametro unitario determinato in base al M.C.A è pari a €. 1.600,00 al mq.

Pertanto si avrà:

Valore di Libero Mercato			
Tipologia	sup.commerciale mq./eq	Valore unitario E/mq	Valore
Appartamento e cantina	90	€ 1.600,00	€ 144.000,00
Box doppio	30	a corpo	€ 25.000,00
Valore Totale Lotto			€ 169.000,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

Deprezzamenti al Valore di Mercato	
Valore di Libero Mercato	€ 169.000,00
sistemazione irregolarità	
oneri per regolarizzazione urbanistica**	€ 4.000,00
oneri per regolarizzazione catastale	€ -
spese di bonifica	€ -
spese condominiali insolute	€ -
limitazioni all'uso del bene	
usufrutto, dir.abitazione ecc.	€ -
stato d'uso e manutenzione ***	€ -
stato di possesso	€ -
vincoli e oneri giuridici	€ -
Valore di Libero Mercato	€ 165.000,00
Valore di Libero Mercato (arrotondato)	€ 165.000,00

** Spese per Agibilità

*** eventuali opere di sistemazione

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.19, considerate nello stato attuale, è pari a € 165.000,00 (Euro Centosessantacinquemila/00)

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

Considerato che:

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

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell’immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di stabilità del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : euro 1.800,00
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 12 mesi) euro 1.650,00;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 16.500,00;

Pertanto si avrà

Determinazione VALORE VENDITA FORZATA	
Valore di Libero Mercato	€ 165.000,00
a dedurre le seguenti voci	
svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene	€ -
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi)	€ 1.800,00
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	€ 1.650,00
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	€ 16.500,00
Valore di Vendita Forzata	€ 145.050,00
Valore di Vendita Forzata (arrotondato)	€ 145.000,00

- RIEPILOGO VALORI

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Tipologia	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
19	Abitazione - cantina e box	€ 165.000,00	€ 145.000,00
	TOTALE	€ 165.000,00	€ 145.000,00

Si segnala che nell'abitazione sono presenti elementi di arredo valorizzati da I.V.G. PAVIA e LODI pari a €. 400,00 (euro Quattrocento/00).

Il Tecnico

Geom.Sabino Nufi



SCHEDA DESCRITTIVA

LOTTO N. 20

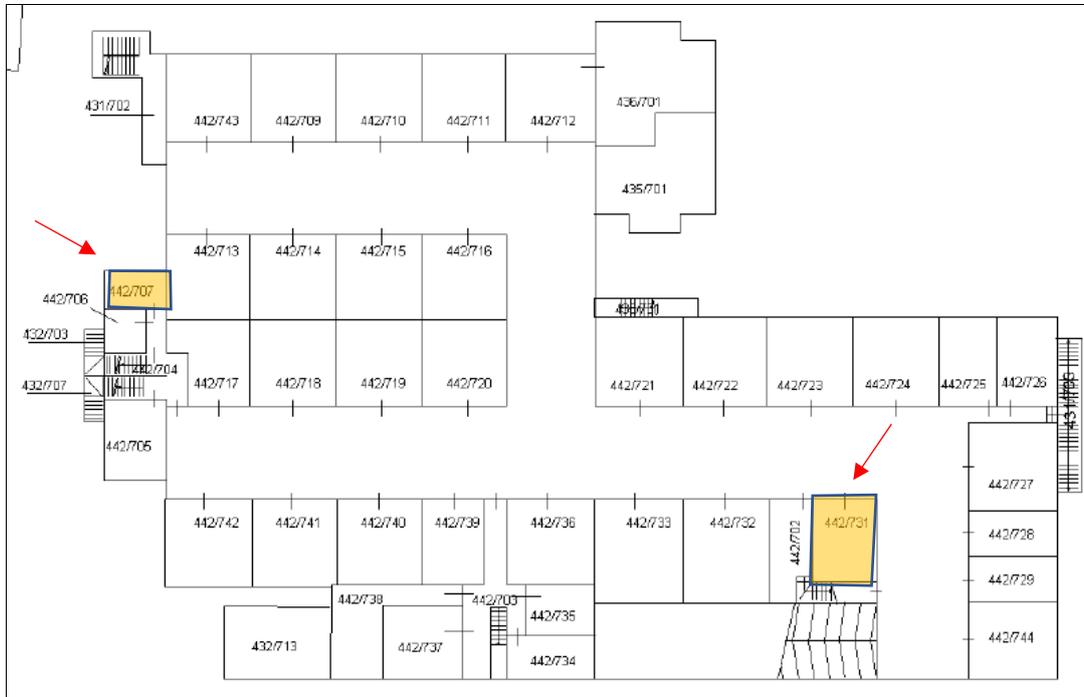
Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
20		F	Residenziale	Appartamento	T	15	432	708
			Residenziale	Cantina	S1	15	442	707
			Box	Box	S1	15	442	731

La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

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

PIANO INTERRATO Cantina e Box



- DESCRIZIONE

Porzioni immobiliari facenti parte del complesso residenziale denominato “Condominio Cascina GAZZINA III”, costituito da cinque edifici che si sviluppano a due-tre piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a box e cantine.

Il complesso è così articolato:

- Corpo A-B: fabbricato plurifamiliare a tre piani fuori terra oltre interrato
- Corpo C: villetta unifamiliare sviluppantesi al piano terra e interrato
- Corpo D: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra oltre interrato
- Corpo E: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra
- Corpo F: fabbricato plurifamiliare a due piani fuori terra oltre sottotetto
- Corpo Box al piano interrato con accesso comune dal cortile

Le unità che compongono il presente “LOTTO 20” fanno parte del Corpo F e interrato, e sono costituite da:

- Appartamento al piano terra (Corpo F) composto da tre locali oltre servizi con annessa antistante porzione di area di proprietà esclusiva
- Cantina al piano interrato (Corpo centrale)
- Box d'autorimessa doppio al piano interrato (Corpo centrale)

L'appartamento (tipologia trilocale con area cortilizia di pertinenza) è così composto: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere da letto.

L'unità è dotata di antistante area cortilizia di proprietà esclusiva, da cui si accede.

La cantina e il box sono posti nel corpo interrato sottostante il cortile comune.

Alle sopradescritte porzioni compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni del complesso (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.09)

Dotazione impiantistica: vedasi quanto descritto nel Rapporto di Valutazione

Planimetria indicativa dell'appartamento (non in scala)



PIANO TERRA

- **COERENZE**

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

dell'appartamento con annessa area esclusiva: cortile comune (mapp.431 sub.701), altra unità con relativo giardino (appart.mapp.432 sub.707), area condominiale (strada privata mapp.439), rampa scale comune (mapp.432 sub.702), cortile comune (mapp.431 sub.701).

della cantina: altra unità (box mapp.442 sub.713), disimpegno comune (mapp.442 sub.704), altra unità (mapp.442 sub.706), terrapieno per due lati

del box: corsello comune (mapp.442 sub.701), disimpegno comune per due lati (mapp.442 sub.702), di nuovo corsello comune (mapp.442 sub.701).

- **STATO DI MANUTENZIONE**

Il complesso condominiale in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati. Buono lo stato di manutenzione riferito alle unità che compongono il presente lotto.

- **STATO DI POSSESSO**

Le unità risultano occupate da terzi in forza di contratto di locazione sottoscritto con l'Impresa Contardi Srl in Fallimento in data 01/10/2023 (rinnovo precedente contratto), durata 4 anni sino al 30/09/2027 innovabili automaticamente per medesima durata. Canone iniziale annuo pari a €.9.045,60 in linea con gli affitti della zona.

Pertanto il titolo di occupazione risulta opponibile alla procedura: di tale aspetto si terrà conto nella valutazione (detrazione del 10% per indisponibilità del bene).

Si segnala che nell'abitazione sono presenti vari elementi di arredo il cui valore commerciale è stato quantificato pari a €. 300,00 (euro Trecento/00), come da inventario effettuato da I.V.G. Pavia e Lodi a cui si rimanda per ulteriori dettagli.

- DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI

Il complesso "Cascina GAZZINA III" ha accesso pedonale e carraio in lato Ovest dalla Via privata al mappale 439 del Foglio 15 (area condominiale B.C.N.C.) diramantesi dalla Strada Comunale di Triulza: l'abitazione in oggetto è inserita nel corpo F a cui si accede transitando dal cortile comune - l'abitazione è dotata di accesso indipendente dal cortile condominiale transitando dalla porzione di cortile di pertinenza esclusiva.

La cantina si raggiunge da scala esterna comune posta nel cortile condominiale.

Il box d'autorimessa, ubicato al piano interrato, ha accesso carraio tramite rampa comune dal cortile condominiale e accesso pedonale da rampe scala di uso comune, sempre dal cortile condominiale

- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità è dotata di Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 22/09/2023 (scadenza 22/09/2033) da cui si rileva la classe energetica "B".

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE											
CATASTO FABBRICATI											
Comune di CODOGNO (LO) Cascina Gazza Prima snc											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
1	15	432	708	A/2		4	snc	T	3,5 vani	79 mq	€ 262,10
2	15	442	707	C/2		2	snc	S1	8 mq	10 mq	€ 19,83
3	15	442	731	C/6		3	snc	S1	21 mq	23 mq	€ 63,99

Intestazione catastale

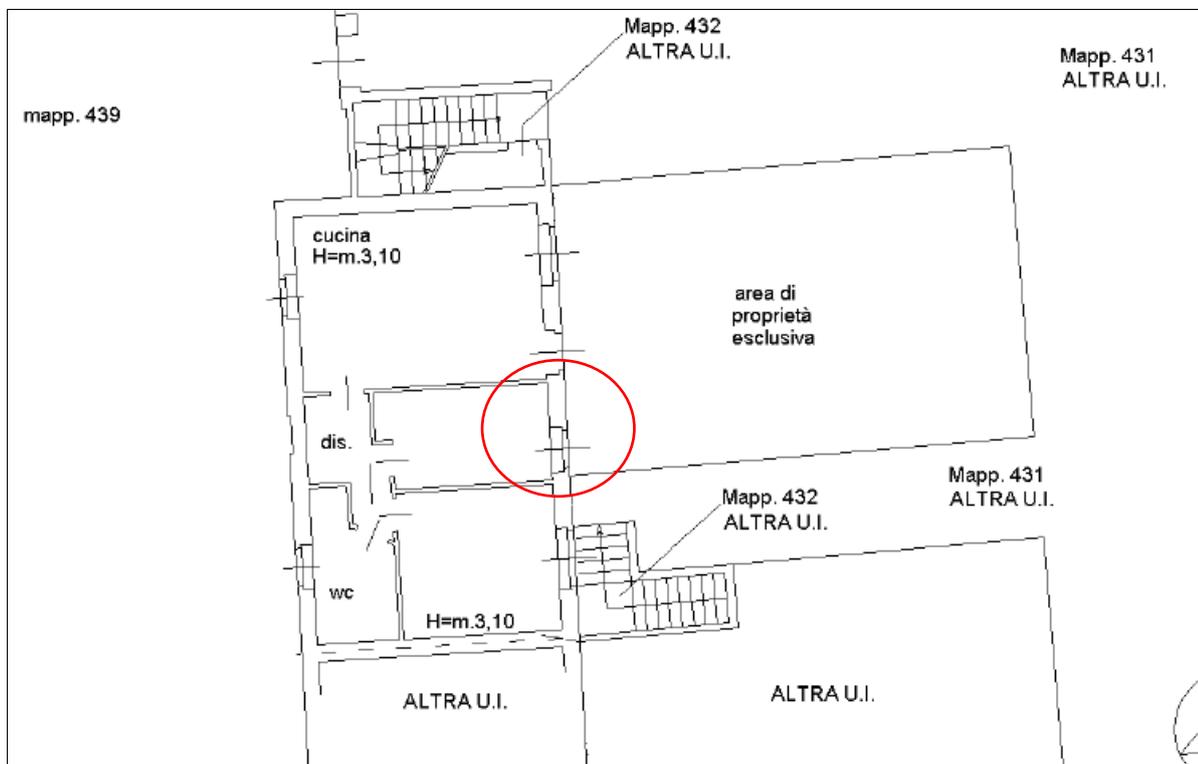
IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio (LO) C.F. 08535610961

proprietà per 1/1 - atto pubblico 04/02/2014 rep.n.72164 Notaio Calafiori Giuseppe di Milano (conferimento in società)

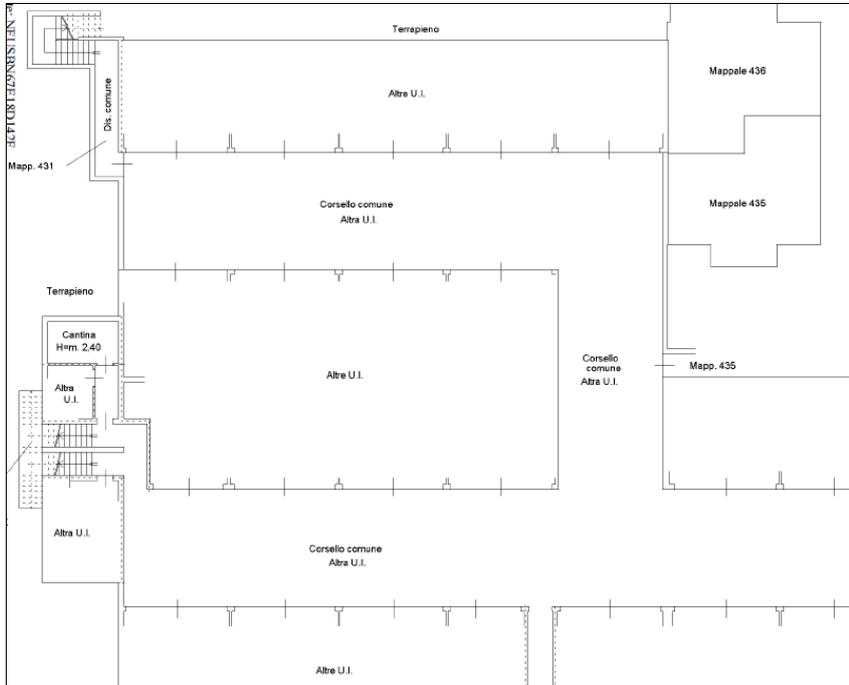
Conformità e rispondenza catastale: Riscontrata la sostanziale conformità, fatta eccezione per lieve difformità relativa alla posizione della finestra della camera (posta centralmente alla parete) oltre che diversa altezza interna (abitazione h.2,80 anziché 3,10 – cantina h.2,50 anziché 2,40).

Si dovrà quindi procedere con la predisposizione di nuova planimetria catastale per l'appartamento e denuncia di variazione per diversa distribuzione interna (costo preventivato indicativo €. 500,00 che verrà dedotto dal valore)

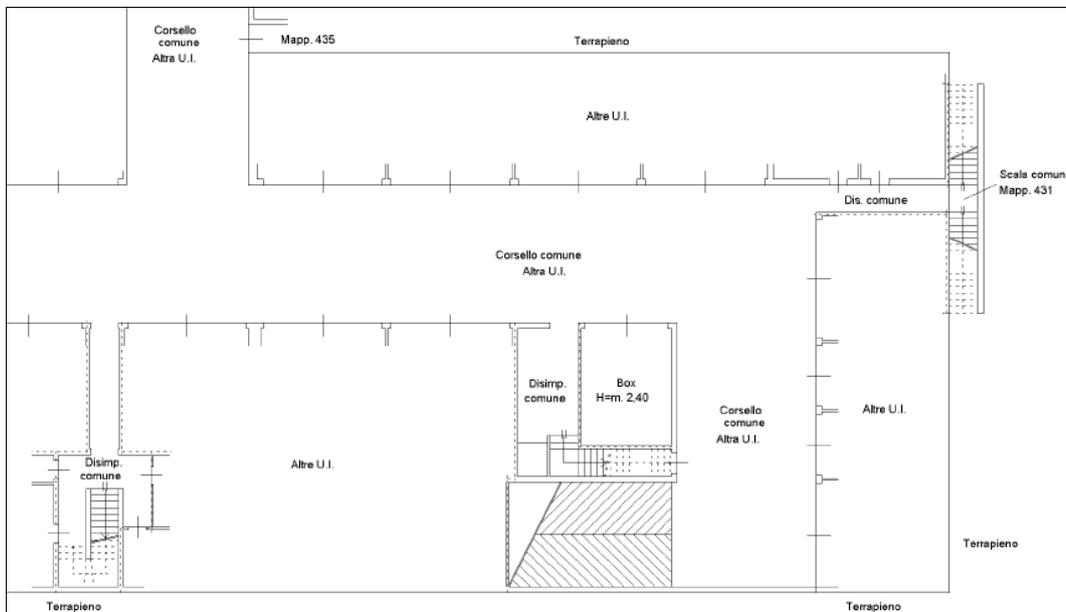
Si riporta di seguito lo stralcio della planimetria catastale (non in scala) delle unità.



Piano Terra, Abitazione - mapp.432/708 — difformità



Piano S1., Cantina – mapp.442/707



Piano S1, Box – mapp.442/731

- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**

Il complesso condominiale in cui sono inserite le unità che compongono il presente Lotto è stato edificato nell'ambito della radicale ristrutturazione di vecchi edifici rurali dismessi che costituivano l'originario nucleo denominato "Cascina Gazzina": i lavori sono iniziati nell'anno 2005 e sono terminati nell'anno 2011.

Si evidenzia che a fronte della richiesta di Agibilità presentata in data 15/04/2011 Prot.n.8748, il Comune di Codogno ha inviato richiesta di integrazione documentale con lettera del 11/05/2011 – Agibilità non rilasciata

E' stata presentata a cura della procedura di Fallimento una S.C.I.A. in Sanatoria in data 20/03/2024 Prot.n.9668 relativa alle difformità realizzate nei box al piano interrato, a cui è seguita la richiesta di Agibilità parziale presentata in data 09/09/2024 Prot.n.28301 (relativa ai box al piano interrato e parti comuni).

Per l'elenco dettagliato delle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Codogno si fa riferimento a quanto indicato a pag. n.22-23 del Rapporto di Valutazione

CONFORMITA' edilizia delle unità che compongono il presente lotto, con riferimento alla D.I.A. n.45/2011 del 10/03/2011 (variante finale al P.C. n.248/04 del 18/01/2005) e alla S.C.I.A. di Sanatoria del 20/03/2024 Prot.n.9668 (relativa ai box interrati e parti comuni): riscontrata la sostanziale conformità delle porzioni in oggetto, ad eccezione di:

- Lieve difformità nelle dimensioni interne dei locali
- Lieve difformità nella posizione della finestra della cameretta
- Lieve scostamento nelle altezze interne dell'abitazione (h.2,80 anziché 3,10)
- La cantina è stata ricavata dalla suddivisione in due unità dell'originaria cantina autorizzata con D.I.A. di variante del 10/05/2007 Prat.Edil.n.103/2007: altezza interna difforme.

Si evidenzia in particolare la difformità nell'altezza interna della cantina al piano interrato

(m.2,50 anziché 2,40) che si configurerebbe come aumento di SLP non sanabile: si rende quindi necessario il ripristino dell'altezza autorizzata tramite realizzazione di controsoffitto strutturale ribassato, opera per la quale si quantifica un costo indicativo di €.500,00 (euro Cinquecento/00)

Le suddette difformità potranno essere regolarizzate, a cura del futuro acquirente, tramite presentazione di pratica edilizia in sanatoria (con opere di ripristino per l'altezza della cantina) e richiesta di agibilità: si quantifica una spesa indicativa di €. 3.000,00 (euro Tremila/00), comprensiva di spese tecniche e diritti comunali.

Pertanto la spesa indicativa complessiva per la pratica di sanatoria e agibilità ammonterebbe a €. 3.500,00 (euro Tremilacinquecento/00): tale importo verrà dedotto dal valore di Mercato.

Per ulteriori dettagli vedasi documentazione urbanistica - Allegato n.07

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

Richiamato quanto già indicato a pag.24 del Rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi proprietà: appartamento 18,16/1000 – cantina 1,14 - box 5,32/1000
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione, Allegato n.09

- **CONSISTENZA**

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

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 20						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
20		mapp.432/708				
	T	Abitazione	72	72	1,00	72
	T	Giardino di proprietà		75	0,10	8
				Sup.commerciale		80
		mapp.442/707				
	S1	Cantina	10	10	0,30	3
		mapp.442/731				
S1	Box	23	23	0,50	12	
			Sup.comm. Complessiva			94
			Superficie Commerciale LOTTO 20			94

- VALUTAZIONE

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (residenziale - appartamento). Box e cantine valutati a corpo.

Il parametro unitario determinato in base al M.C.A è pari a €. 1.600,00 al mq.

Pertanto si avrà:

Valore di Libero Mercato			
Tipologia	sup.commerciale mq.	Valore unitario E/mq	Valore
Appartamento	80	€ 1.600,00	€ 128.000,00
Cantina	10	a corpo	€ 5.000,00
Box doppio	23	a corpo	€ 18.000,00
Valore Totale Lotto			€ 151.000,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

Deprezzamenti al Valore di Mercato	
Valore di Libero Mercato	€ 151.000,00
sistemazione irregolarità	
oneri per regolarizzazione urbanistica**	€ 3.500,00
oneri per regolarizzazione catastale	€ 500,00
spese di bonifica	€ -
spese condominiali insolute	€ -
limitazioni all'uso del bene	
usufrutto, dir.abitazione ecc.	€ -
stato d'uso e manutenzione ***	€ -
stato di possesso (affittato a terzi -10%)	€ 15.100,00
vincoli e oneri giuridici	€ -
Valore di Libero Mercato	€ 131.900,00
Valore di Libero Mercato (arrotondato)	€ 132.000,00

** Spese per Agibilità

*** eventuali opere di sistemazione

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.20, considerate nello stato attuale, è pari a € 132.000,00 (Euro Centotrentaduemila/00)

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

Considerato che:

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

- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell'immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di stabilità del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : euro 0,00
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 12 mesi) euro 1.320,00;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 13.200,00;

Pertanto si avrà

Determinazione VALORE VENDITA FORZATA	
Valore di Libero Mercato	€ 132.000,00
a dedurre le seguenti voci	
svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene	€ -
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi)	€ -
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	€ 1.320,00
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	€ 13.200,00
Valore di Vendita Forzata	€ 117.480,00
Valore di Vendita Forzata (arrotondato)	€ 117.000,00

- **RIEPILOGO VALORI**

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Tipologia	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
20	Appartamento - cantina e box	€ 132.000,00	€ 117.000,00
	TOTALE	€ 132.000,00	€ 117.000,00

Si segnala che nell'abitazione sono presenti elementi di arredo valorizzati da I.V.G. PAVIA e LODI pari a €. 300,00 (euro Trecento/00).

Il Tecnico

Geom.Sabino Nufi



SCHEDA DESCRITTIVA

LOTTO N. 21

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
21		F	Residenziale	Appartamento	1-2	15	432	710
			Residenziale	Cantina	S1	15	442	737
			Box	Box doppio	S1	15	442	736

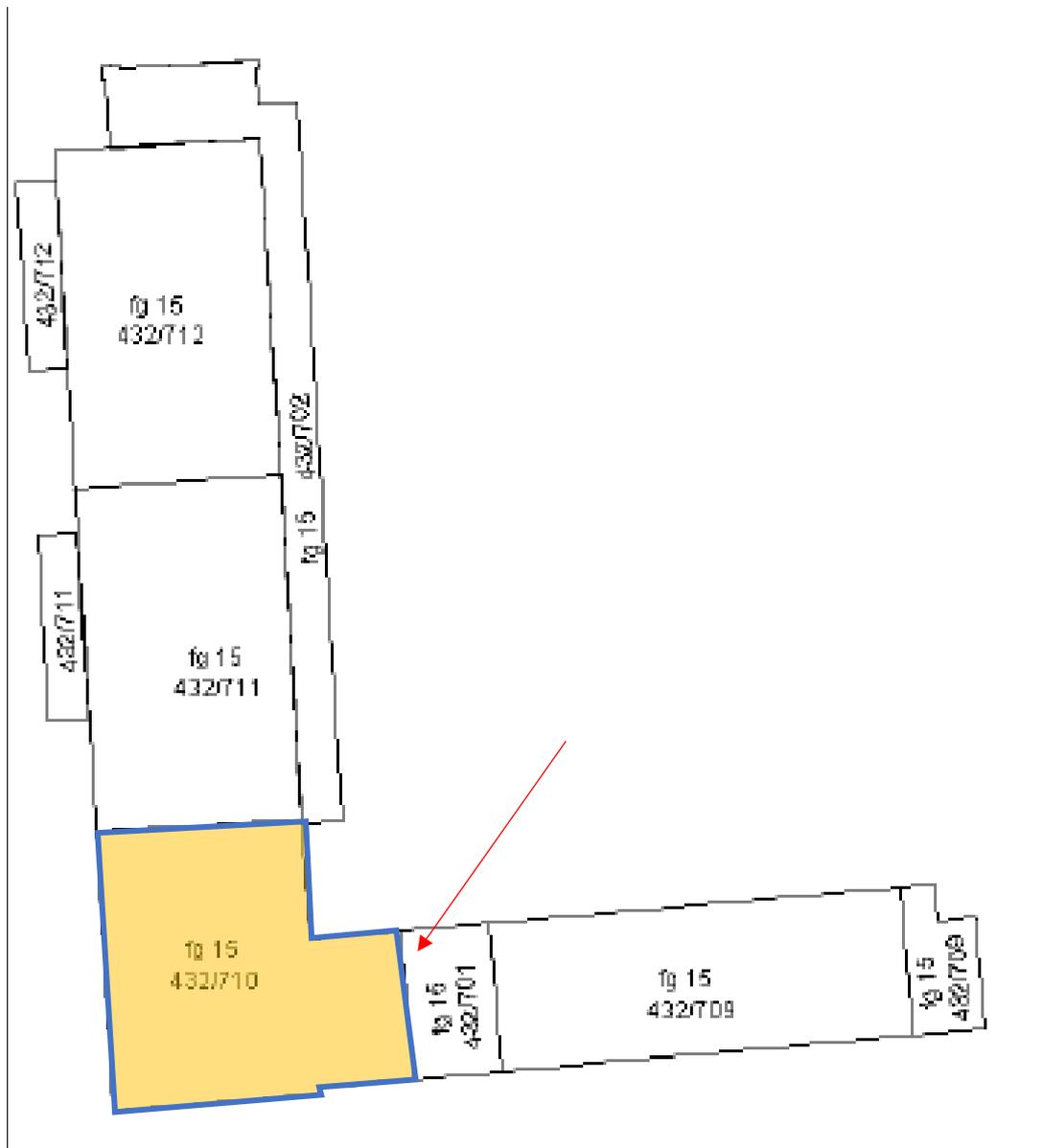
La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

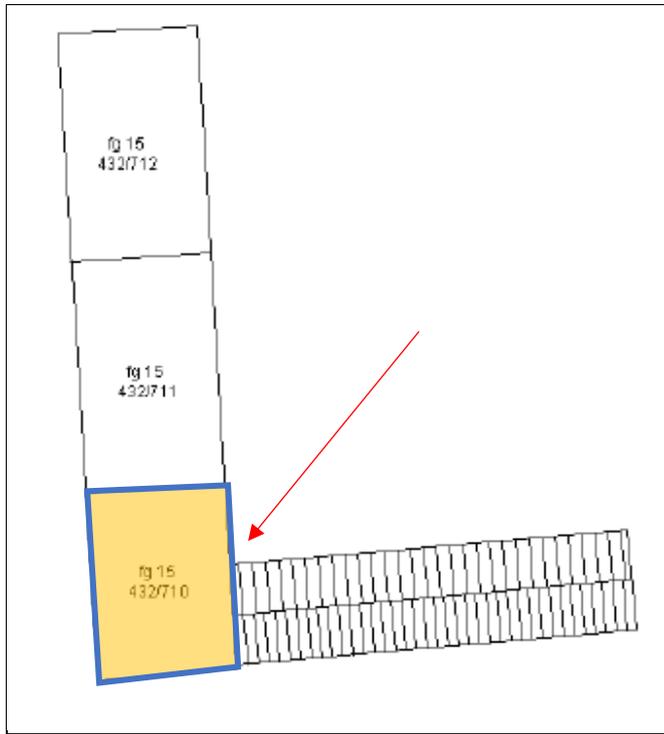
- **UBICAZIONE**
- **DESCRIZIONE**
- **COERENZE**
- **STATO MANUTENZIONE**
- **STATO DI POSSESSO**
- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**
- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CONFORMITA'**
- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**
- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE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

- **UBICAZIONE**

Comune di Codogno (LO), Strada Comunale di Triulza – Cascina Gazzina III

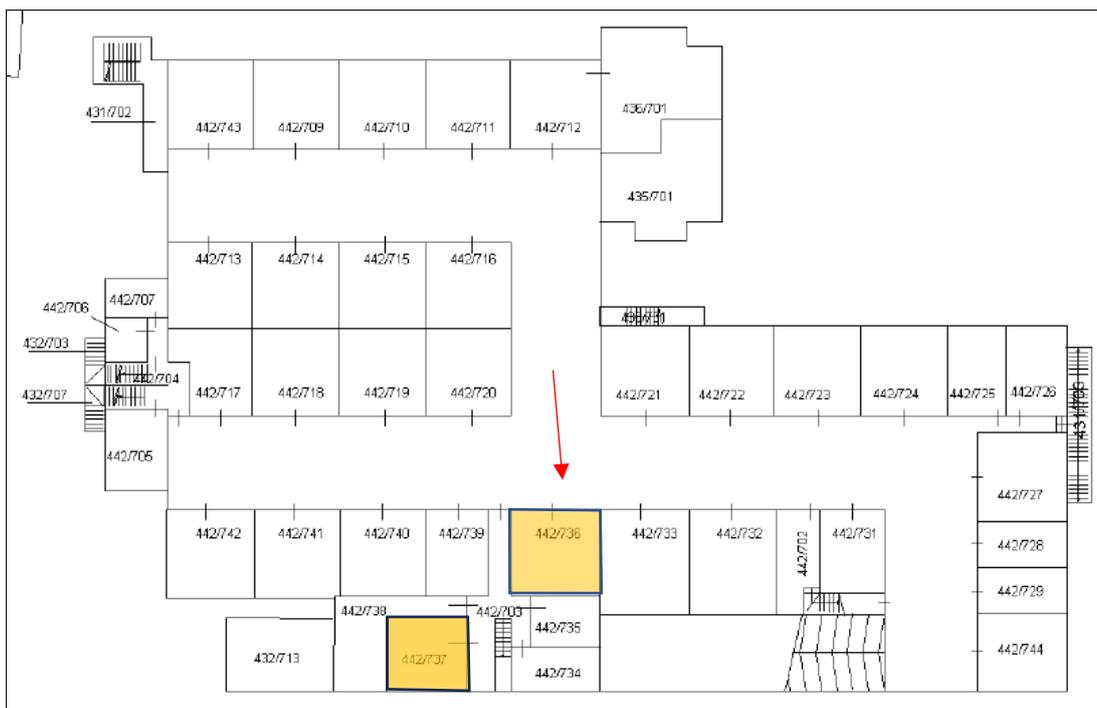
PLANIMETRIA PIANO PRIMO – Corpo F





PLANIMETRIA PIANO SECONDO (sottotetto) – Corpo F

PIANO INTERRATO – Box e Cantina



- **DESCRIZIONE**

Porzioni immobiliari facenti parte del complesso residenziale denominato “Condominio Cascina GAZZINA III”, costituito da cinque edifici che si sviluppano a due-tre piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a box e cantine.

Il complesso è così articolato:

- Corpo A-B: fabbricato plurifamiliare a tre piani fuori terra oltre interrato
- Corpo C: villetta unifamiliare sviluppantesi al piano terra e interrato
- Corpo D: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra oltre interrato
- Corpo E: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra
- Corpo F: fabbricato plurifamiliare a due piani fuori terra oltre sottotetto
- Corpo Box al piano interrato con accesso comune dal cortile

Le unità che compongono il presente “LOTTO 21” fanno parte del Corpo F e sono costituite da:

- Appartamento al piano primo (Corpo F) composto da due locali oltre cucina e servizi, con annessi locali sottotetto non abitabili direttamente collegati da scala interna in muratura a doppia rampa
- Cantina al piano interrato nel corpo centrale
- Box d'autorimessa doppio al piano interrato (Corpo centrale)

L'appartamento (tipologia bilocale con sottotetto non abitabile) è così composto: soggiorno, cucina abitabile, ripostiglio, disimpegno, bagno e una camera da letto: tramite scala in muratura a doppia rampa si raggiunge la zona sottotetto suddivisa in due locali non abitabili (altezza media inferiore al minimo previsto di m.2,40). Si evidenzia che in uno dei locali è stato realizzato un bagno in difformità a quanto autorizzato: lo stesso non potrà essere sanato e quindi andrà rimosso (costi dedotti dal valore, vedasi quanto dettagliato di seguito in merito alla regolarità urbanistica)

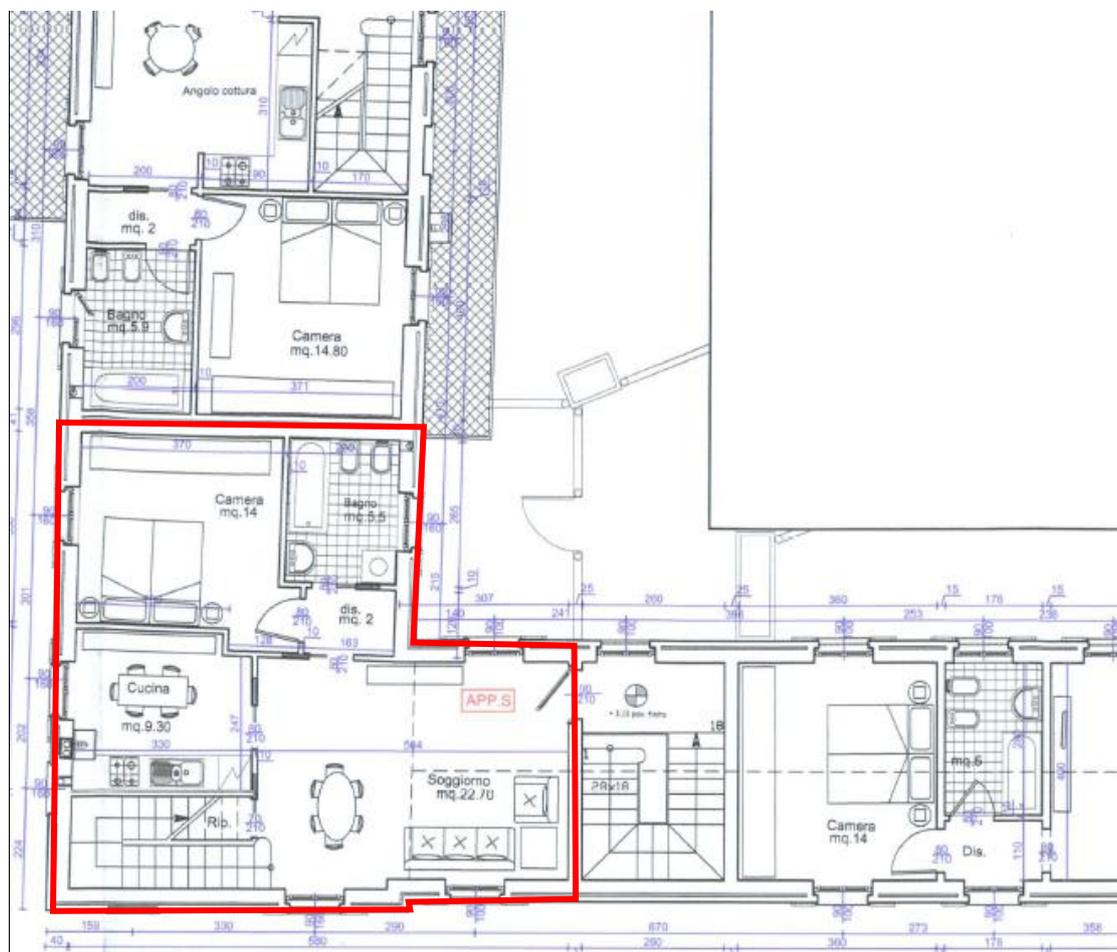
La cantina e il Box si trovano al piano interrato nel corpo centrale sottostante il cortile comune.

L'abitazione al piano primo è parzialmente mansardata con soffitto in legno nel soggiorno.

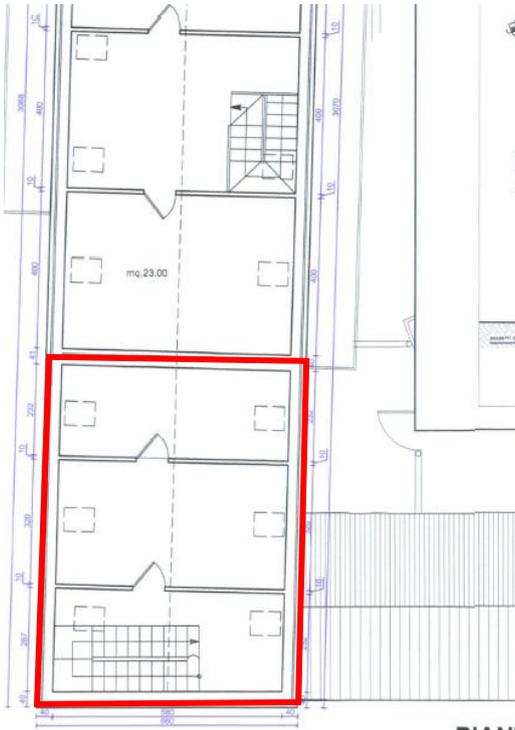
Alle sopradescritte porzioni compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni del complesso (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.09)

Dotazione impiantistica: vedasi quanto descritto nel Rapporto di Valutazione

Planimetria indicativa dell'appartamento (non in scala)



PIANO PRIMO



PIANO SOTTOTETTO (non abitabile)

- **COERENZE**

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

dell'appartamento: vano scala comune (mapp.432 sub.701), spazio soprastante area comune (mapp.441 e 439), altra unità (appart.mapp.432 sub.711), spazio soprastante area di pertinenza di altra unità al piano terra (mapp.432 sub.706).

del sottotetto: spazio soprastante beni comuni per due lati, altra unità (sottotetto mapp.432 sub.711), spazio soprastante area di pertinenza di altra unità al piano terra (mapp.432 sub.706).

della cantina: disimpegno comune (mapp.442 sub.703), terrapieno, altra unità (cantina mapp.442 sub.738).

del box: altra unità (box mapp.442 sub.733), altra unità (cantina mpp.442 sub.735) disimpegno comune (mapp.442 sub.703), corsello comune (mapp.442 sub.701).

- **STATO DI MANUTENZIONE**

Il complesso condominiale in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati. Buono lo stato di manutenzione riferito alle unità che compongono il presente lotto, considerato anche il tempo di non utilizzo che si protrae da diversi anni.

- **STATO DI POSSESSO**

Le unità libere da persone e cose e nella disponibilità della procedura.

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso "Cascina GAZZINA III" ha accesso pedonale e carraio in lato Ovest dalla Via privata al mappale 439 del Foglio 15 (area condominiale B.C.N.C.) diramantesi dalla Strada Comunale di Triulza: l'abitazione in oggetto è inserita nel corpo F a cui si accede transitando dal cortile comune; l'abitazione ha accesso dal vano scala comune (senza ascensore) del corpo F.

La cantina, nel corpo centrale, si raggiunge dalla scala di uso comune posta nel cortile condominiale

Il box d'autorimessa, ubicato al piano interrato, ha accesso carraio tramite rampa comune dal cortile condominiale e accesso pedonale da rampe scala di uso comune, sempre dal cortile condominiale

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

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE											
CATASTO FABBRICATI											
Comune di CODOGNO (LO) Cascina Gazza Prima snc											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
1	15	432	710	A/2		4	snc	1-2	4,5 vani	99 mq	€ 336,99
2	15	442	737	C/2		2	snc	S1	22 mq	25 mq	€ 54,54
3	15	442	736	C/6		3	snc	S1	30 mq	32 mq	€ 91,41

Intestazione catastale

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

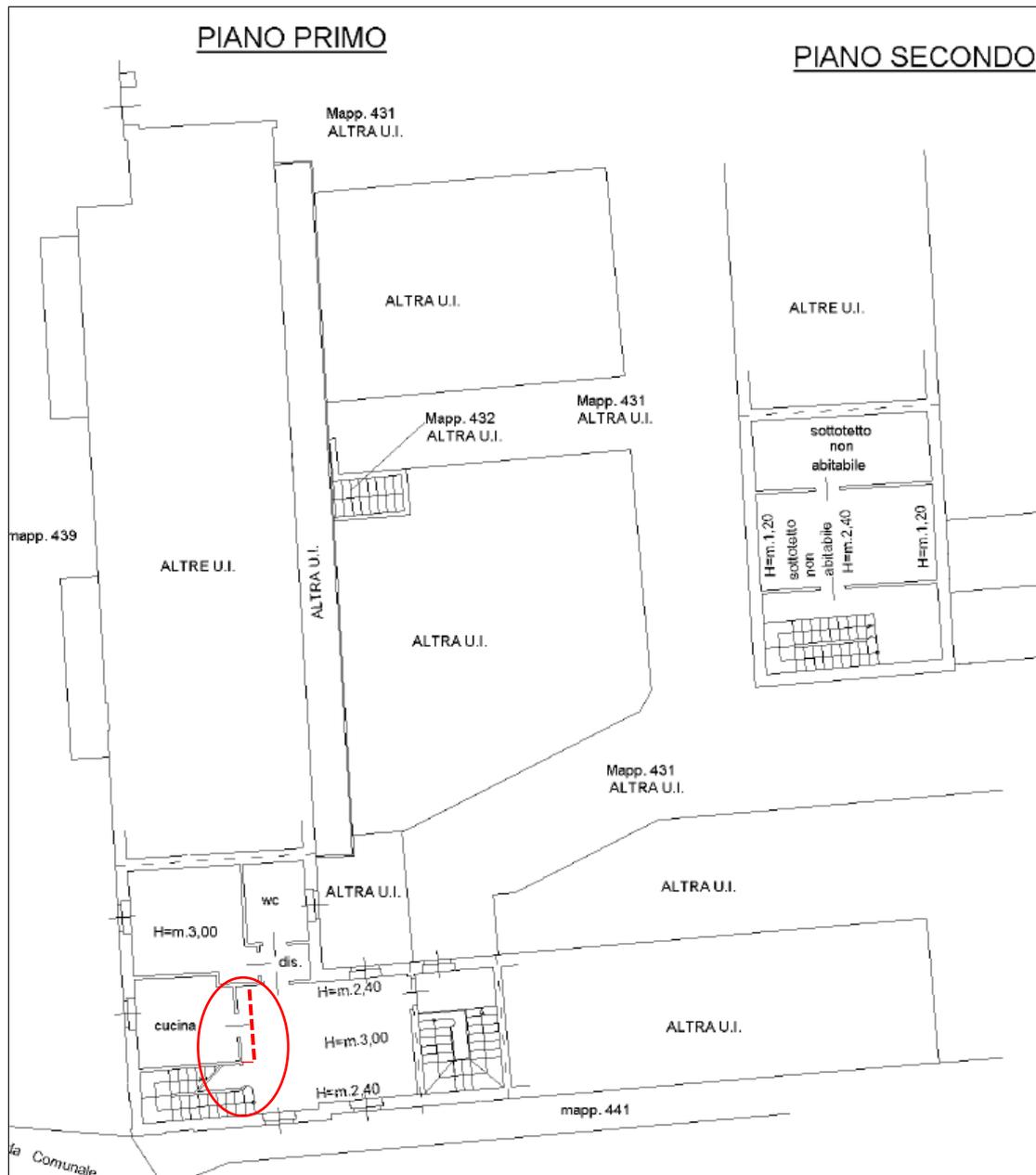
proprietà per 1/1 - atto pubblico 04/02/2014 rep.n.72164 Notaio Calafiori Giuseppe di Milano (conferimento in società)

Conformità e rispondenza catastale: Riscontrata la sostanziale conformità, fatta eccezione per quanto segue:

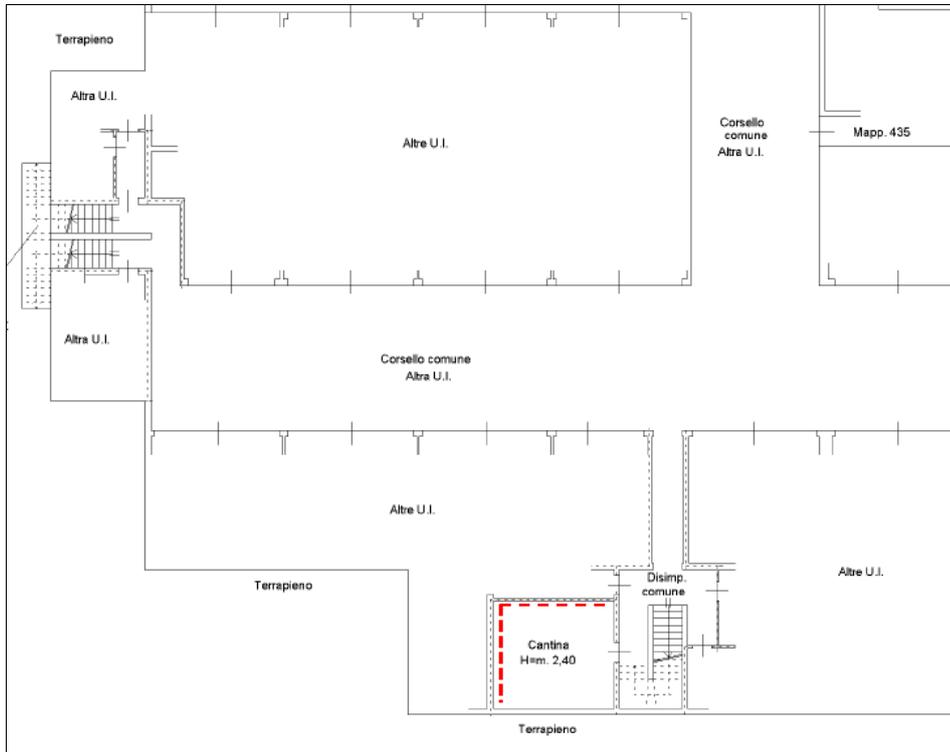
- la cucina che è stata leggermente ampliata verso il soggiorno
- non indicato ripostiglio sotto scala
- difformità nelle altezze interne
- difformità nelle dimensioni della cantina (ridotta) e nell'altezza (h.2,50)

Si dovrà quindi procedere con la predisposizione di nuova planimetria catastale per l'appartamento e per la cantina (due schede) con denuncia di variazione per diversa distribuzione interna (costo preventivato indicativo €. 1.000,00 che verrà dedotto dal valore)

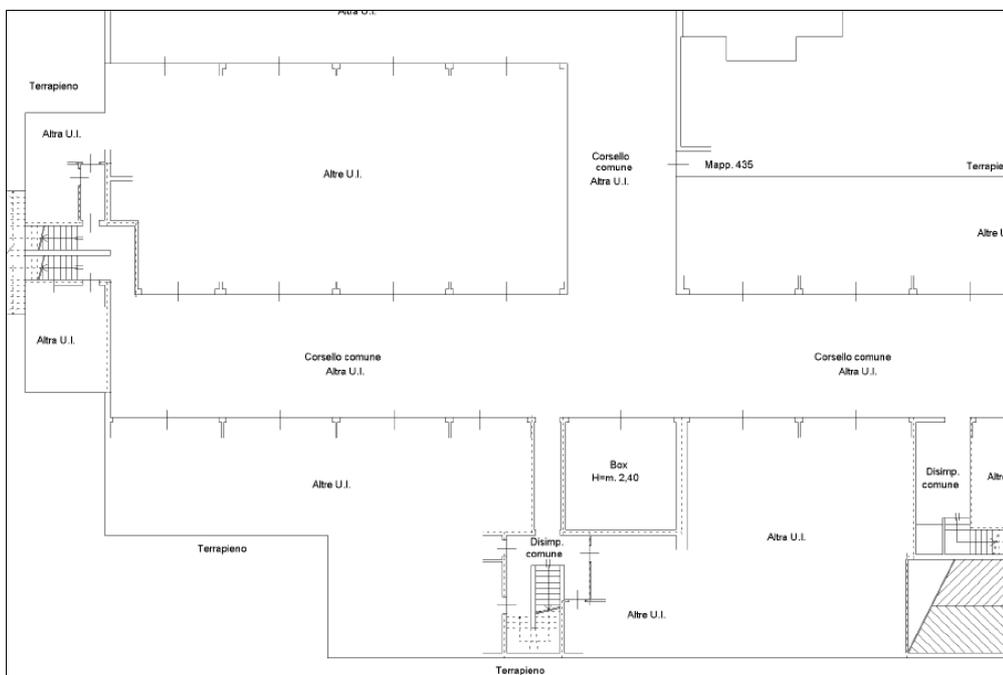
Si riporta di seguito lo stralcio della planimetria catastale (non in scala) delle unità.



Piano Primo e sottotetto, Appartamento - mapp.432/710 — difformità



Piano S1., Cantina – mapp.442/737



Piano S1, Box – mapp.442/736

- PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'

Il complesso condominiale in cui sono inserite le unità che compongono il presente Lotto è stato edificato nell'ambito della radicale ristrutturazione di vecchi edifici rurali dismessi che costituivano l'originario nucleo denominato "Cascina Gazzina": i lavori sono iniziati nell'anno 2005 e sono terminati nell'anno 2011.

Si evidenzia che a fronte della richiesta di Agibilità presentata in data 15/04/2011 Prot.n.8748, il Comune di Codogno ha inviato richiesta di integrazione documentale con lettera del 11/05/2011 – Agibilità non rilasciata

E' stata presentata a cura della procedura di Fallimento una S.C.I.A. in Sanatoria in data 20/03/2024 Prot.n.9668 relativa alle difformità realizzate nei box al piano interrato, a cui è seguita la richiesta di Agibilità parziale presentata in data 09/09/2024 Prot.n.28301 (relativa ai box al piano interrato e parti comuni).

Per l'elenco dettagliato delle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Codogno si fa riferimento a quanto indicato nel Rapporto di Valutazione

CONFORMITA' edilizia delle unità che compongono il presente lotto, con riferimento alla D.I.A. n.45/2011 del 10/03/2011 (variante finale al P.C. n.248/04 del 18/01/2005) e alla S.C.I.A. di Sanatoria del 20/03/2024 Prot.n.9668 (relativa ai box interrati e parti comuni): riscontrata la sostanziale conformità delle porzioni in oggetto, ad eccezione di:

- Lieve modifica nelle dimensioni della cucina (ampliata verso il soggiorno)
- Lieve scostamento nelle altezze interne dell'abitazione e del sottotetto
- Realizzato bagno nel sottotetto non abitabile
- Nella camera non sono rispettati i rapporti aeroilluminanti
- Difformità nelle dimensioni e nell'altezza della cantina al piano interrato rispetto a quanto autorizzato con D.I.A. di variante del 10/05/2007 Prat.Edil.n.103/2007

Si rendono quindi necessarie le seguenti opere di ripristino relative alle difformità non sanabili:

- Realizzato bagno nel sottotetto non abitabile: da rimuovere ripristinando il locale sottotetto come da D.I.A. del 2011 (non abitabile); dovranno inoltre essere rimossi i radiatori per il riscaldamento in quanto non consentiti per locali s.p.p. (costo indicativo pari a €. 3.500,00)
- Mancato rispetto dei R.A.I. nella camera: dovranno pertanto essere eseguite opere per ottenere il rispetto dei R.A.I. come da normativa vigente, diversamente detto locale non avrebbe i requisiti di locale con presenza fissa di persone (costo indicativo pari a €. 2.500,00)
- locale cantina al piano interrato: la difformità relativa all'altezza interna (m.2,50 anziché m.2,40) si configurerebbe come aumento di SLP e quindi non sanabile. Dovrà pertanto essere ripristinata l'altezza autorizzata tramite realizzazione di controsoffitto strutturale ribassato (costo indicativo pari a €. 1.000,00)

Per le suddette opere si quantifica quindi un costo aggiuntivo complessivo, rispetto a quanto già sottoindicato per la sanatoria, pari a €. 7.000,00 (euro Settemila/00)

Le suddette difformità potranno essere regolarizzate, a cura del futuro acquirente, tramite presentazione di pratica edilizia in sanatoria (con opere di ripristino sopra indicate) e richiesta di agibilità: si quantifica una spesa indicativa di €. 3.000,00 (euro Tremila/00), comprensiva di spese tecniche e diritti comunali.

Pertanto la spesa indicativa complessiva per la pratica di sanatoria e agibilità ammonterebbe a €. 10.000,00 (euro Diecimila/00): tale importo verrà dedotto dal valore di Mercato.

Per ulteriori dettagli vedasi documentazione urbanistica - Allegato n.07

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

Richiamato quanto già indicato nel Rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi proprietà: appartamento 23,76/1000 – cantina 2,89/1000 - box 7,45/1000
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione, Allegato n.09

- **CONSISTENZA**

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

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 21							
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq	
21		mapp.432/710					
	1	Abitazione	73	73	1,00	73	
	2	Sottotetto non abitabile	50	50	0,60	30	
			Sup.commerciale				103
		mapp.442/737					
	S1	Cantina		21	0,30	6	
		mapp.442/736					
S1	Box		32	32	0,50	16	
			Sup.comm. Complessiva			125	
			Superficie Commerciale LOTTO 21			125	

- **VALUTAZIONE**

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (residenziale - appartamento). Box e cantine valutati a corpo.

Il parametro unitario determinato in base al M.C.A è pari a €. 1.600,00 al mq.

Pertanto si avrà:

Valore di Libero Mercato			
Tipologia	sup.commerciale mq.	Valore unitario E/mq	Valore
Appartamento con sottotetto	103	€ 1.600,00	€ 164.800,00
Cantina	22	a corpo	€ 11.000,00
Box doppio	32	a corpo	€ 25.000,00
Valore Totale Lotto			€ 200.800,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

Deprezzamenti al Valore di Mercato	
Valore di Libero Mercato	€ 200.800,00
sistemazione irregolarità	
oneri per regolarizzazione urbanistica**	€ 10.000,00
oneri per regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
spese di bonifica	€ -
spese condominiali insolute	€ -
limitazioni all'uso del bene	
usufrutto, dir.abitazione ecc.	€ -
stato d'uso e manutenzione ***	€ -
stato di possesso	€ -
vincoli e oneri giuridici	€ -
Valore di Libero Mercato	€ 189.800,00
Valore di Libero Mercato (arrotondato)	€ 190.000,00

** Spese per Agibilità

*** eventuali opere di sistemazione

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.21, considerate nello stato attuale, è pari a € 190.000,00 (Euro Centonovantamila/00)

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

Considerato che:

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

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell’immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di stabilità del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : euro 1.800,00
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 12 mesi) euro 1.900,00;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 19.000,00;

Pertanto si avrà

Determinazione VALORE VENDITA FORZATA	
Valore di Libero Mercato	€ 190.000,00
a dedurre le seguenti voci	
svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene	€ -
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi)	€ 1.800,00
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	€ 1.900,00
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	€ 19.000,00
Valore di Vendita Forzata	€ 167.300,00
Valore di Vendita Forzata (arrotondato)	€ 167.000,00

- **RIEPILOGO VALORI**

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Tipologia	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
21	Appartamento con cantina e box	€ 190.000,00	€ 167.000,00
	TOTALE	€ 190.000,00	€ 167.000,00

Il Tecnico

Geom. Sabino Nufi



SCHEDA DESCRITTIVA

LOTTO N. 22

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
22		F	Residenziale	Appartamento	1-2	15	432	711
		A	Residenziale	Cantina	S1	15	438	731
			Box	Box doppio	S1	15	442	732

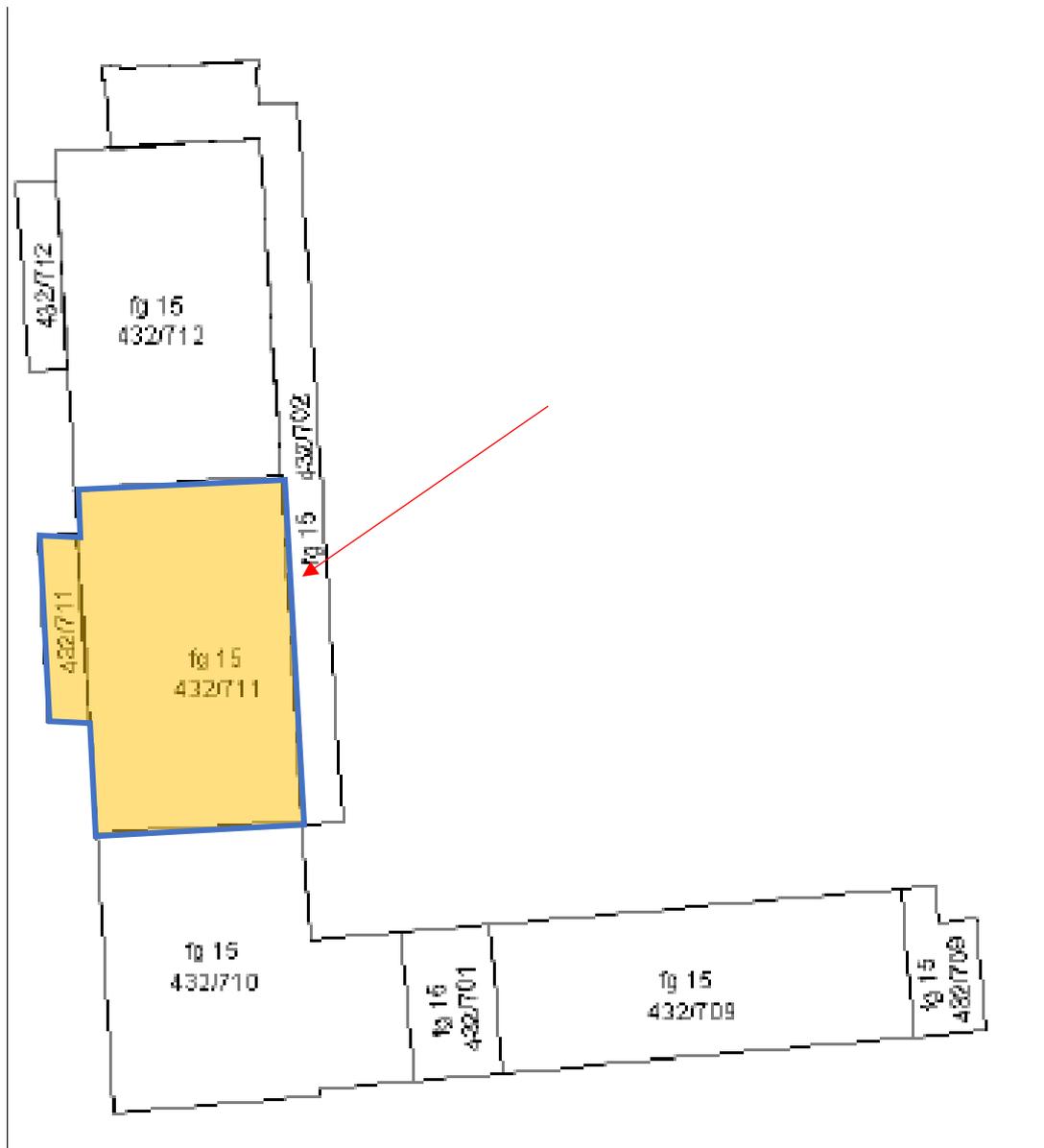
La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

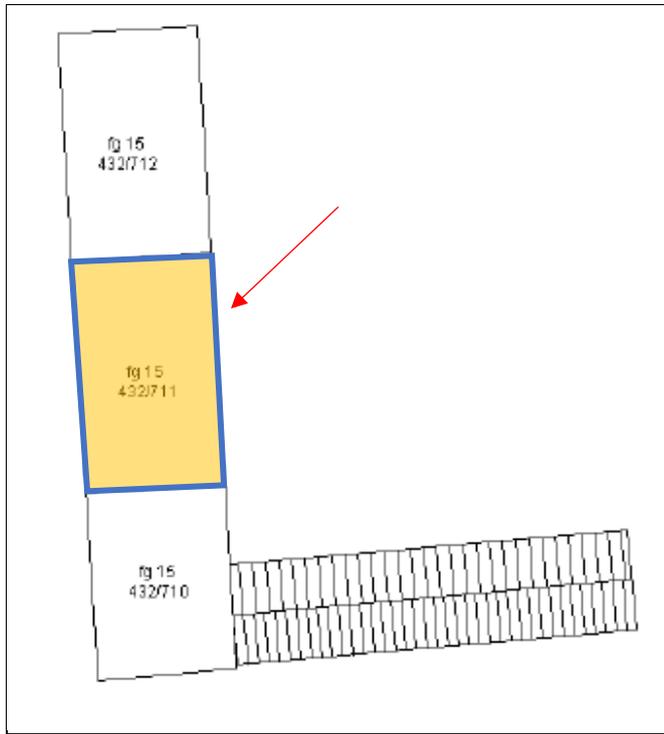
- **UBICAZIONE**
- **DESCRIZIONE**
- **COERENZE**
- **STATO MANUTENZIONE**
- **STATO DI POSSESSO**
- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**
- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CONFORMITA'**
- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**
- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE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

- **UBICAZIONE**

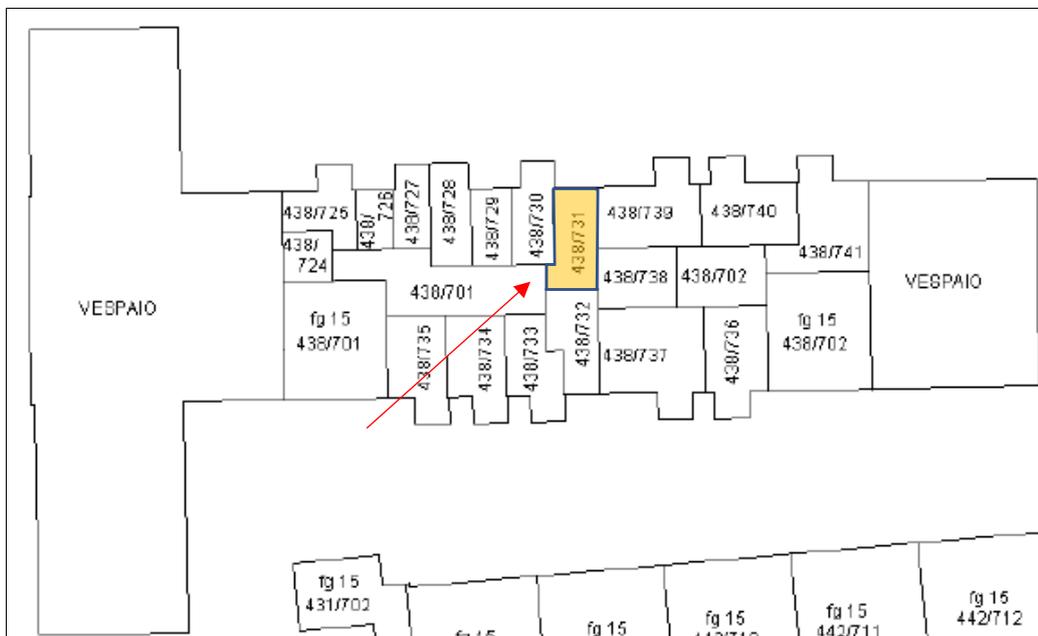
Comune di Codogno (LO), Strada Comunale di Triulza – Cascina Gazzina III

PLANIMETRIA PIANO PRIMO (Abitazione) – Corpo F



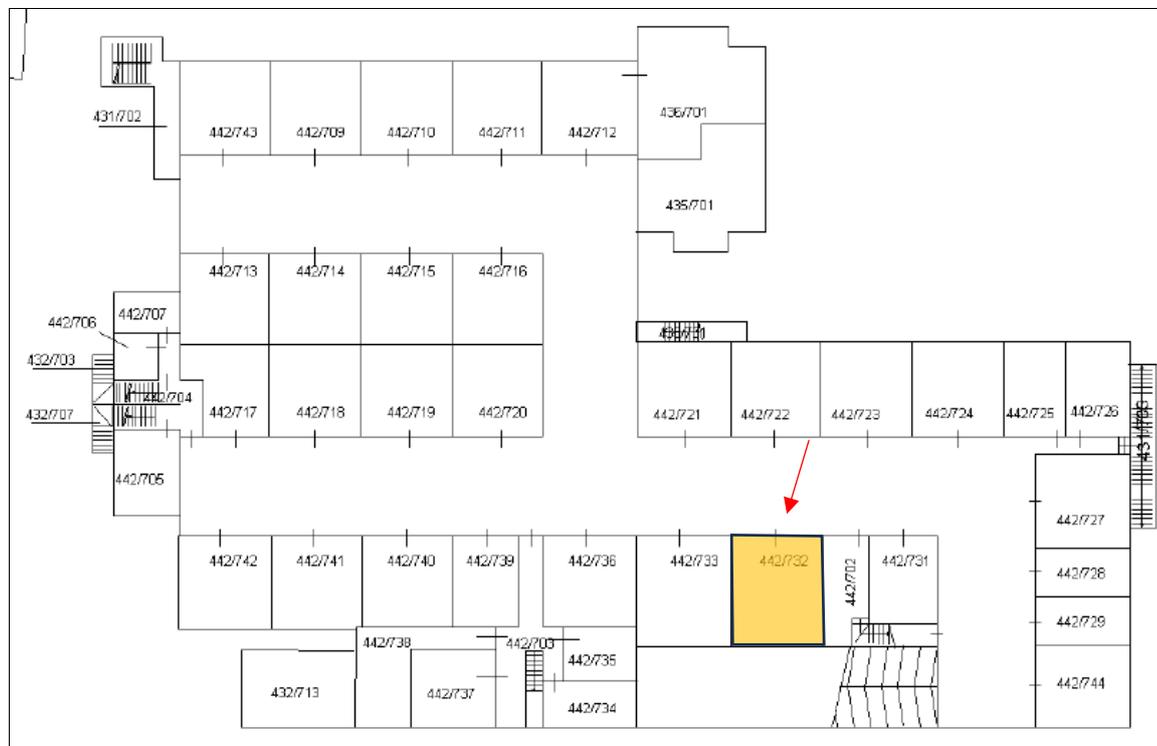


PLANIMETRIA PIANO SECONDO (sottotetto) – Corpo F



PLANIMETRIA PIANO INTERRATO – Cantine Corpo A - B

PIANO INTERRATO Box



- DESCRIZIONE

Porzioni immobiliari facenti parte del complesso residenziale denominato “Condominio Cascina GAZZINA III”, costituito da cinque edifici che si sviluppano a due-tre piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a box e cantine.

Il complesso è così articolato:

- Corpo A-B: fabbricato plurifamiliare a tre piani fuori terra oltre interrato
- Corpo C: villetta unifamiliare sviluppantesi al piano terra e interrato
- Corpo D: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra oltre interrato
- Corpo E: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra
- Corpo F: fabbricato plurifamiliare a due piani fuori terra oltre sottotetto
- Corpo Box al piano interrato con accesso comune dal cortile

Le unità che compongono il presente “LOTTO 22” fanno parte del “Corpo F” e “Corpo A”, e sono costituite da:

- Appartamento al piano primo (Corpo F) composto da due locali oltre cucina e servizi, con annessi locali sottotetto non abitabili direttamente collegati da scala interna in muratura a doppia rampa
- Cantina al piano interrato nel corpo A
- Box d'autorimessa doppio al piano interrato (Corpo centrale)

L'appartamento (tipologia bilocale con sottotetto non abitabile) è così composto: soggiorno con angolo cottura, balcone, disimpegno, bagno e una camera da letto – tramite scala in muratura a doppia rampa si raggiunge la zona sottotetto suddivisa in tre locali non abitabili (altezza media inferiore al minimo previsto di m.2,40). Si evidenzia che in uno dei locali è stato realizzato un bagno in difformità a quanto autorizzato: lo stesso non potrà essere sanato e quindi andrà rimosso (costi dedotti dal valore, vedasi quanto dettagliato di seguito in merito alla regolarità urbanistica)

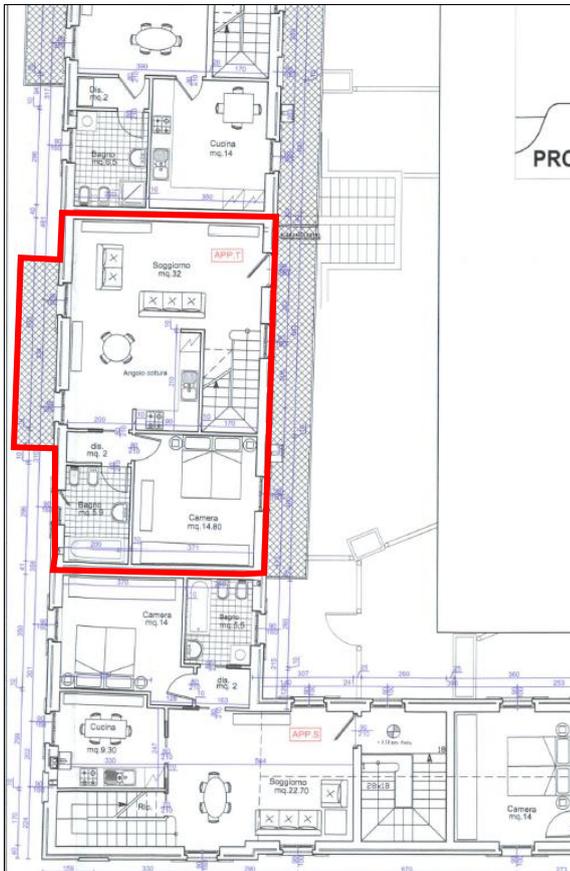
La cantina si trova al piano interrato del Corpo A – B (scala A)

Il box si trova nel corpo interrato sottostante il cortile comune.

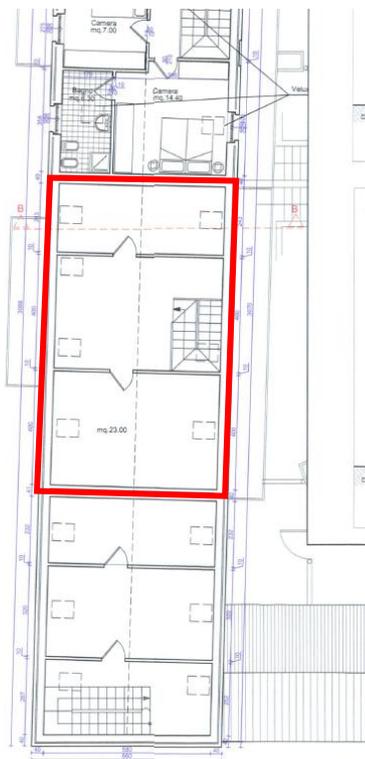
Alle sopradescritte porzioni compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni del complesso (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.09)

Dotazione impiantistica: vedasi quanto descritto nel Rapporto di Valutazione

Planimetria indicativa dell'appartamento (non in scala)



PIANO PRIMO - Abitazione



PIANO SOTTOTETTO (non abitabile)

- **COERENZE**

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

dell'appartamento al piano primo: ballatoio comune (mapp.432 sub.702), altra unità (appart.mapp.432 sub.710), spazio soprastante area comune (mapp.439), altra unità (appartamento mapp.432 sub.712).

del sottotetto: spazio soprastante ballatoio comune, altra unità (sottotetto mapp.432 sub.710), spazio soprastante area comune (mapp.439), altra unità (sottotetto mapp.432 sub.712).

della cantina: altre unità (cantine mapp.438 sub.739-738-732), disimpegno comune (mapp.438 sub.701), altra unità (cantina mapp.438 sub.730), terrapieno

del box: disimpegno comune (box mapp.442 sub.702), terrapieno, altra unità (box mpp.442 sub.733), corsello comune (mapp.442 sub.701).

- **STATO DI MANUTENZIONE**

Il complesso condominiale in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati. Discreto lo stato di manutenzione riferito alle unità che compongono il presente lotto, considerato anche il tempo di non utilizzo che si protrae da diversi anni.

- **STATO DI POSSESSO**

Le unità libere da persone e cose e nella disponibilità della procedura.

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso "Cascina GAZZINA III" ha accesso pedonale e carraio in lato Ovest dalla Via privata al mappale 439 del Foglio 15 (area condominiale B.C.N.C.) diramantesi dalla Strada Comunale di Triulza: l'abitazione in oggetto è inserita nel corpo F a cui si accede transitando dal cortile comune e quindi da scala esterna e ballatoio comuni.

La cantina si raggiunge dal vano scala comune alle unità del corpo A.

Il box d'autorimessa, ubicato al piano interrato, ha accesso carraio tramite rampa comune dal cortile condominiale e accesso pedonale da rampe scala di uso comune, sempre dal cortile condominiale

- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** non presente
- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE											
CATASTO FABBRICATI											
Comune di CODOGNO (LO) Cascina Gazza Prima snc											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
1	15	432	711	A/2		4	snc	1-2	4,5 vani	109 mq	€ 336,99
2	15	438	731	C/2		2	snc	S1	7 mq	9 mq	€ 17,35
3	15	442	732	C/6		3	snc	S1	36 mq	39 mq	€ 109,70

Intestazione catastale

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

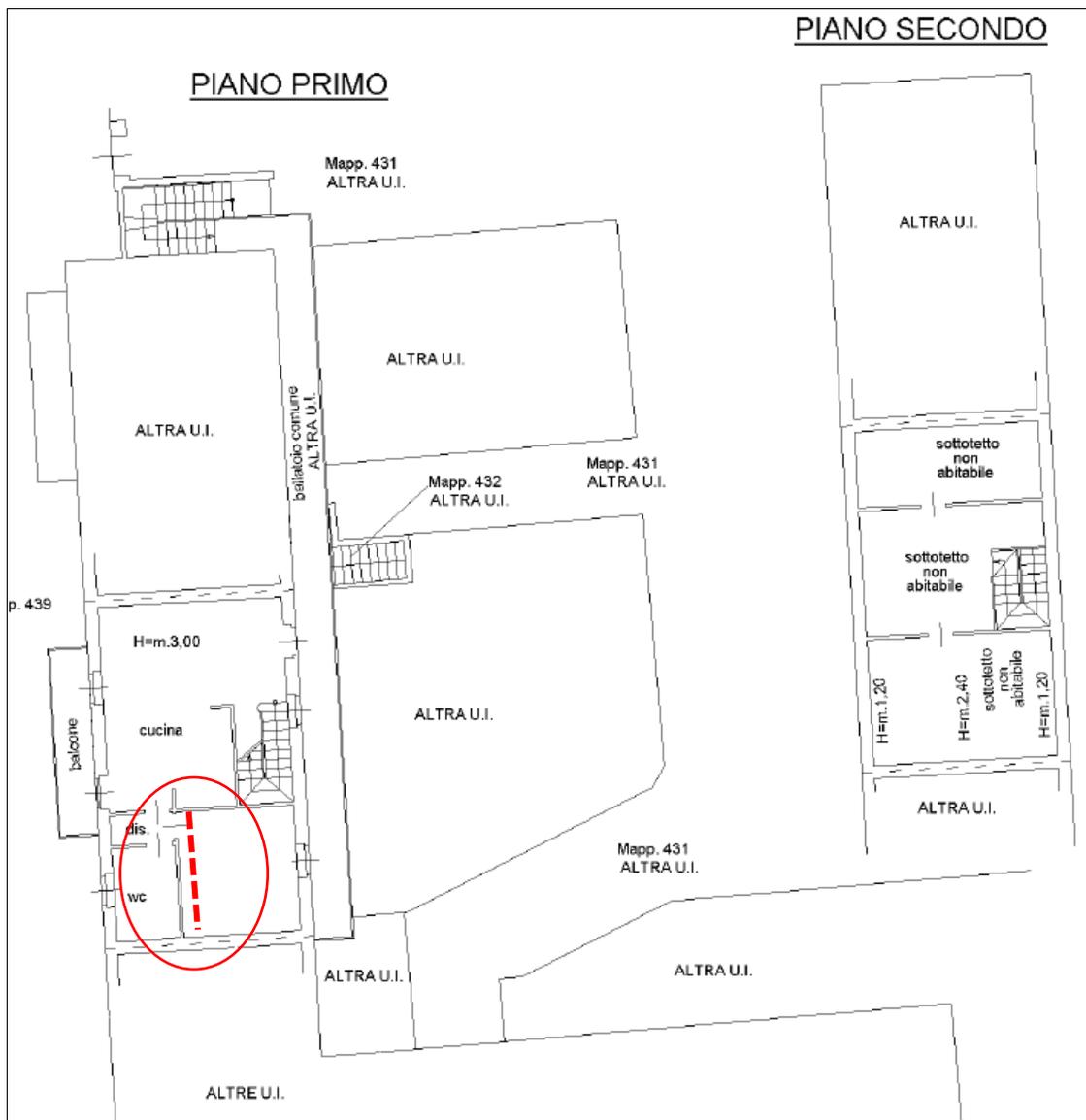
proprietà per 1/1 - atto pubblico 04/02/2014 rep.n.72164 Notaio Calafiori Giuseppe di Milano (conferimento in società)

Conformità e rispondenza catastale: Riscontrata la sostanziale conformità, fatta eccezione per quanto segue:

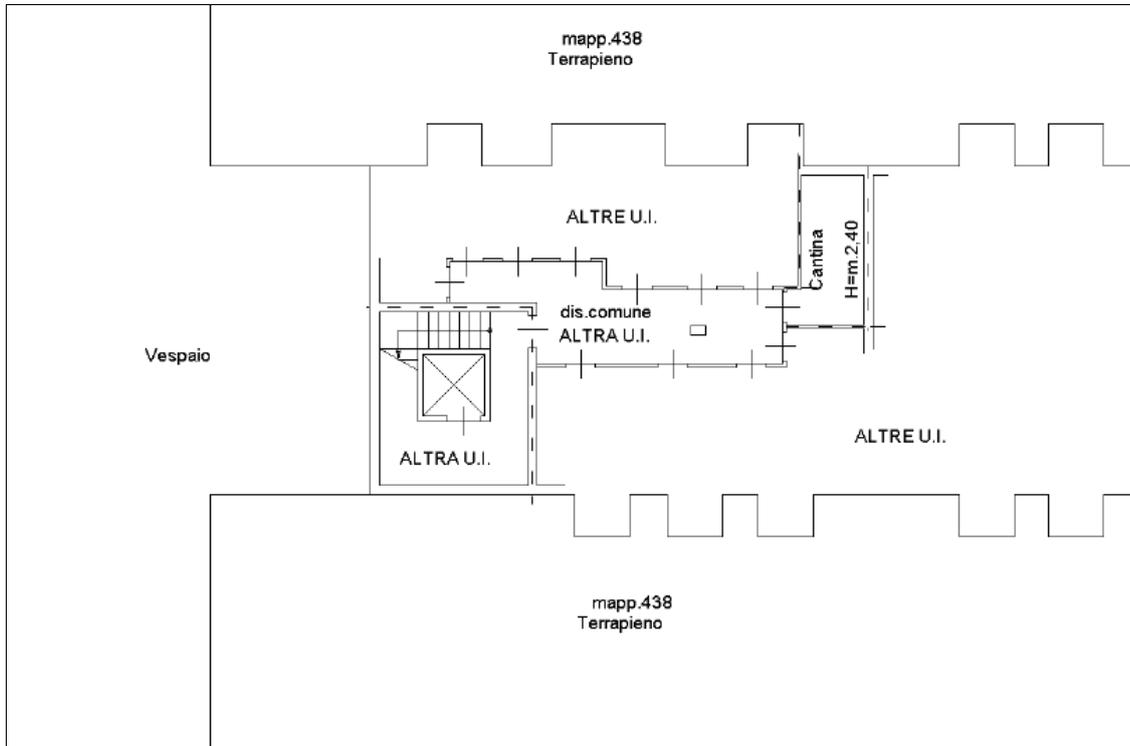
- Lievi difformità nelle dimensioni dei locali al piano primo (in particolare allargato bagno verso la camera)
- Difformità nelle altezze interne (h.2,80 al travetto)

Si dovrà quindi procedere con la predisposizione di nuova planimetria catastale per l'appartamento con denuncia di variazione per diversa distribuzione interna (costo preventivato indicativo €. 500,00 che verrà dedotto dal valore)

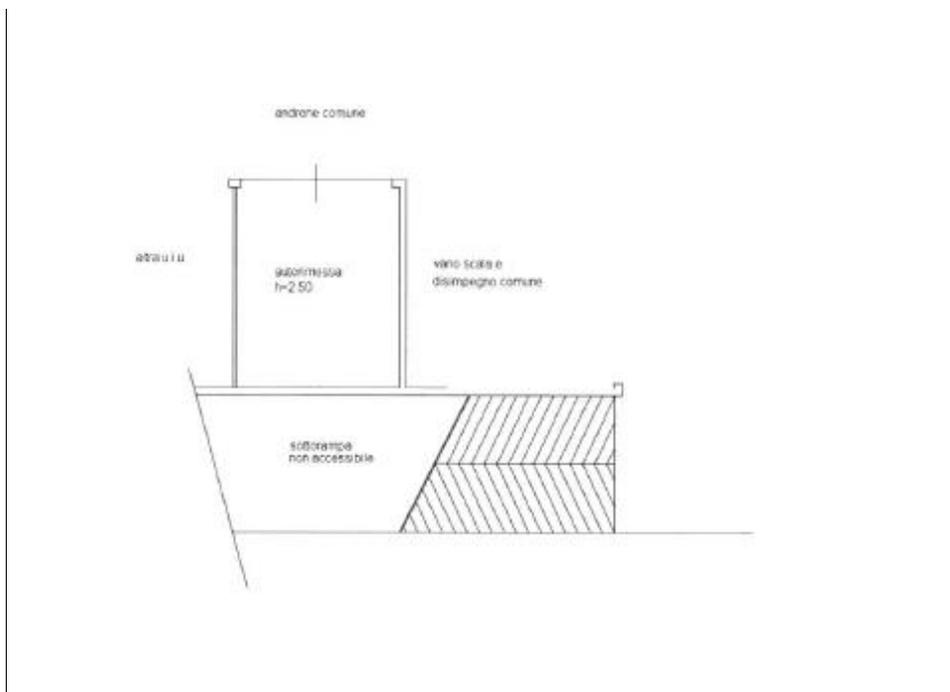
Si riporta di seguito lo stralcio della planimetria catastale (non in scala) delle unità.



Piano Primo e sottotetto, Appartamento - mapp.432/711 — diffonità



Piano S1., Cantina – mapp.438/731



Piano S1, Box – mapp.442/732

- PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'

Il complesso condominiale in cui sono inserite le unità che compongono il presente Lotto è stato edificato nell'ambito della radicale ristrutturazione di vecchi edifici rurali dismessi che costituivano l'originario nucleo denominato "Cascina Gazzina": i lavori sono iniziati nell'anno 2005 e sono terminati nell'anno 2011.

Si evidenzia che a fronte della richiesta di Agibilità presentata in data 15/04/2011 Prot.n.8748, il Comune di Codogno ha inviato richiesta di integrazione documentale con lettera del 11/05/2011 – Agibilità non rilasciata

E' stata presentata a cura della procedura di Fallimento una S.C.I.A. in Sanatoria in data 20/03/2024 Prot.n.9668 relativa alle difformità realizzate nei box al piano interrato, a cui è seguita la richiesta di Agibilità parziale presentata in data 09/09/2024 Prot.n.28301 (relativa ai box al piano interrato e parti comuni).

Per l'elenco dettagliato delle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Codogno si fa riferimento a quanto indicato nel Rapporto di Valutazione

CONFORMITA' edilizia delle unità che compongono il presente lotto, con riferimento alla D.I.A. n.45/2011 del 10/03/2011 (variante finale al P.C. n.248/04 del 18/01/2005) e alla S.C.I.A. di Sanatoria del 20/03/2024 Prot.n.9668 (relativa ai box interrati e parti comuni): riscontrata la sostanziale conformità delle porzioni in oggetto, ad eccezione di:

- Lieve modifica nelle dimensioni dei locali d'abitazione al piano primo
- Lieve scostamento nelle altezze interne dell'abitazione (h.2,80 al travetto) e del sottotetto non abitabile
- Realizzato bagno nel sottotetto non abitabile
- Nella camera non sono rispettati i rapporti aeroilluminanti

Si rendono quindi necessarie le seguenti opere di ripristino relative alle difformità non sanabili:

- Realizzato bagno nel sottotetto non abitabile: da rimuovere ripristinando il locale sottotetto come da D.I.A. del 2011 (non abitabile); dovranno inoltre essere rimossi i radiatori per il riscaldamento in quanto non consentiti per locali s.p.p. (costo indicativo pari a €. 3.500,00)
- Mancato rispetto dei R.A.I. nella camera: dovranno pertanto essere eseguite opere per ottenere il rispetto dei R.A.I. come da normativa vigente, diversamente detto locale non avrebbe i requisiti di locale con presenza fissa di persone (costo indicativo pari a €. 2.500,00)

Per le suddette opere si quantifica quindi un costo aggiuntivo complessivo, rispetto a quanto già sottoindicato per la sanatoria, pari a €. 6.000,00 (euro Seimila/00)

Le suddette difformità potranno essere regolarizzate, a cura del futuro acquirente, tramite presentazione di pratica edilizia in sanatoria (con opere di ripristino sopra indicate) e richiesta di agibilità: si quantifica una spesa indicativa di €. 3.000,00 (euro Tremila/00), comprensiva di spese tecniche e diritti comunali.

Pertanto la spesa indicativa complessiva per la pratica di sanatoria e agibilità ammonterebbe a €. 9.000,00 (euro Novemila/00): tale importo verrà dedotto dal valore di Mercato.

Per ulteriori dettagli vedasi documentazione urbanistica - Allegato n.07

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

Richiamato quanto già indicato nel Rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi proprietà: appartamento 25,92/1000 – cantina 1,02/1000 - box 8,80/1000
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione, Allegato n.09

- CONSISTENZA

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

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 22							
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq	
22		mapp.432/711					
	1	Abitazione	72	72	1,00	72	
	1	Balcone		7	0,30	2	
	2	Sottotetto non abitabile	66	66	0,60	40	
		Sup.commerciale					114
		mapp.438/731					
	S1	Cantina	9	9	0,30	3	
		mapp.442/732					
S1	Box	38	38	0,50	19		
			Sup.comm. Complessiva			135	
			Superficie Commerciale LOTTO 22			135	

- VALUTAZIONE

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (residenziale - appartamento). Box e cantine valutati a corpo.

Il parametro unitario determinato in base al M.C.A è pari a €. 1.600,00 al mq.

Valore di Libero Mercato			
Tipologia	sup.commerciale mq.	Valore unitario E/mq	Valore
Appartamento con sottotetto	114	€ 1.600,00	€ 182.400,00
Cantina	9	a corpo	€ 5.000,00
Box doppio	39	a corpo	€ 30.000,00
Valore Totale Lotto			€ 217.400,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

Deprezzamenti al Valore di Mercato	
Valore di Libero Mercato	€ 217.400,00
sistemazione irregolarità	
oneri per regolarizzazione urbanistica**	€ 9.000,00
oneri per regolarizzazione catastale	€ 500,00
spese di bonifica	€ -
spese condominiali insolute	€ -
limitazioni all'uso del bene	
usufrutto, dir.abitazione ecc.	€ -
stato d'uso e manutenzione ***	€ -
stato di possesso	€ -
vincoli e oneri giuridici	€ -
Valore di Libero Mercato	€ 207.900,00
Valore di Libero Mercato (arrotondato)	€ 208.000,00

** Spese per Agibilità

*** eventuali opere di sistemazione

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.22, considerate nello stato attuale, è pari a € 208.000,00 (Euro Duecentotomila/00)

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

Considerato che:

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

- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell'immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di stabilità del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : euro 1.800,00
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 12 mesi) euro 2.080,00;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 20.800,00;

Pertanto si avrà

Determinazione VALORE VENDITA FORZATA	
Valore di Libero Mercato	€ 208.000,00
a dedurre le seguenti voci	
svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene	€ -
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi)	€ 1.800,00
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	€ 2.080,00
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	€ 20.800,00
Valore di Vendita Forzata	€ 183.320,00
Valore di Vendita Forzata (arrotondato)	€ 183.000,00

- **RIEPILOGO VALORI**

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Tipologia	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
22	Appartamento-cantina e box	€ 208.000,00	€ 183.000,00
	TOTALE	€ 208.000,00	€ 183.000,00

Il Tecnico

Geom.Sabino Nufi



SCHEDA DESCRITTIVA

LOTTO N. 23

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
23		F	Residenziale	Appartamento	1-2	15	432	712
		A	Residenziale	Cantina	S1	15	438	734
			Box	Box doppio	S1	15	442	733

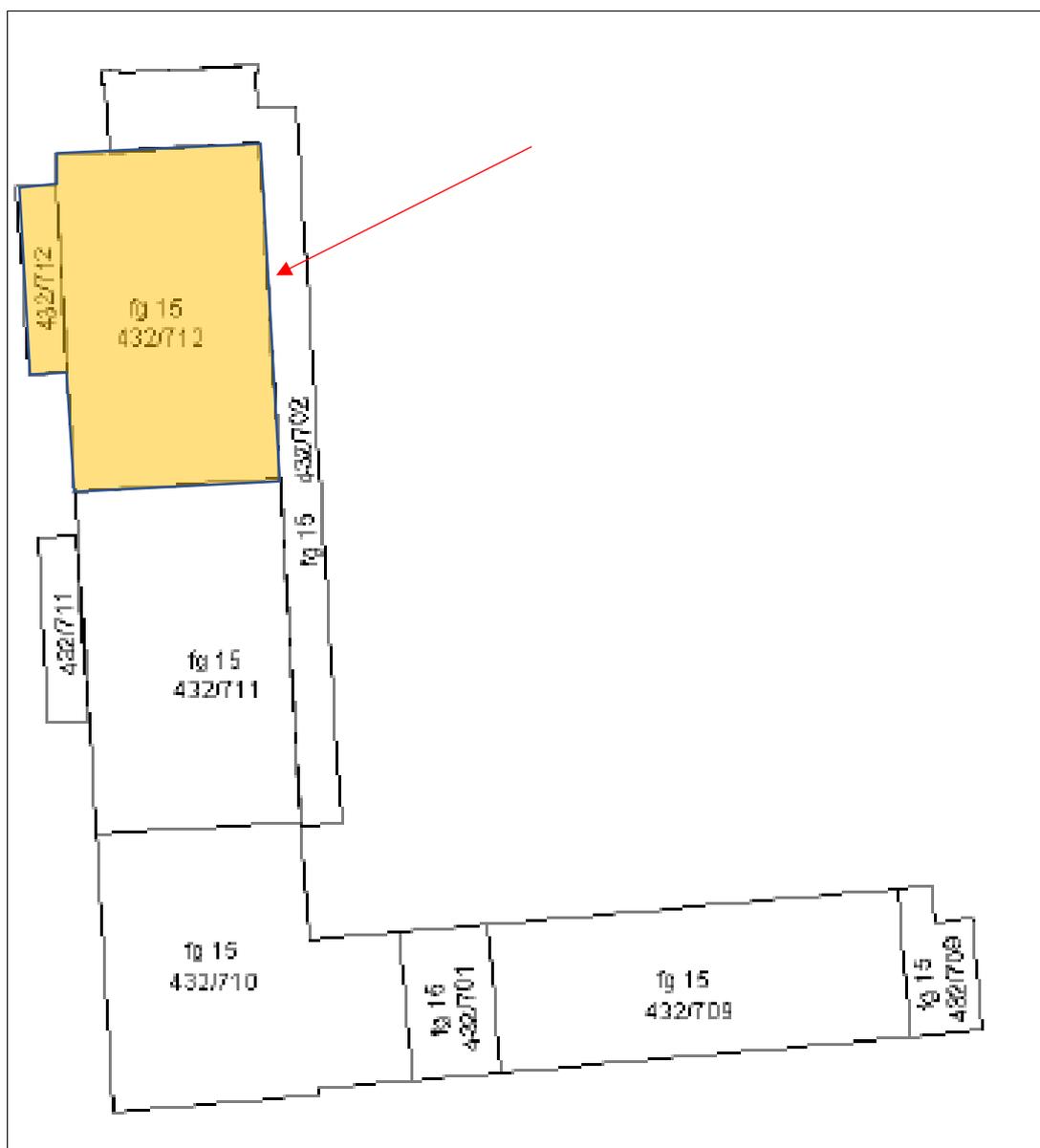
La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

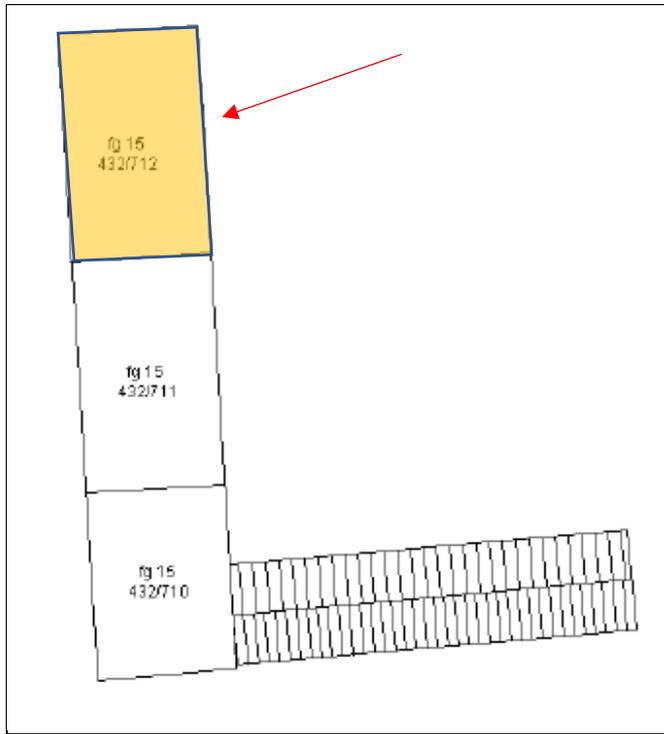
- **UBICAZIONE**
- **DESCRIZIONE**
- **COERENZE**
- **STATO MANUTENZIONE**
- **STATO DI POSSESSO**
- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**
- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CONFORMITA'**
- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**
- **ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE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

- **UBICAZIONE**

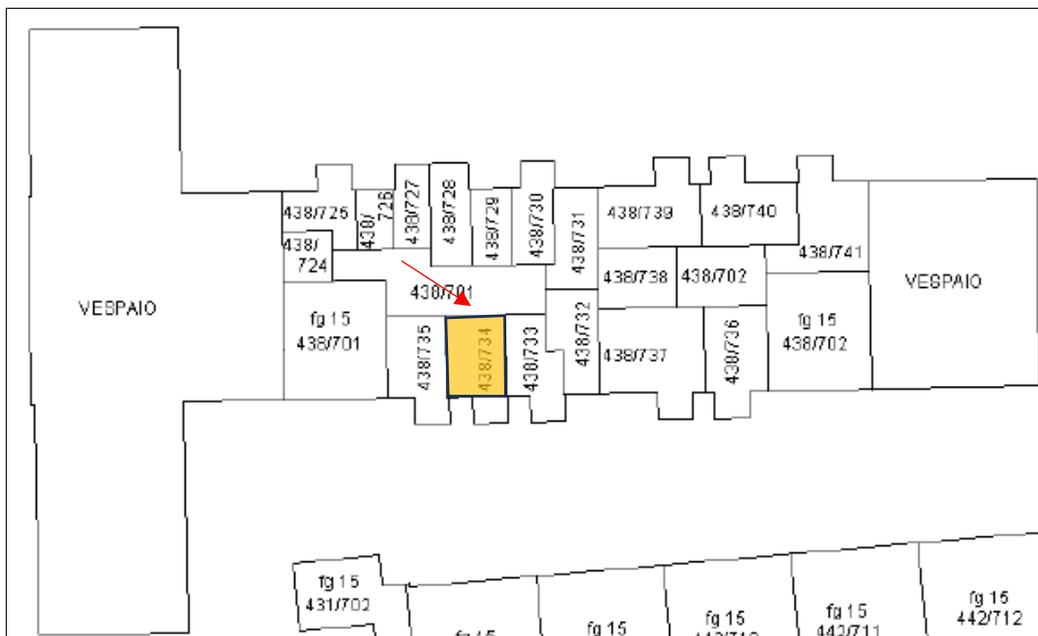
Comune di Codogno (LO), Strada Comunale di Triulza – Cascina Gazzina III

PLANIMETRIA PIANO PRIMO – (Abitazione) Corpo F



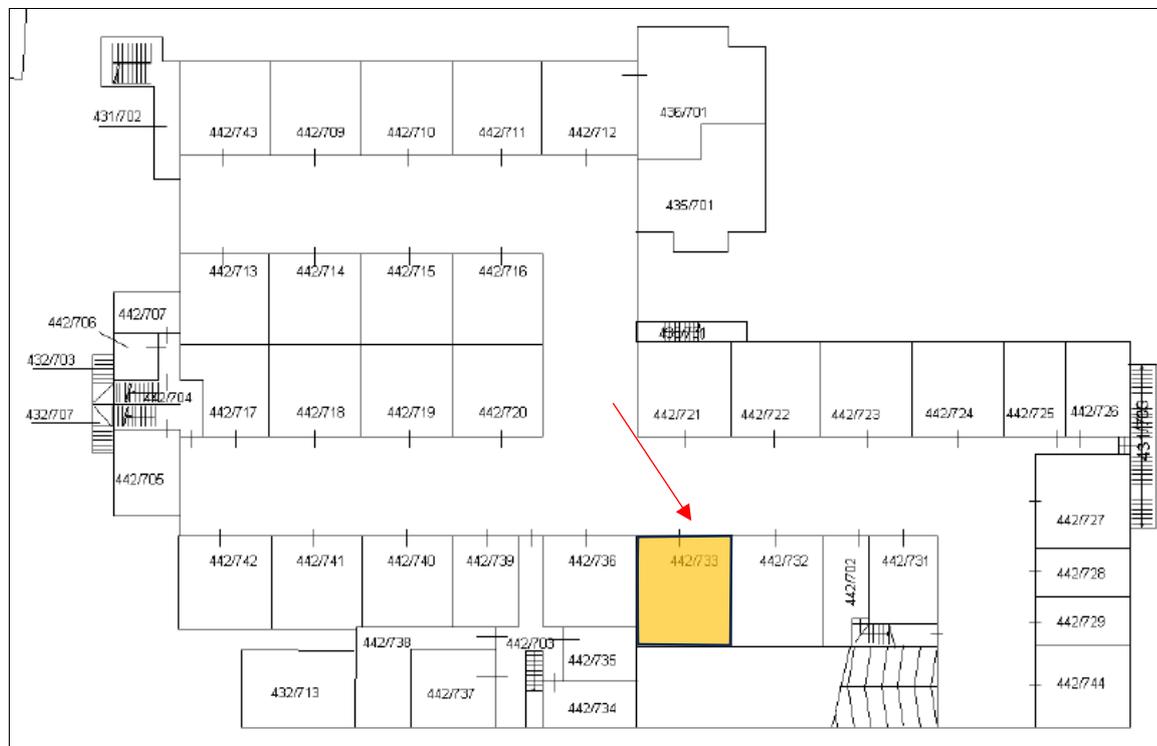


PLANIMETRIA PIANO SECONDO (sottotetto) – Corpo F



PLANIMETRIA PIANO INTERRATO – Cantine Corpo A - B

PIANO INTERRATO Box



- DESCRIZIONE

Porzioni immobiliari facenti parte del complesso residenziale denominato “Condominio Cascina GAZZINA III”, costituito da cinque edifici che si sviluppano a due-tre piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a box e cantine.

Il complesso è così articolato:

- Corpo A-B: fabbricato plurifamiliare a tre piani fuori terra oltre interrato
- Corpo C: villetta unifamiliare sviluppantesi al piano terra e interrato
- Corpo D: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra oltre interrato
- Corpo E: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra
- Corpo F: fabbricato plurifamiliare a due piani fuori terra oltre sottotetto
- Corpo Box al piano interrato con accesso comune dal cortile

Le unità che compongono il presente “LOTTO 23” fanno parte del Corpo F e “Corpo A”, e sono costituite da:

- Appartamento su due livelli (piano primo e secondo sottotetto mansardato) composto da tre locali oltre cucina e servizi con balcone
- Cantina al piano interrato nel corpo A
- Box d'autorimessa doppio al piano interrato (Corpo centrale)

L'appartamento (tipologia trilocale con tripli servizi) è così composto: soggiorno con balcone, cucina abitabile, antibagno e bagno, ripostiglio al piano primo; tramite scala in muratura a doppia rampa si raggiunge la zona notte nel sottotetto composta da disimpegno, bagno, camera, locale sgombero/cabina armadio, seconda camera con incluso bagno dedicato.

Si evidenzia che per i locali al piano sottotetto l'altezza minima non deve essere inferiore a m.2,00 come previsto delle N.T.A.: gli spazi di altezza inferiore dovranno essere chiusi con opere murarie o arredo fisso. Si segnala inoltre che il locale posto centralmente al piano sottotetto, indicato come camera, presenta una superficie inferiore a mq.9 (minimo previsto) e quindi non potrà essere adibito a tale destinazione.

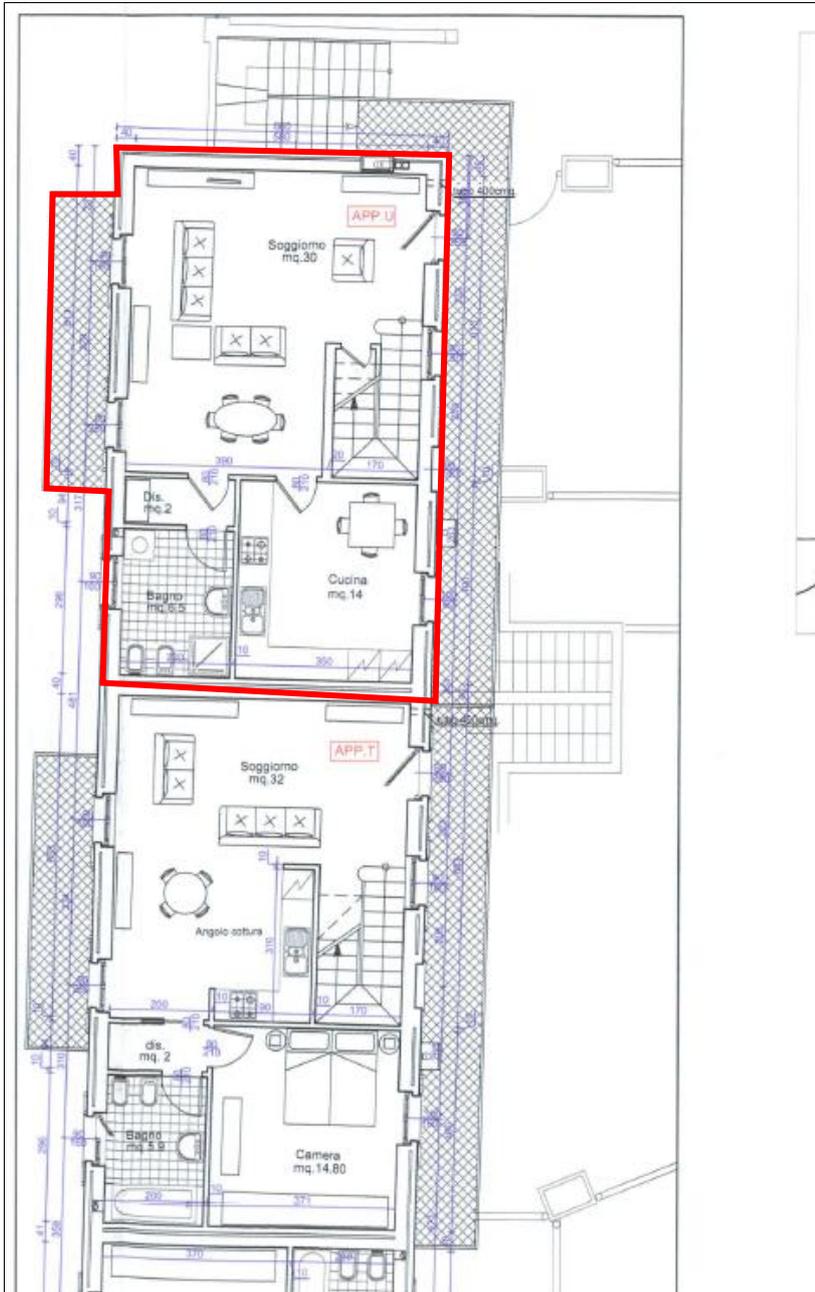
La cantina si trova al piano interrato del Corpo A – B (scala A)

Il box si trova nel corpo interrato sottostante il cortile comune.

Alle sopradescritte porzioni compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni del complesso (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.09)

Dotazione impiantistica: vedasi quanto descritto nel Rapporto di Valutazione

Planimetria indicativa dell'appartamento (non in scala)



PIANO PRIMO - Abitazione



PIANO SOTTOTETTO - Abitazione

- **COERENZE**

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

dell'appartamento p.1^: ballatoio comune (mapp.432 sub.702), altra unità (appart.mapp.432 sub.711), spazio soprastante area comune (mapp.439), scala comune (mapp.432 sub.702).

del sottotetto: spazio soprastante ballatoio comune, altra unità (sottotetto mapp.432 sub.711), spazio soprastante area comune (mapp.439), spazio soprastante scala comune (mapp.432 sub.702).

della cantina: altra unità (cantina mapp.438 sub.733), terrapieno, altra unità (cantina mapp.438 sub.735), disimpegno comune (mapp.438 sub.701).

del box: altra unità (box mapp.442 sub.732), terrapieno, altra unità (cantina mapp.442 sub.735), altra unità (box mpp.442 sub.736), corsello comune (mapp.442 sub.701).

- **STATO DI MANUTENZIONE**

Il complesso condominiale in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati. Discreto lo stato di manutenzione riferito alle unità che compongono il presente lotto, considerato anche il tempo di non utilizzo che si protrae da diversi anni.

- **STATO DI POSSESSO**

Le unità libere da persone e cose e nella disponibilità della procedura.

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso "Cascina GAZZINA III" ha accesso pedonale e carraio in lato Ovest dalla Via privata al mappale 439 del Foglio 15 (area condominiale B.C.N.C.) diramantesi dalla Strada Comunale di Triulza: l'abitazione in oggetto è inserita nel corpo F a cui si accede transitando dal cortile comune e quindi da scala esterna e ballatoio comuni.

La cantina si raggiunge dal vano scala comune alle unità del corpo A.

Il box d'autorimessa, ubicato al piano interrato, ha accesso carraio tramite rampa comune dal cortile condominiale e accesso pedonale da rampe scala di uso comune, sempre dal cortile condominiale.

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

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE												
CATASTO FABBRICATI												
Comune di CODOGNO (LO) Cascina Gazza Prima snc												
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita	
1	15	432	712	A/2		4	snc	1-2	6,5 vani	140 mq	€	486,76
2	15	438	734	C/2		2	snc	S1	8 mq	9 mq	€	19,83
3	15	442	733	C/6		3	snc	S1	36 mq	40 mq	€	109,70

Intestazione catastale

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

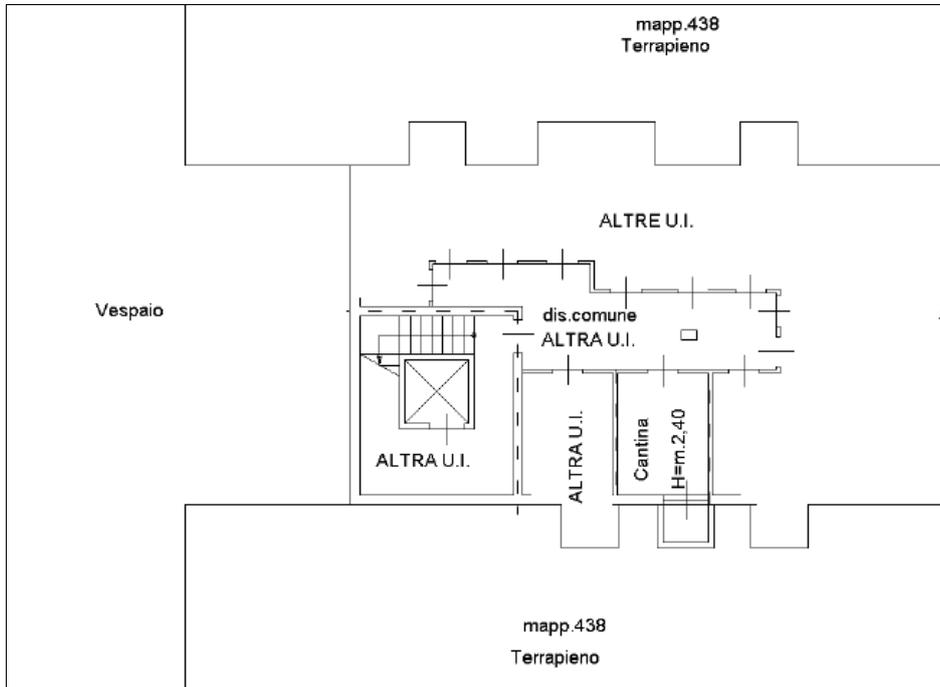
proprietà per 1/1 - atto pubblico 04/02/2014 rep.n.72164 Notaio Calafiori Giuseppe di Milano (conferimento in società)

Conformità e rispondenza catastale: Riscontrata la sostanziale conformità fra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate, fatta eccezione per la diversa altezza interna dei locali (rilevata al travetto h.2,80 al piano primo e h.1,67 punto più basso nel sottotetto)

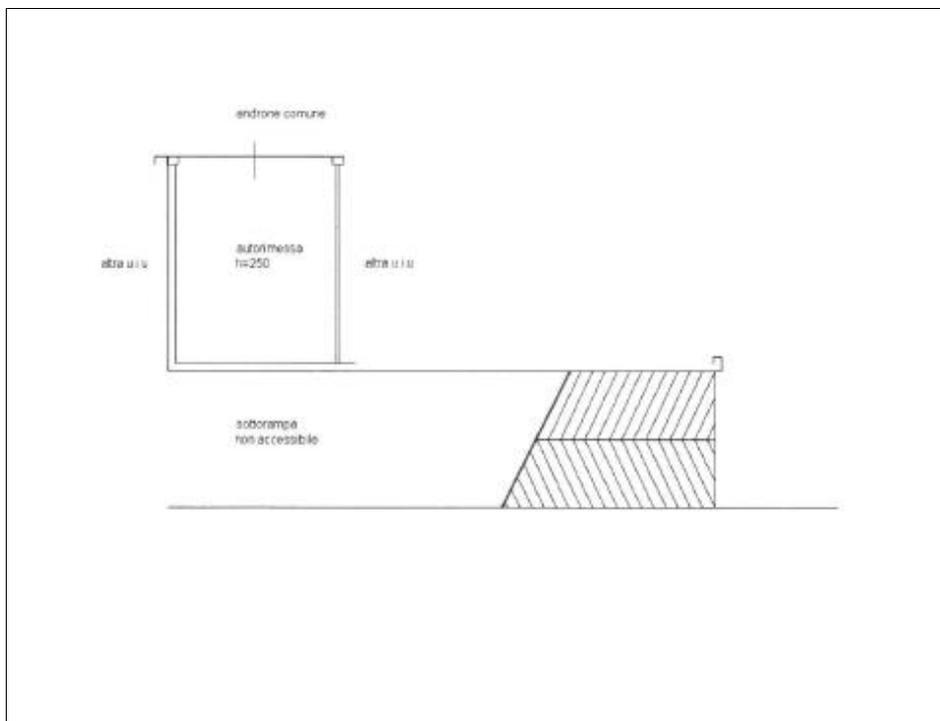
Si riporta di seguito lo stralcio della planimetria catastale (non in scala) delle unità.



Piano Primo e sottotetto, Appartamento - mapp.432/712



Piano S1., Cantina – mapp.438/734



Piano S1, Box – mapp.442/733

- **PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'**

Il complesso condominiale in cui sono inserite le unità che compongono il presente Lotto è stato edificato nell'ambito della radicale ristrutturazione di vecchi edifici rurali dismessi che costituivano l'originario nucleo denominato "Cascina Gazzina": i lavori sono iniziati nell'anno 2005 e sono terminati nell'anno 2011.

Si evidenzia che a fronte della richiesta di Agibilità presentata in data 15/04/2011 Prot.n.8748, il Comune di Codogno ha inviato richiesta di integrazione documentale con lettera del 11/05/2011 – Agibilità non rilasciata

E' stata presentata a cura della procedura di Fallimento una S.C.I.A. in Sanatoria in data 20/03/2024 Prot.n.9668 relativa alle difformità realizzate nei box al piano interrato, a cui è seguita la richiesta di Agibilità parziale presentata in data 09/09/2024 Prot.n.28301 (relativa ai box al piano interrato e parti comuni).

Per l'elenco dettagliato delle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Codogno si fa riferimento a quanto indicato nel Rapporto di Valutazione

CONFORMITA' edilizia delle unità che compongono il presente lotto, con riferimento alla D.I.A. n.45/2011 del 10/03/2011 (variante finale al P.C. n.248/04 del 18/01/2005) e alla S.C.I.A. di Sanatoria del 20/03/2024 Prot.n.9668 (relativa ai box interrati e parti comuni): riscontrata la sostanziale conformità delle porzioni in oggetto, ad eccezione di:

- Lievi scostamenti nelle dimensioni dei locali (appartamento e cantina)
- lievi scostamenti nelle dimensioni e nell'altezza interna del piano primo (h.2,80 al travetto) e sottotetto (altezza in gronda rilevata al travetto m.1,67 anziché h.1,83)
- Nella cucina al piano primo non sono rispettati i rapporti aeroilluminanti

Si evidenzia che per i locali al piano sottotetto l'altezza minima non deve essere inferiore a m.2,00 come previsto delle N.T.A.: gli spazi di altezza inferiore dovranno essere chiusi con opere murarie o arredo fisso.

Si rendono quindi necessarie le seguenti opere di ripristino relative alle difformità non sanabili:

- Mancato rispetto dei R.A.I. nella cucina al piano primo: dovranno pertanto essere eseguite opere per ottenere il rispetto dei R.A.I. come da normativa vigente, diversamente detto locale non avrebbe i requisiti di locale con presenza fissa di persone (costo indicativo pari a €. 2.500,00)

Le suddette difformità potranno essere regolarizzate, a cura del futuro acquirente, tramite presentazione di pratica edilizia in sanatoria (con opere di ripristino sopra indicate) e richiesta di agibilità: si quantifica una spesa indicativa di €. 3.000,00 (euro Tremila/00), comprensiva di spese tecniche e diritti comunali.

Pertanto la spesa indicativa complessiva per la pratica di sanatoria e agibilità ammonterebbe a €. 5.500,00 (euro Cinquemilacinquecento/00): tale importo verrà dedotto dal valore di Mercato.

Per ulteriori dettagli vedasi documentazione urbanistica - Allegato n.07

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

Richiamato quanto già indicato nel Rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi proprietà: appartamento 33,75/1000 – cantina 1,03/1000 - box 9,03/1000
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione, Allegato n.09

- CONSISTENZA

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

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 23							
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq	
23		mapp.432/712					
	1	Abitazione	70	70	1,00	70	
	1	Balcone		7	0,30	2	
	2	Abitazione (sottotetto abitabile)	65	65	0,80	52	
		Sup.commerciale					124
		mapp.438/734					
	S1	Cantina	9	9	0,30	3	
		mapp.442/733					
S1	Box	38	38	0,5	19		
			Sup.comm. Complessiva			146	
			Superficie Commerciale LOTTO 23			146	

- VALUTAZIONE

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (residenziale - appartamento). Box e cantine valutati a corpo.

Il parametro unitario determinato in base al M.C.A è pari a €. 1.600,00 al mq.

Valore di Libero Mercato			
Tipologia	sup.commerciale mq.	Valore unitario E/mq	Valore
Appartamento	124	€ 1.600,00	€ 198.400,00
Cantina	9	a corpo	€ 5.000,00
Box doppio	38	a corpo	€ 30.000,00
Valore Totale Lotto			€ 233.400,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

Deprezzamenti al Valore di Mercato	
Valore di Libero Mercato	€ 233.400,00
sistemazione irregolarità	
oneri per regolarizzazione urbanistica**	€ 5.500,00
oneri per regolarizzazione catastale	€ -
spese di bonifica	€ -
spese condominiali insolute	€ -
limitazioni all'uso del bene	
usufrutto, dir.abitazione ecc.	€ -
stato d'uso e manutenzione ***	€ -
stato di possesso	€ -
vincoli e oneri giuridici	€ -
Valore di Libero Mercato	€ 227.900,00
Valore di Libero Mercato (arrotondato)	€ 228.000,00

** Spese per Agibilità

*** eventuali opere di sistemazione

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.23, considerate nello stato attuale, è pari a € 228.000,00 (Euro Duecentoventottomila/00)

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

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita del bene in ambito fallimentare;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione),

- sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell'immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di stabilità del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : euro 2.400,00
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 12 mesi) euro 2.280,00;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 22.800,00;

Pertanto si avrà

Determinazione VALORE VENDITA FORZATA	
Valore di Libero Mercato	€ 228.000,00
a dedurre le seguenti voci	
svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene	€ -
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi)	€ 2.400,00
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	€ 2.280,00
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	€ 22.800,00
Valore di Vendita Forzata	€ 200.520,00
Valore di Vendita Forzata (arrotondato)	€ 201.000,00

- **RIEPILOGO VALORI**

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Tipologia	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
23	Appartamento-cantina e box	€ 228.000,00	€ 201.000,00
	TOTALE	€ 228.000,00	€ 201.000,00

Il Tecnico

Geom.Sabino Nufi



SCHEDA DESCRITTIVA

LOTTO N. 24

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
24			Residenza	Cantina	S1	15	442	725

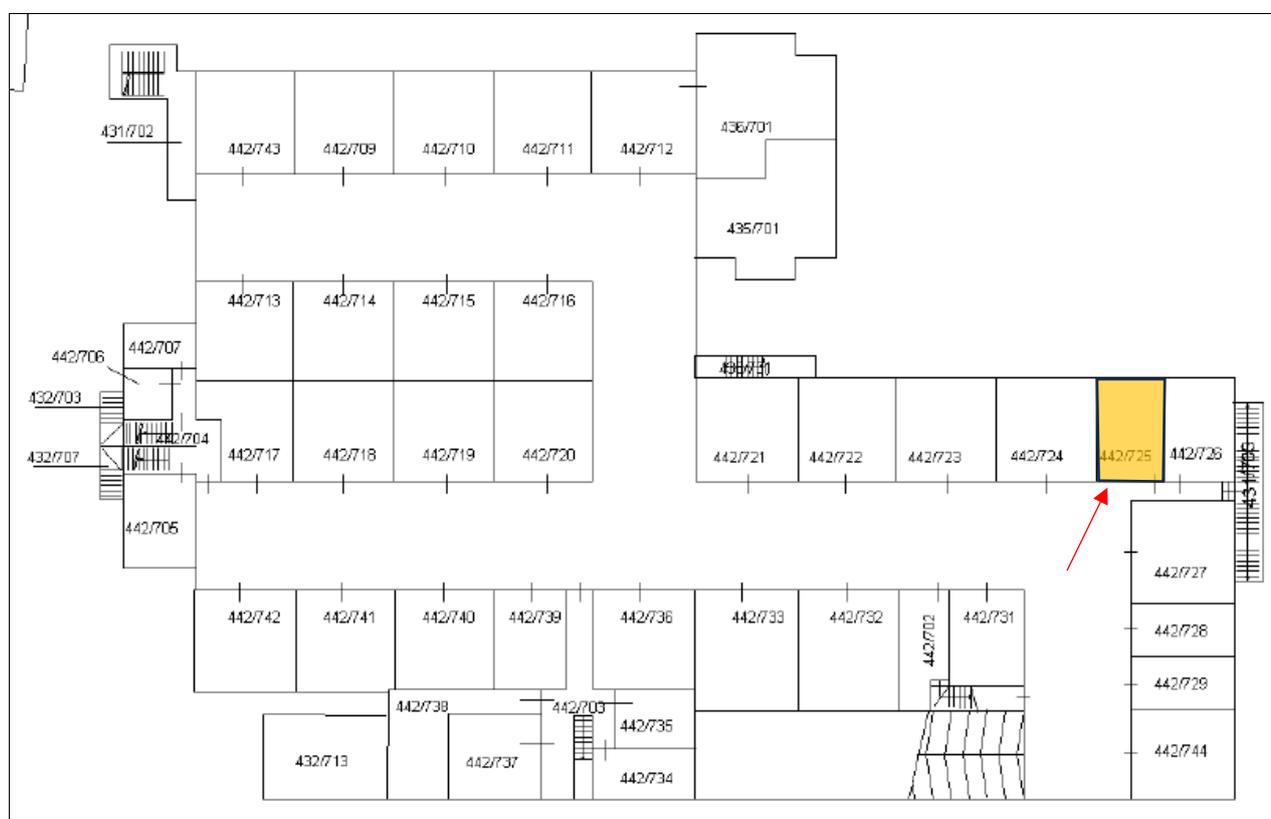
La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

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

- **UBICAZIONE**

Comune di Codogno (LO), Strada Comunale di Triulza – Cascina Gazzina III

PIANO INTERRATO (corpo centrale) – Box e Cantine



- **DESCRIZIONE**

Porzione immobiliare facente parte del complesso residenziale denominato “Condominio Cascina GAZZINA III”, costituito da cinque edifici che si sviluppano a due-tre piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a box e cantine.

Il complesso è così articolato:

- Corpo A-B: fabbricato plurifamiliare a tre piani fuori terra oltre interrato
- Corpo C: villetta unifamiliare sviluppantesi al piano terra e interrato
- Corpo D: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra oltre interrato
- Corpo E: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra
- Corpo F: fabbricato plurifamiliare a due piani fuori terra oltre sottotetto
- Corpo Box al piano interrato con accesso comune dal cortile

L'unità che compone il presente "LOTTO 24" fa parte del Corpo interrato centrale (box e cantine) ed è costituita da:

- Cantina al piano interrato

Trattasi di ampio vano cantina di circa mq.20, di forma rettangolare: pavimento in piastrelle di ceramica, punto luce.

Alla sopradescritta porzione compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni del complesso (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.09)

- **COERENZE**

Coerenze in base all'elaborato planimetrico e planimetria catastale, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodi ecc: altra unità (cantina mapp.442 sub.726), disimpegno comune (mapp.442 sub.701), altra unità (Box mapp.442 sub.724), terrapieno.

- **STATO DI MANUTENZIONE**

Il complesso condominiale in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati
Discreto lo stato di manutenzione riferito all' unità che compone il presente lotto.

- **STATO DI POSSESSO**

La cantina risulta libera e nella disponibilità della procedura

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso "Cascina GAZZINA III" ha accesso pedonale e carraio in lato Ovest dalla Via privata al mappale 439 del Foglio 15 (area condominiale B.C.N.C.) diramantesi dalla Strada Comunale di Triulza:

La cantina, ubicata al piano interrato (corpo centrale), ha accesso carraio tramite rampa comune dal cortile condominiale e accesso pedonale da rampe scala di uso comune, sempre dal cortile condominiale

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

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE												
CATASTO FABBRICATI												
Comune di CODOGNO (LO) Cascina Gazza Prima snc												
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita	
1	15	442	725	C/2		2	snc	S1	20 mq	22 mq	€	49,58

Intestazione catastale

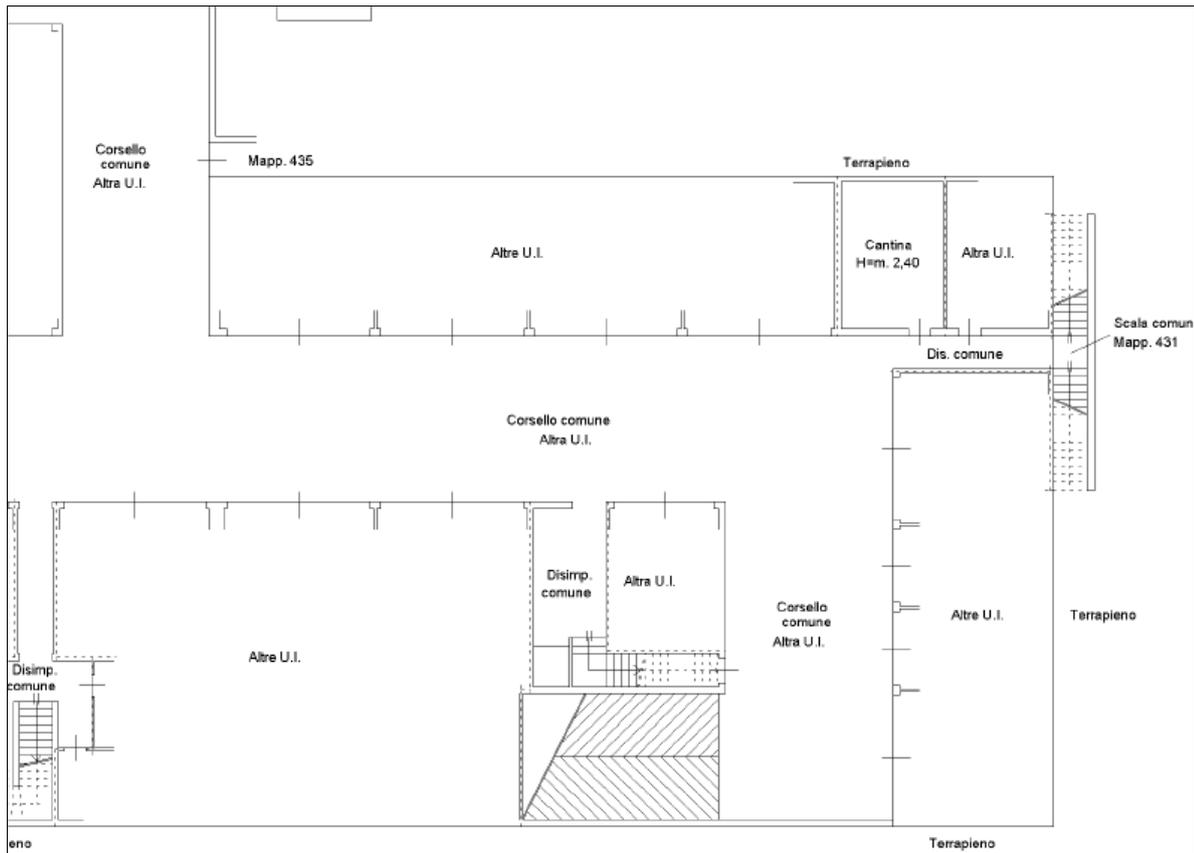
IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio (LO) C.F. 08535610961

proprietà per 1/1 - atto pubblico 04/02/2014 rep.n.72164 Notaio Calafiori Giuseppe di Milano (conferimento in società)

Conformità e rispondenza catastale: Riscontrata la sostanziale conformità ad eccezione della diversa altezza interna (h. 2,53 anziché 2,40)

Si riporta di seguito lo stralcio della planimetria catastale (non in scala)

Piano interrato - Cantina



- PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'

Il complesso condominiale in cui sono inserite le unità che compongono il presente Lotto è stato edificato nell'ambito della radicale ristrutturazione di vecchi edifici rurali dismessi che costituivano l'originario nucleo denominato "Cascina Gazzina": i lavori sono iniziati nell'anno 2005 e sono terminati nell'anno 2011.

Si evidenzia che a fronte della richiesta di Agibilità presentata in data 15/04/2011 Prot.n.8748, il Comune di Codogno ha inviato richiesta di integrazione documentale con lettera del 11/05/2011 – Agibilità non rilasciata

E' stata presentata a cura della procedura di Fallimento una S.C.I.A. in Sanatoria in data 20/03/2024 Prot.n.9668 relativa alle difformità realizzate nei box al piano interrato, a cui è seguita la richiesta di Agibilità parziale presentata in data 09/09/2024 Prot.n.28301 (relativa ai box al piano interrato e parti comuni).

Per l'elenco dettagliato delle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Codogno si fa riferimento a quanto indicato nel Rapporto di Valutazione

CONFORMITA' edilizia dell'unità che compone il presente lotto, con riferimento alla D.I.A. di variante del 10/05/2007 Prat.Edil.n.103/2007e successiva D.I.A. n.45/2011 del 10/03/2011 (variante finale al P.C. n.248/04 del 18/01/2005):

- riscontrata parziale difformità nelle dimensioni
- difformità nell'altezza interna (altezza ml.2,53 anziché 2,40)

La difformità relativa all'altezza interna non è sanabile in quanto si configurerebbe come aumento di SLP: si rende quindi necessario il ripristino dell'altezza autorizzata tramite realizzazione di controsoffitto strutturale ribassato, opera per la quale si quantifica un costo indicativo di €.1.000,00 (euro Mille/00)

Dovrà quindi essere presentata, a cura del futuro acquirente, pratica edilizia in sanatoria (con opere di ripristino) e richiesta di agibilità: si quantifica una spesa indicativa di €. 1.500,00 per sanatoria e agibilità (importi che verranno dedotti dal valore di Mercato).

Pertanto la spesa indicativa complessiva per la pratica di sanatoria e agibilità ammonterebbe a €. 2.500,00 (euro Duemilacinquecento/00): tale importo verrà dedotto dal valore di Mercato.

Per ulteriori dettagli vedasi documentazione urbanistica - Allegato n.07

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

Richiamato quanto già indicato nel Rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi di proprietà: Cantina 2,55/1000
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione, Allegato n.09

- **CONSISTENZA**

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

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 24						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
24		mapp.442/725				
	S1	Cantina		22	0,30	7
Sup.commerciale						7
Sup.comm. Complessiva						7
Superficie Commerciale LOTTO 24						7

- **VALUTAZIONE**

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (residenziale - appartamento).

Box e cantine valutati a corpo.

Pertanto si avrà:

Valore di Libero Mercato			
Tipologia	sup.commerciale mq.	Valore unitario E/mq	Valore
Cantina	22	a corpo	€ 11.000,00
Valore Totale Lotto			€ 11.000,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

Deprezzamenti al Valore di Mercato	
Valore di Libero Mercato	€ 11.000,00
sistemazione irregolarità	
oneri per regolarizzazione urbanistica**	€ 2.500,00
oneri per regolarizzazione catastale	€ -
spese di bonifica	€ -
spese condominiali insolute	€ -
limitazioni all'uso del bene	
usufrutto, dir.abitazione ecc.	€ -
stato d'uso e manutenzione ***	€ -
stato di possesso	€ -
vincoli e oneri giuridici	€ -
Valore di Libero Mercato	€ 8.500,00
Valore di Libero Mercato (arrotondato)	€ 8.500,00

** Spese per Agibilità

*** eventuali opere di sistemazione

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.24, considerate nello stato attuale, è pari a € 8.500,00 (Euro Ottomilacinquecento/00)

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

Considerato che:

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

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell’immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di stabilità del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : euro 150,00
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 12 mesi) euro 85,00;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 850,00;

Pertanto si avrà

Determinazione VALORE VENDITA FORZATA	
Valore di Libero Mercato	€ 8.500,00
a dedurre le seguenti voci	
svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene	€ -
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi)	€ 150,00
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	€ 85,00
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	€ 850,00
Valore di Vendita Forzata	€ 7.415,00
Valore di Vendita Forzata (arrotondato)	€ 7.000,00

- **RIEPILOGO VALORI**

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Tipologia	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
24	Cantina	€ 8.500,00	€ 7.000,00
	TOTALE	€ 8.500,00	€ 7.000,00

Il Tecnico

Geom.Sabino Nufi



SCHEDA DESCRITTIVA

LOTTO N. 25

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
25			Residenziale	Cantina	S1	15	442	726

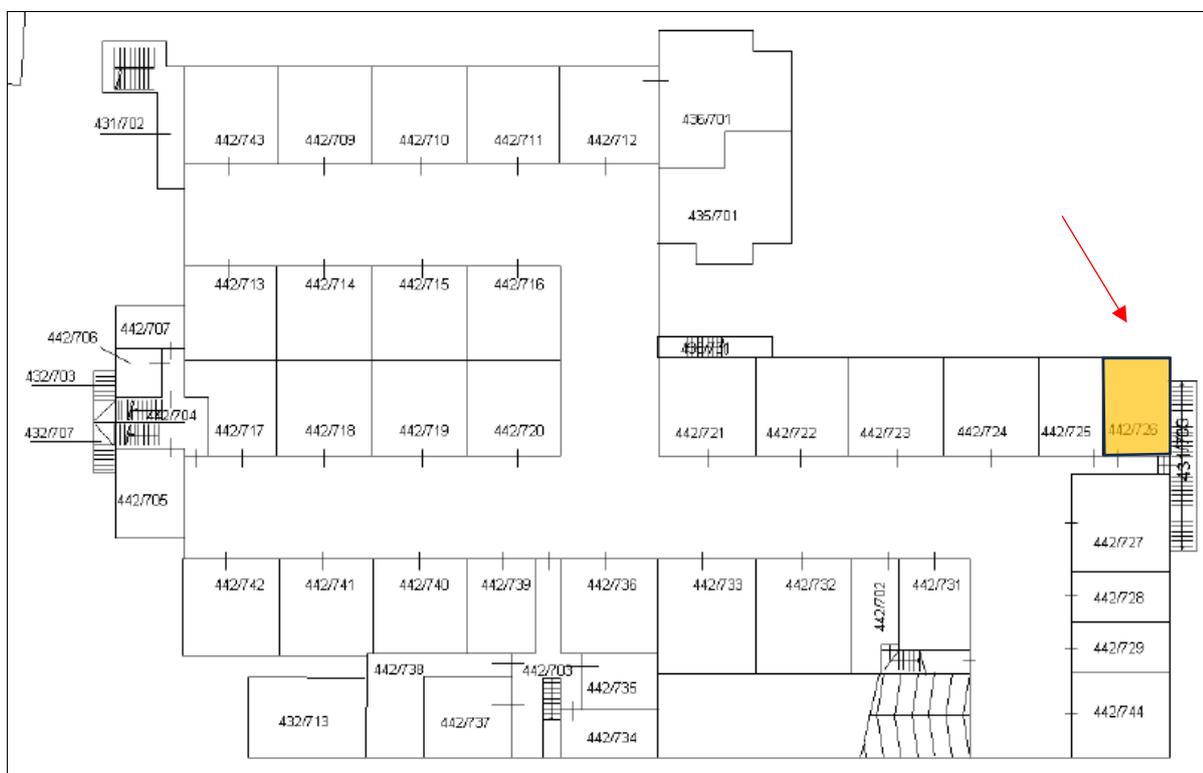
La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

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

- **UBICAZIONE**

Comune di Codogno (LO), Strada Comunale di Triulza – Cascina Gazzina III

PIANO INTERRATO (corpo centrale) - Box e Cantine



- **DESCRIZIONE**

Porzione immobiliare facente parte del complesso residenziale denominato “Condominio Cascina GAZZINA III”, costituito da cinque edifici che si sviluppano a due-tre piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a box e cantine.

Il complesso è così articolato:

- Corpo A-B: fabbricato plurifamiliare a tre piani fuori terra oltre interrato
- Corpo C: villetta unifamiliare sviluppantesi al piano terra e interrato
- Corpo D: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra oltre interrato
- Corpo E: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra
- Corpo F: fabbricato plurifamiliare a due piani fuori terra oltre sottotetto
- Corpo Box al piano interrato con accesso comune dal cortile

L'unità che compone il presente "LOTTO 25" fa parte del Corpo interrato centrale (box e cantine) ed è costituita da:

- Cantina al piano interrato

Trattasi di ampio vano cantina di circa mq.20, di forma rettangolare: pavimento in piastrelle di ceramica, punto luce.

Alla sopradescritta porzione compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni del complesso (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.09)

- **COERENZE**

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

Cantina: terrapieno, disimpegno comune (mapp.442 sub.701), altra unità (cantina mapp.442 sub,725), terrapieno.

- **STATO DI MANUTENZIONE**

Il complesso condominiale in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati
Discreto lo stato di manutenzione riferito all' unità che compone il presente lotto.

- **STATO DI POSSESSO**

La cantina risulta libero e nella disponibilità della procedura

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso "Cascina GAZZINA III" ha accesso pedonale e carraio in lato Ovest dalla Via privata al mappale 439 del Foglio 15 (area condominiale B.C.N.C.) diramantesi dalla Strada Comunale di Triulza:

La cantina, ubicata al piano interrato, ha accesso carraio tramite rampa comune dal cortile condominiale e accesso pedonale da rampe scala di uso comune, sempre dal cortile condominiale

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

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE											
CATASTO FABBRICATI											
Comune di CODOGNO (LO) Cascina Gazza Prima snc											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
1	15	442	726	C/2		2	snc	S1	20 mq	22 mq	€ 49,58

Intestazione catastale

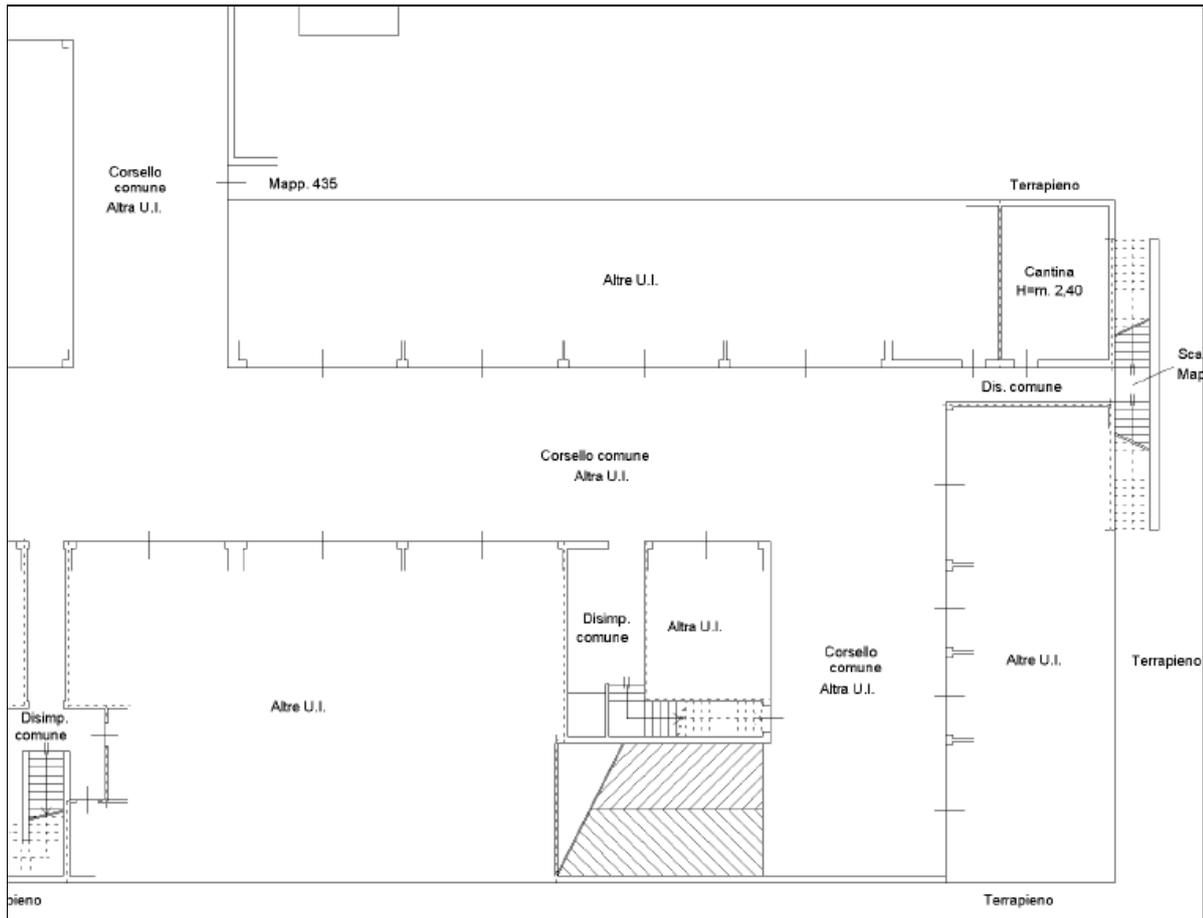
IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio (LO) C.F. 08535610961

proprietà per 1/1 - atto pubblico 04/02/2014 rep.n.72164 Notaio Calafiori Giuseppe di Milano (conferimento in società)

Conformità e rispondenza catastale: Riscontrata la sostanziale conformità ad eccezione della diversa altezza interna (h.2,53 anziché 2,40)

Si riporta di seguito lo stralcio della planimetria catastale (non in scala)

Piano interrato, Cantina – mapp.442/726



- PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'

Il complesso condominiale in cui sono inserite le unità che compongono il presente Lotto è stato edificato nell'ambito della radicale ristrutturazione di vecchi edifici rurali dismessi che costituivano l'originario nucleo denominato "Cascina Gazzina": i lavori sono iniziati nell'anno 2005 e sono terminati nell'anno 2011.

Si evidenzia che a fronte della richiesta di Agibilità presentata in data 15/04/2011 Prot.n.8748, il Comune di Codogno ha inviato richiesta di integrazione documentale con lettera del 11/05/2011 – Agibilità non rilasciata

E' stata presentata a cura della procedura di Fallimento una S.C.I.A. in Sanatoria in data 20/03/2024 Prot.n.9668 relativa alle difformità realizzate nei box al piano interrato, a cui è seguita la richiesta di Agibilità parziale presentata in data 09/09/2024 Prot.n.28301 (relativa ai box al piano interrato e parti comuni).

Per l'elenco dettagliato delle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Codogno si fa riferimento a quanto indicato nel Rapporto di Valutazione

CONFORMITA' edilizia dell'unità che compone il presente lotto, con riferimento alla D.I.A. di variante del 10/05/2007 Prat.Edil.n.103/2007e successiva D.I.A. n.45/2011 del 10/03/2011 (variante finale al P.C. n.248/04 del 18/01/2005):

- riscontrata parziale difformità nelle dimensioni
- difformità nell'altezza interna (altezza ml.2,53 anziché 2,40)

La difformità relativa all'altezza interna non è sanabile in quanto si configurerebbe come aumento di SLP: si rende quindi necessario il ripristino dell'altezza autorizzata tramite realizzazione di controsoffitto strutturale ribassato, opera per la quale si quantifica un costo indicativo di €.1.000,00 (euro Mille/00)

Dovrà quindi essere presentata, a cura del futuro acquirente, pratica edilizia in sanatoria (con opere di ripristino) e richiesta di agibilità: si quantifica una spesa indicativa di €. 1.500,00 per sanatoria e agibilità (importi che verranno dedotti dal valore di Mercato).

Pertanto la spesa indicativa complessiva per la pratica di sanatoria e agibilità ammonterebbe a €. 2.500,00 (euro Duemilacinquecento/00): tale importo verrà dedotto dal valore di Mercato.

Per ulteriori dettagli vedasi documentazione urbanistica - Allegato n.07

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

Richiamato quanto già indicato nel Rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi di proprietà: Cantina 2,55/1000
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione, Allegato n.09

- **CONSISTENZA**

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

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 25						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
25		mapp.442/726				
	S1	Cantina	22	22	0,30	7
Sup.commerciale						7
Sup.comm. Complessiva						7
Superficie Commerciale LOTTO 25						7

- **VALUTAZIONE**

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (residenziale - appartamento).

Box e cantine valutati a corpo.

Pertanto si avrà:

Valore di Libero Mercato			
Tipologia	sup.commerciale mq.	Valore unitario E/mq	Valore
Cantina	22	a corpo	€ 11.000,00
Valore Totale Lotto			€ 11.000,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

Deprezzamenti al Valore di Mercato	
Valore di Libero Mercato	€ 11.000,00
sistemazione irregolarità	
oneri per regolarizzazione urbanistica**	€ 2.500,00
oneri per regolarizzazione catastale	€ -
spese di bonifica	€ -
spese condominiali insolute	€ -
limitazioni all'uso del bene	
usufrutto, dir.abitazione ecc.	€ -
stato d'uso e manutenzione ***	€ -
stato di possesso	€ -
vincoli e oneri giuridici	€ -
Valore di Libero Mercato	€ 8.500,00
Valore di Libero Mercato (arrotondato)	€ 8.500,00

** Spese per Agibilità

*** eventuali opere di sistemazione

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.25, considerate nello stato attuale, è pari a € 8.500,00 (Euro Ottomilacinquecento/00)

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

Considerato che:

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

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell’immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di stabilità del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : euro 150,00
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 12 mesi) euro 85,00;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 850,00;

Pertanto si avrà

Determinazione VALORE VENDITA FORZATA	
Valore di Libero Mercato	€ 8.500,00
a dedurre le seguenti voci	
svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene	€ -
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi)	€ 150,00
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	€ 85,00
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	€ 850,00
Valore di Vendita Forzata	€ 7.415,00
Valore di Vendita Forzata (arrotondato)	€ 7.000,00

- **RIEPILOGO VALORI**

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Tipologia	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
25	Cantina	€ 8.500,00	€ 7.000,00
	TOTALE	€ 8.500,00	€ 7.000,00

Il Tecnico

Geom.Sabino Nufi



SCHEDA DESCRITTIVA

LOTTO N. 26

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
26			Cantina	Cantina	S1	15	442	706

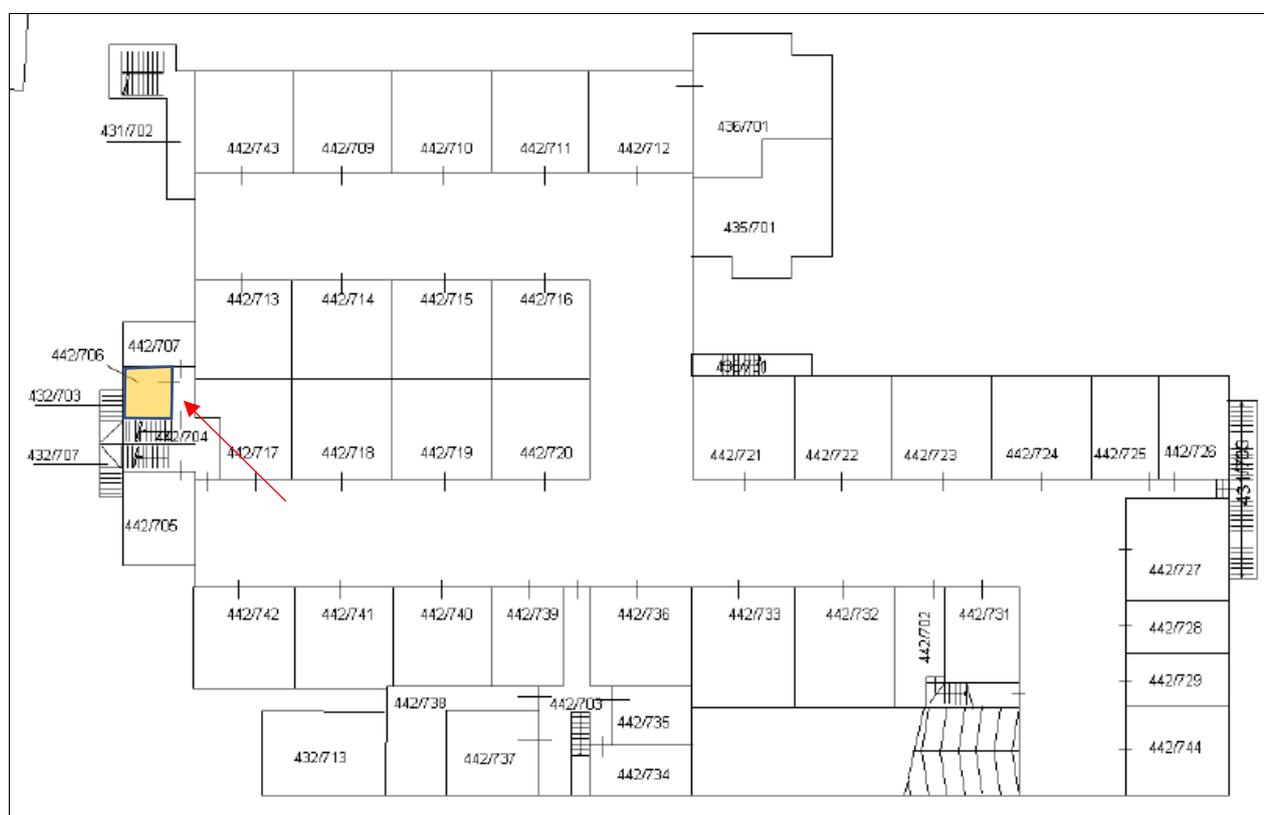
La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

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

- **UBICAZIONE**

Comune di Codogno (LO), Strada Comunale di Triulza – Cascina Gazzina III

PIANO INTERRATO (Corpo centrale) - Box e Cantine



- **DESCRIZIONE**

Porzione immobiliare facente parte del complesso residenziale denominato “Condominio Cascina GAZZINA III”, costituito da cinque edifici che si sviluppano a due-tre piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a box e cantine.

Il complesso è così articolato:

- Corpo A-B: fabbricato plurifamiliare a tre piani fuori terra oltre interrato
- Corpo C: villetta unifamiliare sviluppantesi al piano terra e interrato
- Corpo D: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra oltre interrato
- Corpo E: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra
- Corpo F: fabbricato plurifamiliare a due piani fuori terra oltre sottotetto
- Corpo Box al piano interrato con accesso comune dal cortile

L'unità che compone il presente "LOTTO 26" fa parte del Corpo interrato centrale (box e cantine) ed è costituita da:

- Cantina al piano interrato

Trattasi di vano cantina di circa mq.8, di forma rettangolare: pavimento in piastrelle di ceramica, punto luce.

Alla sopradescritta porzione compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni del complesso (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.09)

- **COERENZE**

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

Cantina: disimpegno e scala comune, terrapieno, altra unità (cantina mapp.442 sub.707).

- **STATO DI MANUTENZIONE**

Il complesso condominiale in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati
Discreto lo stato di manutenzione riferito all' unità che compone il presente lotto.

- **STATO DI POSSESSO**

La cantina risulta libera e nella disponibilità della procedura

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso "Cascina GAZZINA III" ha accesso pedonale e carraio in lato Ovest dalla Via privata al mappale 439 del Foglio 15 (area condominiale B.C.N.C.) diramantesi dalla Strada Comunale di Triulza:

La cantina, ubicata al piano interrato, ha accesso carraio tramite rampa comune dal cortile condominiale e accesso pedonale da rampe scala di uso comune, sempre dal cortile condominiale

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

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE											
CATASTO FABBRICATI											
Comune di CODOGNO (LO) Cascina Gazza Prima snc											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
1	15	442	706	C/2		2	snc	S1	6 mq	8 mq.	€ 14,87

Intestazione catastale

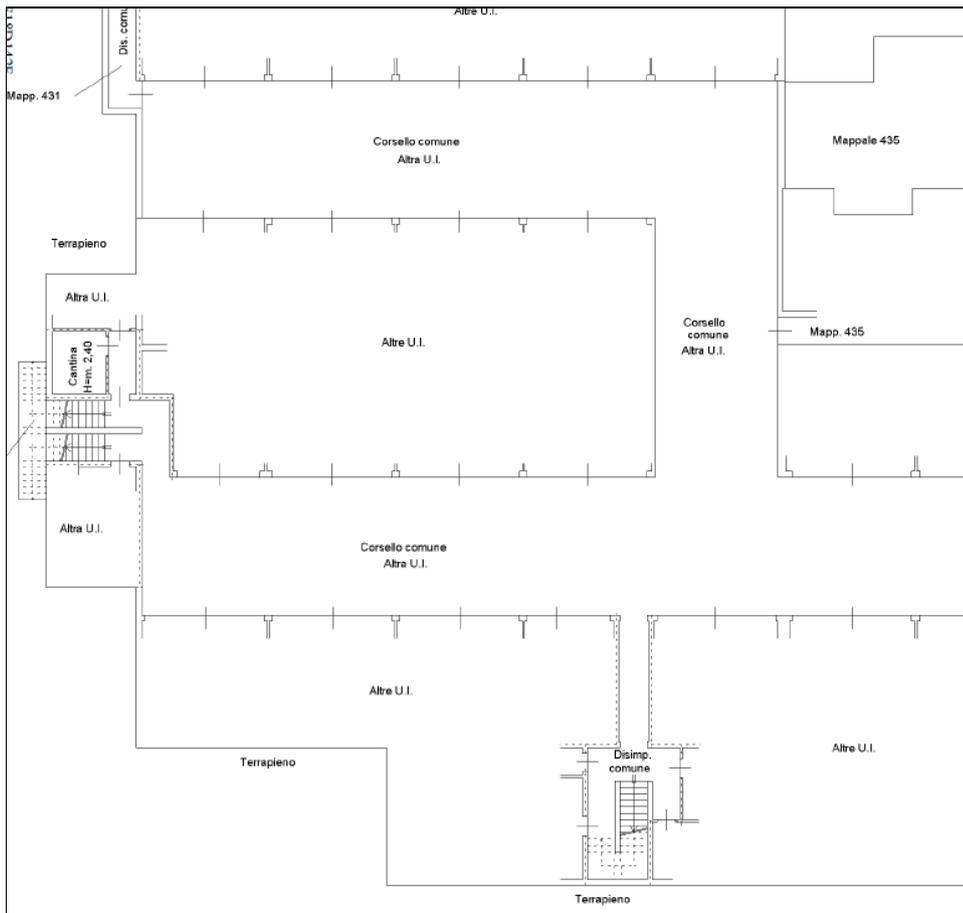
IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio (LO) C.F. 08535610961

proprietà per 1/1 - atto pubblico 04/02/2014 rep.n.72164 Notaio Calafiori Giuseppe di Milano (conferimento in società)

Conformità e rispondenza catastale: Riscontrata la sostanziale conformità ad eccezione dell'altezza interna (h.2,50 anziché 2,40)

Si riporta di seguito lo stralcio della planimetria catastale (non in scala)

Piano interrato, Cantina – mapp.442/706



- PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'

Il complesso condominiale in cui sono inserite le unità che compongono il presente Lotto è stato edificato nell'ambito della radicale ristrutturazione di vecchi edifici rurali dismessi che costituivano l'originario nucleo denominato "Cascina Gazzina": i lavori sono iniziati nell'anno 2005 e sono terminati nell'anno 2011.

Si evidenzia che a fronte della richiesta di Agibilità presentata in data 15/04/2011 Prot.n.8748, il Comune di Codogno ha inviato richiesta di integrazione documentale con lettera del 11/05/2011 – Agibilità non rilasciata

E' stata presentata a cura della procedura di Fallimento una S.C.I.A. in Sanatoria in data 20/03/2024 Prot.n.9668 relativa alle difformità realizzate nei box al piano interrato, a cui è seguita la richiesta di Agibilità parziale presentata in data 09/09/2024 Prot.n.28301 (relativa ai box al piano interrato e parti comuni).

Per l'elenco dettagliato delle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Codogno si fa riferimento a quanto indicato nel Rapporto di Valutazione

CONFORMITA' edilizia dell'unità che compone il presente lotto, con riferimento alla D.I.A. di variante del 10/05/2007 Prat.Edil.n.103/2007e successiva D.I.A. n.45/2011 del 10/03/2011 (variante finale al P.C. n.248/04 del 18/01/2005):

- La cantina è stata ricavata dalla suddivisione in due unità dell'originaria cantina autorizzata con D.I.A. di variante del 10/05/2007 Prat.Edil.n.103/2007
- difformità nell'altezza interna (altezza ml.2,50 anziché 2,40)

La difformità relativa all'altezza interna non è sanabile in quanto si configurerebbe come aumento di SLP: si rende quindi necessario il ripristino dell'altezza autorizzata tramite realizzazione di controsoffitto strutturale ribassato, opera per la quale si quantifica un costo indicativo di €. 500,00 (euro Cinquecento/00)

Dovrà quindi essere presentata, a cura del futuro acquirente, pratica edilizia in sanatoria (con opere di ripristino) e richiesta di agibilità: si quantifica una spesa indicativa di €. 1.500,00 per sanatoria e agibilità (importi che verranno dedotti dal valore di Mercato).

Pertanto la spesa indicativa complessiva per la pratica di sanatoria e agibilità ammonterebbe a €. 2.000,00 (euro Duemila/00): tale importo verrà dedotto dal valore di Mercato.

Per ulteriori dettagli vedasi documentazione urbanistica - Allegato n.07

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

Richiamato quanto già indicato nel Rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi di proprietà: Cantina 0,91/1000
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione, Allegato n.09

- **CONSISTENZA**

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

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 26						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
26		mapp.442/706				
	S1	Cantina	8	8	0,30	2
					Sup.commerciale	2
Sup.comm. Complessiva						2
Superficie Commerciale LOTTO 26						2

- **VALUTAZIONE**

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (residenziale - appartamento).

Box e cantine valutati a corpo.

Pertanto si avrà:

Valore di Libero Mercato			
Tipologia	sup.commerciale mq.	Valore unitario E/mq	Valore
Cantina	8	a corpo	€ 5.000,00
Valore Totale Lotto			€ 5.000,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

Deprezzamenti al Valore di Mercato	
Valore di Libero Mercato	€ 5.000,00
sistemazione irregolarità	
oneri per regolarizzazione urbanistica**	€ 2.000,00
oneri per regolarizzazione catastale	€ -
spese di bonifica	€ -
spese condominiali insolute	€ -
limitazioni all'uso del bene	
usufrutto, dir.abitazione ecc.	€ -
stato d'uso e manutenzione ***	€ -
stato di possesso	€ -
vincoli e oneri giuridici	€ -
Valore di Libero Mercato	€ 3.000,00
Valore di Libero Mercato (arrotondato)	€ 3.000,00

** Spese per Agibilità

*** eventuali opere di sistemazione

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.26, considerate nello stato attuale, è pari a € 3.000,00 (Euro Tremila/00)

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

Considerato che:

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

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell’immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di stabilità del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : euro 150,00
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 12 mesi) euro 30,00;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 300,00;

Pertanto si avrà

Determinazione VALORE VENDITA FORZATA	
Valore di Libero Mercato	€ 3.000,00
a dedurre le seguenti voci	
svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene	€ -
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi)	€ 150,00
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	€ 30,00
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	€ 300,00
Valore di Vendita Forzata	€ 2.520,00
Valore di Vendita Forzata (arrotondato)	€ 2.500,00

- RIEPILOGO VALORI

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Tipologia	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
26	Cantina	€ 3.000,00	€ 2.500,00
	TOTALE	€ 3.000,00	€ 2.500,00

Il Tecnico

Geom.Sabino Nufi



SCHEDA DESCRITTIVA

LOTTO N. 27

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
27		A	Residenziale	Cantina	S1	15	438	727

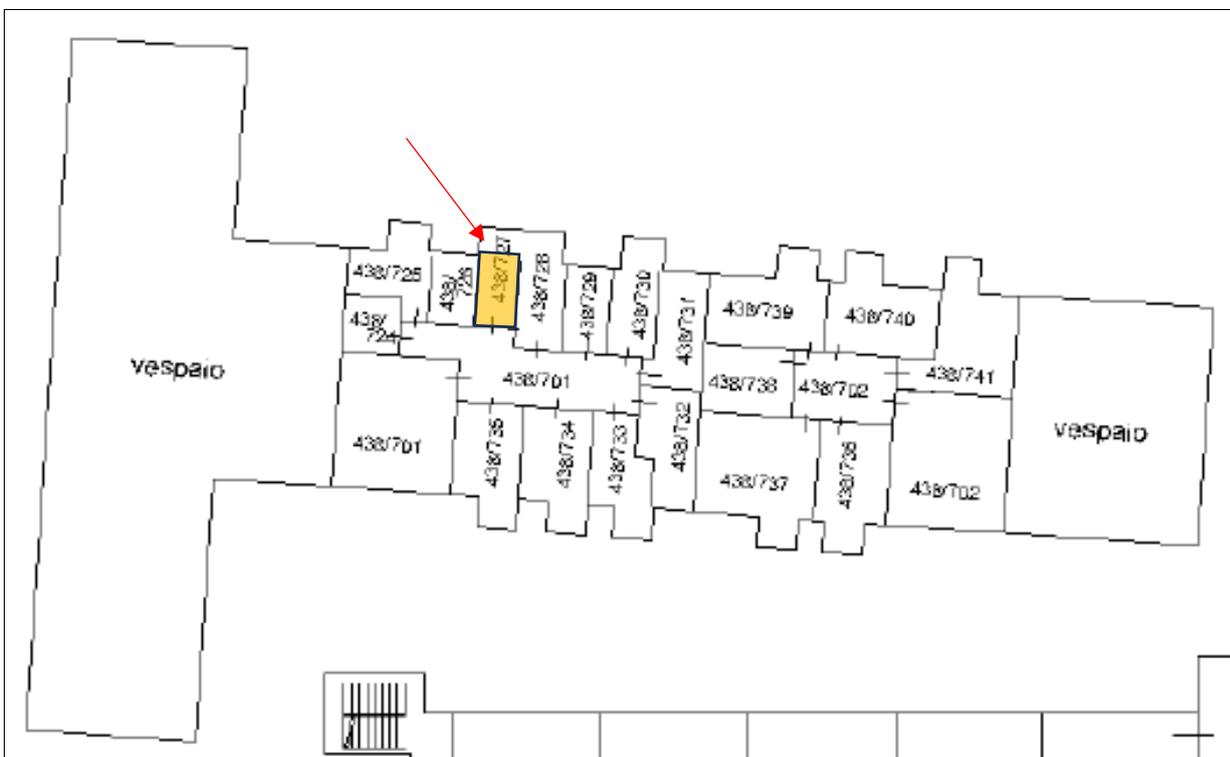
La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

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

- **UBICAZIONE**

Comune di Codogno (LO), Strada Comunale di Triulza – Cascina Gazzina III

PIANO INTERRATO (Corpo A-B) - Cantine



- **DESCRIZIONE**

Porzione immobiliare facente parte del complesso residenziale denominato “Condominio Cascina GAZZINA III”, costituito da cinque edifici che si sviluppano a due-tre piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a box e cantine.

Il complesso è così articolato:

- Corpo A-B: fabbricato plurifamiliare a tre piani fuori terra oltre interrato
- Corpo C: villetta unifamiliare sviluppantesi al piano terra e interrato
- Corpo D: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra oltre interrato
- Corpo E: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra
- Corpo F: fabbricato plurifamiliare a due piani fuori terra oltre sottotetto
- Corpo Box al piano interrato con accesso comune dal cortile

L'unità che compone il presente "LOTTO 27" fa parte del Corpo "A-B", interrato ed è costituita da:

- Cantina al piano interrato

Trattasi di vano cantina di circa mq.4, di forma rettangolare: pavimento in piastrelle di ceramica, finestra e punto luce.

Alla sopradescritta porzione compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni del complesso (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.09)

- **COERENZE**

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

Cantina: altra unità (cantina mapp.438 sub.728), disimpegno comune (mapp. 438 sub.701), altra unità (cantina mapp.438 sub.726), terrapieno.

- **STATO DI MANUTENZIONE**

Il complesso condominiale in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati
Discreto lo stato di manutenzione riferito all' unità che compone il presente lotto.

- **STATO DI POSSESSO**

La cantina risulta libera e nella disponibilità della procedura

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso “Cascina GAZZINA III” ha accesso pedonale e carraio in lato Ovest dalla Via privata al mappale 439 del Foglio 15 (area condominiale B.C.N.C.) diramantesi dalla Strada Comunale di Triulza:

La cantina, ubicata al piano interrato, ha accesso dal cortile condominiale passando per il vano scala comune alle unità del Corpo A.

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

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE											
CATASTO FABBRICATI											
Comune di CODOGNO (LO) Cascina Gazza Prima snc											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
1	15	438	727	C/2		2	snc	S1	3 mq	4 mq	€ 7,44

Intestazione catastale

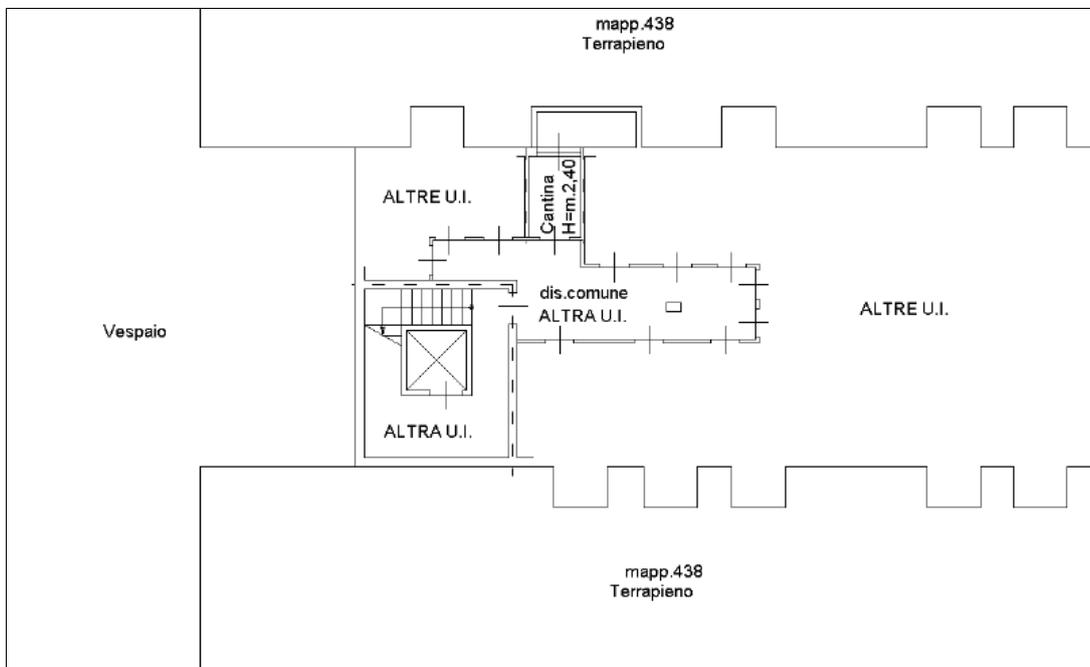
IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio (LO) C.F. 08535610961

proprietà per 1/1 - atto pubblico 04/02/2014 rep.n.72164 Notaio Calafiori Giuseppe di Milano (conferimento in società)

Conformità e rispondenza catastale: Ricontrata la sostanziale conformità

Si riporta di seguito lo stralcio della planimetria catastale (non in scala)

Piano interrato, Cantina – mapp.438/727



- PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'

Il complesso condominiale in cui sono inserite le unità che compongono il presente Lotto è stato edificato nell'ambito della radicale ristrutturazione di vecchi edifici rurali dismessi che costituivano l'originario nucleo denominato "Cascina Gazzina": i lavori sono iniziati nell'anno 2005 e sono terminati nell'anno 2011.

Si evidenzia che a fronte della richiesta di Agibilità presentata in data 15/04/2011 Prot.n.8748, il Comune di Codogno ha inviato richiesta di integrazione documentale con lettera del 11/05/2011 – Agibilità non rilasciata

E' stata presentata a cura della procedura di Fallimento una S.C.I.A. in Sanatoria in data 20/03/2024 Prot.n.9668 relativa alle difformità realizzate nei box al piano interrato, a cui è seguita la richiesta di Agibilità parziale presentata in data 09/09/2024 Prot.n.28301 (relativa ai box al piano interrato e parti comuni).

Per l'elenco dettagliato delle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Codogno si fa riferimento a quanto indicato nel Rapporto di Valutazione

CONFORMITA' edilizia dell'unità che compone il presente lotto, con riferimento alla D.I.A. n.45/2011 del 10/03/2011 (variante finale al P.C. n.248/04 del 18/01/2005) - riscontrata la sostanziale conformità dell'unità in oggetto ad eccezione di lieve scostamento nella misura netta interna, riferita alla profondità, ridotta di circa 10 cm rispetto al progetto.

Dovrà essere presentata, a cura del futuro acquirente, richiesta di agibilità: si quantifica una spesa indicativa di €. 800,00 (importo che verrà dedotto dal valore di Mercato).

Per ulteriori dettagli vedasi documentazione urbanistica - Allegato n.07

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

Richiamato quanto già indicato nel Rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi di proprietà: Cantina 0,48/1000
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione, Allegato n.09

- CONSISTENZA

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

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 27						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
27		mapp.438/727				
	S1	Cantina	4	4	0,30	1
			Sup.commerciale			1
Sup.comm. Complessiva						1
Superficie Commerciale LOTTO 27						1

- VALUTAZIONE

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (residenziale - appartamento).

Box e cantine valutati a corpo.

Pertanto si avrà:

Valore di Libero Mercato			
Tipologia	sup.commerciale mq.	Valore unitario E/mq	Valore
Cantina	4	a corpo	€ 3.000,00
Valore Totale Lotto			€ 3.000,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

Deprezzamenti al Valore di Mercato	
Valore di Libero Mercato	€ 3.000,00
sistemazione irregolarità	
oneri per regolarizzazione urbanistica**	€ 800,00
oneri per regolarizzazione catastale	€ -
spese di bonifica	€ -
spese condominiali insolute	€ -
limitazioni all'uso del bene	
usufrutto, dir.abitazione ecc.	€ -
stato d'uso e manutenzione ***	€ -
stato di possesso	€ -
vincoli e oneri giuridici	€ -
Valore di Libero Mercato	€ 2.200,00
Valore di Libero Mercato (arrotondato)	€ 2.200,00

** Spese per Agibilità

*** eventuali opere di sistemazione

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.27, considerate nello stato attuale, è pari a € 2.200,00 (Euro Duemiladuecento/00)

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

Considerato che:

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

- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell'immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di stabilità del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : euro 150,00
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 12 mesi) euro 22,00;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 220,00;

Pertanto si avrà

Determinazione VALORE VENDITA FORZATA	
Valore di Libero Mercato	€ 2.200,00
a dedurre le seguenti voci	
svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene	€ -
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi)	€ 150,00
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	€ 22,00
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	€ 220,00
Valore di Vendita Forzata	€ 1.808,00
Valore di Vendita Forzata (arrotondato)	€ 1.800,00

- **RIEPILOGO VALORI**

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Tipologia	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
27	Cantina	€ 2.200,00	€ 1.800,00
	TOTALE	€ 2.200,00	€ 1.800,00

Il Tecnico

Geom.Sabino Nufi



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Cremona

Inscrizione Albo
N. 1884

Geom. Sabino Nufi

The image shows a blue rectangular professional stamp for Geom. Sabino Nufi, member of the Provincial College of Geometers and Geometricians of Cremona, with registration number 1884. A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.

SCHEDA DESCRITTIVA

LOTTO N. 28

Il lotto si compone di

LOTTO	UNITA' n.	SCALA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	DATI CATASTALI		
						Fg.	mapp.	sub.
28		A	Cantina	Cantina	S1	15	438	733

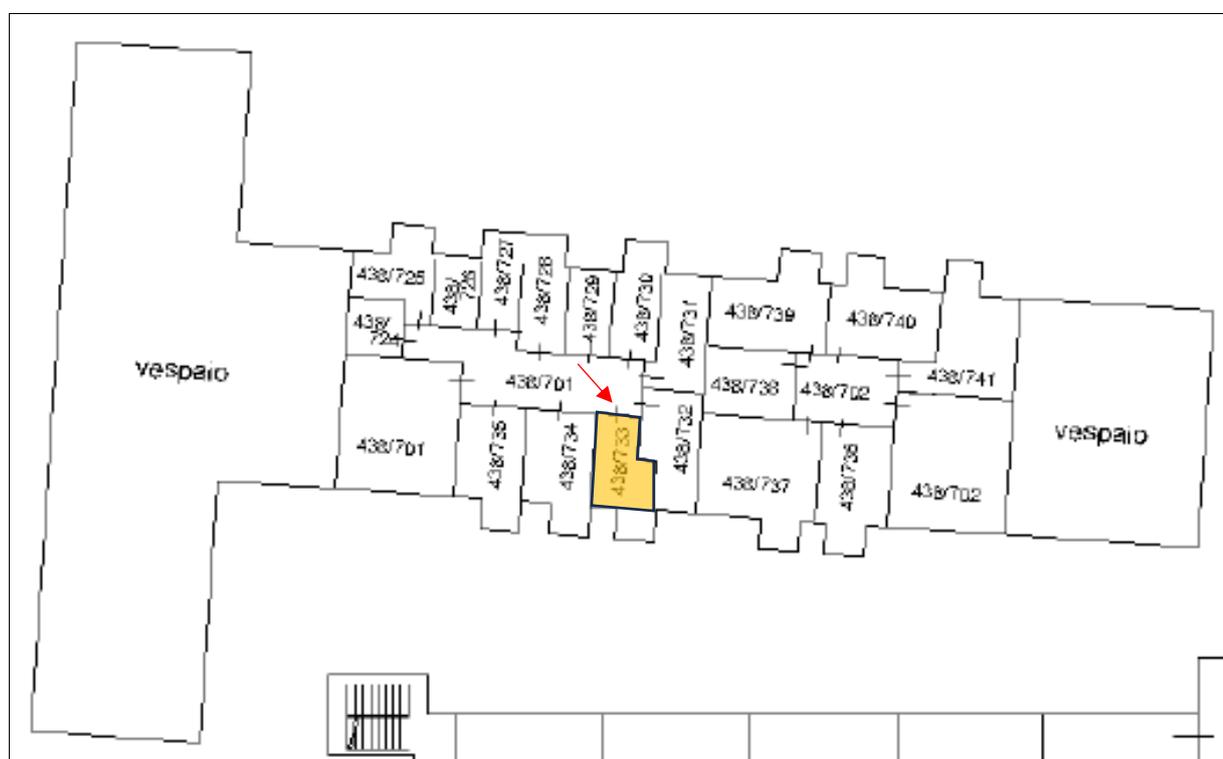
La presente scheda si sviluppa nei seguenti paragrafi

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

- **UBICAZIONE**

Comune di Codogno (LO), Strada Comunale di Triulza – Cascina Gazzina III

PIANO INTERRATO (corpo A-B) - Cantine



- **DESCRIZIONE**

Porzione immobiliare facente parte del complesso residenziale denominato “Condominio Cascina GAZZINA III”, costituito da cinque edifici che si sviluppano a due-tre piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a box e cantine.

Il complesso è così articolato:

- Corpo A-B: fabbricato plurifamiliare a tre piani fuori terra oltre interrato
- Corpo C: villetta unifamiliare sviluppantesi al piano terra e interrato
- Corpo D: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra oltre interrato
- Corpo E: Bifamiliare sviluppantesi a due piani fuori terra
- Corpo F: fabbricato plurifamiliare a due piani fuori terra oltre sottotetto
- Corpo Box al piano interrato con accesso comune dal cortile

L'unità che compone il presente "LOTTO 28" fa parte del Corpo "A" interrato ed è costituita da:

- Cantina al piano interrato

Trattasi di vano cantina di circa mq.8, di forma rettangolare: pavimento in piastrelle di ceramica, finestra e punto luce.

Alla sopradescritta porzione compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni del complesso (vedasi documenti Amministratore condominio - Allegato n.09)

- **COERENZE**

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

Cantina: altra unità (cantina mapp.438 sub.732), terrapieno, altra unità (cantina mapp.438 sub.734), disimpegno comune.

- **STATO DI MANUTENZIONE**

Il complesso condominiale in cui sono inserite le porzioni in oggetto risulta in buone condizioni manutentive: i lavori di costruzione risultano completamente ultimati
Discreto lo stato di manutenzione riferito all' unità che compone il presente lotto.

- **STATO DI POSSESSO**

La cantina risulta libera e nella disponibilità della procedura

- **DESCRIZIONE DEGLI ACCESSI**

Il complesso “Cascina GAZZINA III” ha accesso pedonale e carraio in lato Ovest dalla Via privata al mappale 439 del Foglio 15 (area condominiale B.C.N.C.) diramantesi dalla Strada Comunale di Triulza:

La cantina, ubicata al piano interrato, ha accesso dal cortile condominiale passando per il vano scala comune alle unità del Corpo A.

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

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFORMITA'**

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE											
CATASTO FABBRICATI											
Comune di CODOGNO (LO) Cascina Gazza Prima snc											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
1	15	438	733	C/2		2	snc	S1	7 mq	8 mq	€ 17,35

Intestazione catastale

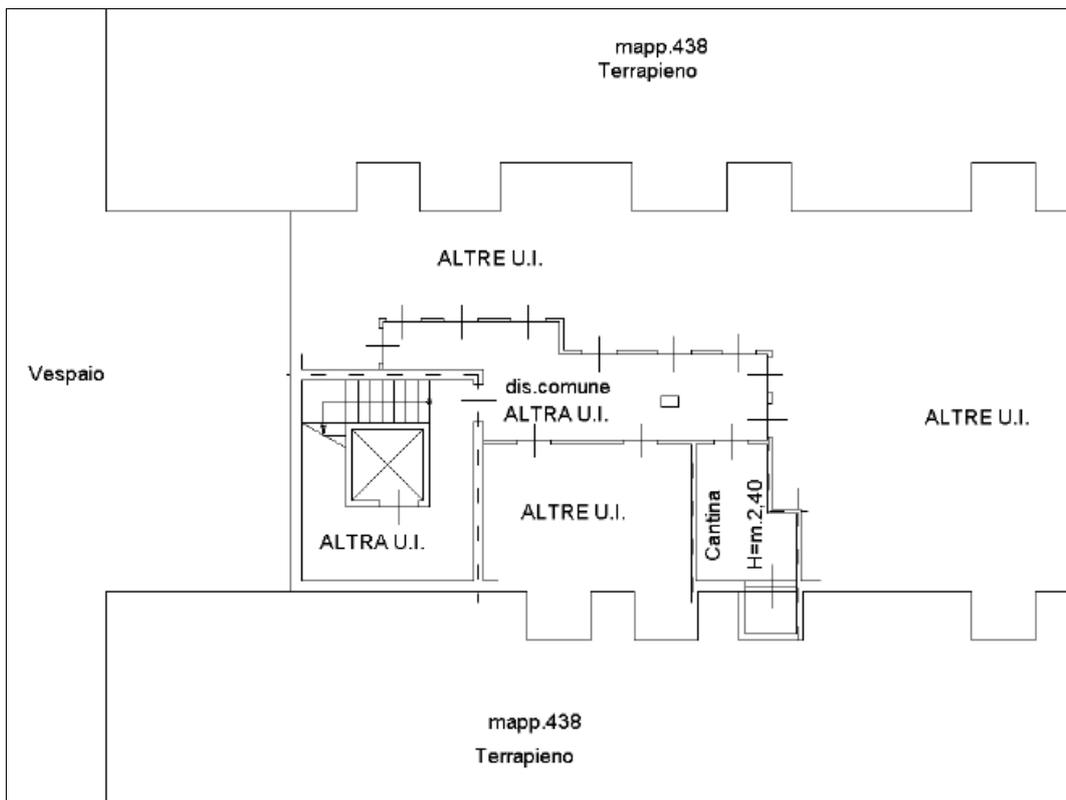
IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio (LO) C.F. 08535610961

proprietà per 1/1 - atto pubblico 04/02/2014 rep.n.72164 Notaio Calafiori Giuseppe di Milano (conferimento in società)

Conformità e rispondenza catastale: Riscontrata la sostanziale conformità

Si riporta di seguito lo stralcio della planimetria catastale (non in scala)

Piano interrato, Cantina – mapp.438/733



- PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA'

Il complesso condominiale in cui sono inserite le unità che compongono il presente Lotto è stato edificato nell'ambito della radicale ristrutturazione di vecchi edifici rurali dismessi che costituivano l'originario nucleo denominato "Cascina Gazzina": i lavori sono iniziati nell'anno 2005 e sono terminati nell'anno 2011.

Si evidenzia che a fronte della richiesta di Agibilità presentata in data 15/04/2011 Prot.n.8748, il Comune di Codogno ha inviato richiesta di integrazione documentale con lettera del 11/05/2011 – Agibilità non rilasciata

E' stata presentata a cura della procedura di Fallimento una S.C.I.A. in Sanatoria in data 20/03/2024 Prot.n.9668 relativa alle difformità realizzate nei box al piano interrato, a cui è seguita la richiesta di Agibilità parziale presentata in data 09/09/2024 Prot.n.28301 (relativa ai box al piano interrato e parti comuni).

Per l'elenco dettagliato delle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Codogno si fa riferimento a quanto indicato nel Rapporto di Valutazione

CONFORMITA' edilizia dell'unità che compone il presente lotto, con riferimento alla D.I.A. n.45/2011 del 10/03/2011 (variante finale al P.C. n.248/04 del 18/01/2005) - riscontrata la sostanziale conformità dell'unità in oggetto ad eccezione di lieve scostamento nella misura netta interna, riferita alla profondità, ridotta di circa 10 cm rispetto al progetto.

Dovrà essere presentata, a cura del futuro acquirente, richiesta di agibilità: si quantifica una spesa indicativa di €. 800,00 (importo che verrà dedotto dal valore di Mercato).

Per ulteriori dettagli vedasi documentazione urbanistica - Allegato n.07

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

Richiamato quanto già indicato nel Rapporto di Valutazione, sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, si precisa che:

- Millesimi di proprietà: Cantina 0,89/1000
- Nessuna spesa arretrata

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla documentazione, Allegato n.09

- CONSISTENZA

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

TABELLA CONSISTENZA - LOTTO 28						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
28		mapp.438/733				
	S1	Cantina	8	8	0,30	2
			Sup.commerciale			2
Sup.comm. Complessiva						2
Superficie Commerciale LOTTO 28						2

- VALUTAZIONE

Si richiama quanto dettagliato nel Rapporto di Valutazione, in merito sia alla ricerca di mercato che allo sviluppo della valutazione (metodo del confronto Market Comparison Approach) attraverso il quale è stato determinato il parametro unitario al mq. di superficie per singola tipologia e segmento di mercato (residenziale - appartamento). Box e cantine valutati a corpo.

Pertanto si avrà:

Valore di Libero Mercato			
Tipologia	sup.commerciale mq.	Valore unitario E/mq	Valore
Cantina	8	a corpo	€ 5.000,00
Valore Totale Lotto			€ 5.000,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti

Deprezzamenti al Valore di Mercato	
Valore di Libero Mercato	€ 5.000,00
sistemazione irregolarità	
oneri per regolarizzazione urbanistica**	€ 800,00
oneri per regolarizzazione catastale	€ -
spese di bonifica	€ -
spese condominiali insolute	€ -
limitazioni all'uso del bene	
usufrutto, dir.abitazione ecc.	€ -
stato d'uso e manutenzione ***	€ -
stato di possesso	€ -
vincoli e oneri giuridici	€ -
Valore di Libero Mercato	€ 4.200,00
Valore di Libero Mercato (arrotondato)	€ 4.200,00

** Spese per Agibilità

*** eventuali opere di sistemazione

Il Valore di Mercato delle unità che compongono il Lotto n.28, considerate nello stato attuale, è pari a € 4.200,00 (Euro Quattromiladuecento/00)

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

Considerato che:

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

- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell'immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di stabilità del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) : euro 150,00
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 12 mesi) euro 42,00;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 420,00;

Pertanto si avrà

Determinazione VALORE VENDITA FORZATA	
Valore di Libero Mercato	€ 4.200,00
a dedurre le seguenti voci	
svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene	€ -
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi)	€ 150,00
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	€ 42,00
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	€ 420,00
Valore di Vendita Forzata	€ 3.588,00
Valore di Vendita Forzata (arrotondato)	€ 3.600,00

- **RIEPILOGO VALORI**

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Tipologia	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
28	Cantina	€ 4.200,00	€ 3.600,00
	TOTALE	€ 4.200,00	€ 3.600,00

Il Tecnico

Geom.Sabino Nufi



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Cremona

Inscrizione Albo
N. 1884

Geom. Nufi Sabino

The image shows a blue rectangular professional stamp for Geom. Sabino Nufi, with a handwritten signature in blue ink over it. The stamp contains the text: 'Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Cremona', 'Inscrizione Albo N. 1884', and 'Geom. Nufi Sabino'.