

Zambellini geom. Bruno

Studio Tecnico

Via Cadorna, 21/C - Crema

Tel 0373 256880

Cell. 3385244333

info@geometrabruno-zambellini.it

bruno.zambellini@geopec.it

www.geometrabruno-zambellini.it



TRIBUNALE DI LODI

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 58/2019

IMPRESA CONTARDI S.r.l. in liquidazione.

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Varesano

Curatore Fallimentare: Dott. Alberto Valcarenghi

Perito estimatore: Geom. Bruno Zambellini



**VALUTAZIONE BENI VIA FRANCESCO MOCHI, 27-29
CODOGNO (LO)**

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via F. Mochi, 27-29 - Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini



PREMESSA

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

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

ha ricevuto l'incarico dal Curatore Fallimentare dott. Alberto Valcarengi, autorizzato dal Giudice Delegato, per redigere relazione di stima dei beni immobili siti in via Mochi, 27 Codogno (LO).



NORMATIVE DI RIFERIMENTO

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

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



RELAZIONE

BENI OGGETTO DI STIMA

I beni oggetto di stima sono costituiti da tre palazzine facenti parte di un supercondominio, realizzate dall'Impresa Edile Antonio Contardi in convenzione con la Regione Lombardia ed il Comune di Codogno nell'ambito del Programma Regionale Emergenza Casa del 2009.

La finalità dell'intervento era quella di ottenere n. 38 unità abitative da assegnare, con canone moderato (L.R. 27/2009) a nuclei familiari con le caratteristiche indicate all'art. 4 della Convenzione allegata.

Il complesso edificato si articola in tre palazzine di tre piani fuori terra ciascuna con piano interrato, destinato a box e cantine, comune.

La struttura dispone di un accesso pedonale ed uno carraio con rampa di discesa al piano interrato.



Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via F. Mochi, 27-29 - Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini



Per una precisa indicazione delle unità, le palazzine sono state denominate A, B, C come da fotografia.

La palazzina A è composta da 14 appartamenti, 14 box e 12 cantine, le palazzine B e C da 12 appartamenti e 13 box cadauna.

I lavori di costruzione del complesso sono iniziati per effetto della pratica edilizia D.I.A. in data 10/11/2009 e sono stati ultimati in data 29/9/2011.

Principali caratteristiche.

Ogni palazzina dispone di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria comune con appositi contabilizzatori.

La distribuzione del calore avviene a pavimento.

Gli impianti fotovoltaici a servizio di ogni palazzina mancano di inverter e batterie di accumulo e non sono stati ultimati.

Le palazzine hanno cappotto esterno di isolamento.

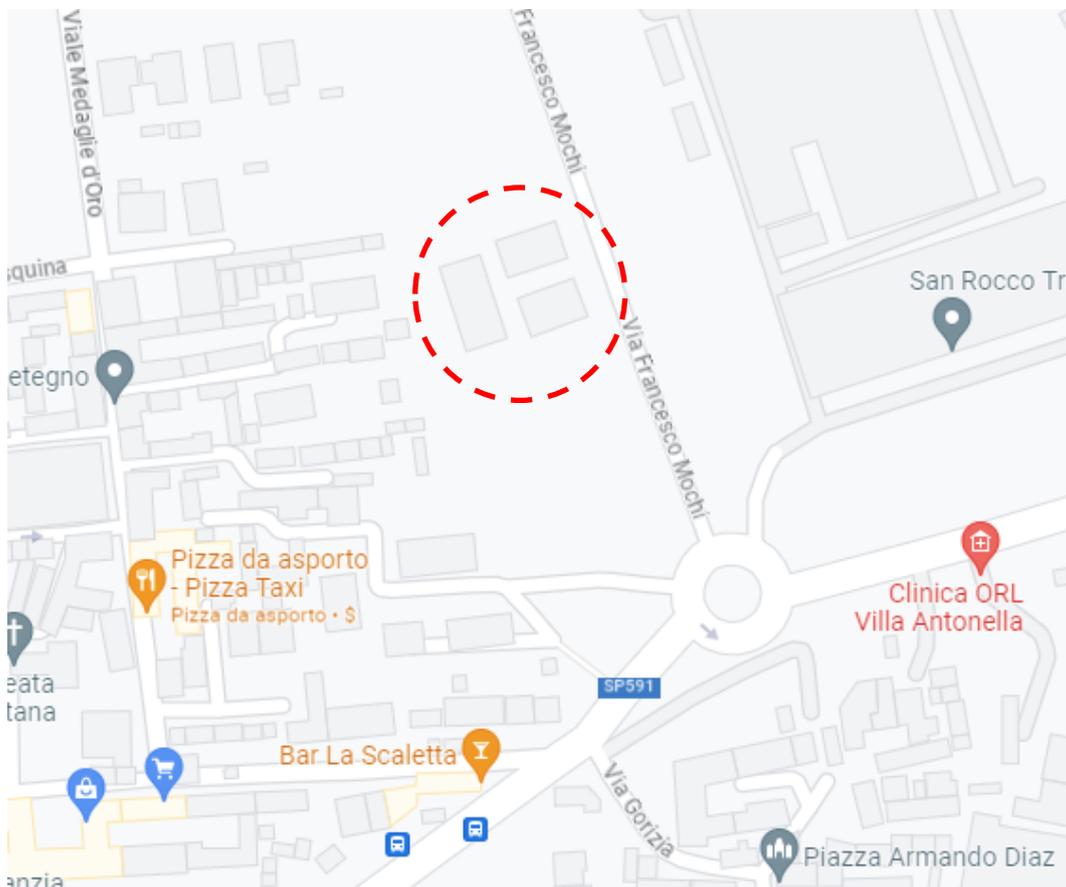
Le unità dispongono di predisposizione per l'impianto di condizionamento autonomo oltre agli impianti tradizionali, elettrico, TV, telefonico, fognario, ecc e impianto videocitofonico comune.

La pavimentazione principale è in piastrelle ceramiche, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, sono dotate di portoncino blindato di sicurezza per l'accesso e serramento in legno con vetro-camera.



INQUADRAMENTO TERRITORIALE

(da Google Maps)



Vista aerea

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via F. Mochi, 27-29 - Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini



IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

n.	fg	mapp.	sub.	cat.	cl.	cons vani	sup. mq	esluso aree scoperte	rendita €	toponomastica	P.
1	27	374	11	C/6	3		17	14	42,66	Via Francesco Mochi, 27	S1
2	27	374	12	C/6	3		16	14	42,66	Via Francesco Mochi, 27	S1
3	27	374	13	C/6	3		16	14	42,66	Via Francesco Mochi, 27	S1
4	27	374	14	C/6	3		16	14	42,66	Via Francesco Mochi, 27	S1
5	27	374	15	C/6	3		16	14	42,66	Via Francesco Mochi, 27	S1
6	27	374	16	C/6	3		18	15	45,71	Via Francesco Mochi, 27	S1
7	27	374	17	C/6	3		17	14	42,66	Via Francesco Mochi, 27	S1
8	27	374	18	C/6	3		16	14	42,66	Via Francesco Mochi, 27	S1
9	27	374	19	C/6	3		16	14	42,66	Via Francesco Mochi, 27	S1
10	27	374	20	C/6	3		16	14	42,66	Via Francesco Mochi, 27	S1
11	27	374	21	C/6	3		16	14	42,66	Via Francesco Mochi, 27	S1
12	27	374	22	C/6	3		16	14	42,66	Via Francesco Mochi, 27	S1
13	27	374	23	C/6	3		19	15	45,71	Via Francesco Mochi, 27	S1
14	27	374	24	C/6	3		17	14	42,66	Via Francesco Mochi, 27	S1
15	27	374	25	C/6	3		16	14	42,66	Via Francesco Mochi, 27	S1
16	27	374	26	C/6	3		16	14	42,66	Via Francesco Mochi, 27	S1
17	27	374	27	C/6	3		16	14	42,66	Via Francesco Mochi, 27	S1
18	27	374	28	C/6	3		16	14	42,66	Via Francesco Mochi, 27	S1
19	27	374	29	C/6	3		16	14	42,66	Via Francesco Mochi, 27	S1
20	27	374	30	C/6	3		18	15	45,71	Via Francesco Mochi, 27	S1
21	27	374	31	C/6	3		17	14	42,66	Via Francesco Mochi, 27	S1
22	27	374	32	C/6	3		16	14	42,66	Via Francesco Mochi, 27	S1
23	27	374	33	C/6	3		16	14	42,66	Via Francesco Mochi, 27	S1
24	27	374	34	C/6	3		16	14	42,66	Via Francesco Mochi, 27	S1
25	27	374	35	C/6	3		16	14	42,66	Via Francesco Mochi, 27	S1

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via F. Mochi, 27-29 - Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini



26	27	374	36	C/6	3	18	15	45,71	Via Francesco Mochi, 27	S1	
27	27	374	37	C/6	3	20	17	51,80	Via Francesco Mochi, 27	S1	
28	27	374	38	C/6	3	19	17	51,80	Via Francesco Mochi, 27	S1	
29	27	374	39	C/6	3	19	17	51,80	Via Francesco Mochi, 27	S1	
30	27	374	40	C/6	3	20	17	51,80	Via Francesco Mochi, 27	S1	
31	27	374	41	C/6	3	20	17	51,80	Via Francesco Mochi, 27	S1	
32	27	374	42	C/6	3	19	17	51,80	Via Francesco Mochi, 27	S1	
33	27	374	43	C/6	3	19	17	51,80	Via Francesco Mochi, 27	S1	
34	27	374	44	C/6	3	20	17	51,80	Via Francesco Mochi, 27	S1	
35	27	374	45	C/6	3	19	16	48,75	Via Francesco Mochi, 27	S1	
36	27	374	46	C/6	3	19	16	48,75	Via Francesco Mochi, 27	S1	
37	27	374	47	C/6	3	18	16	48,75	Via Francesco Mochi, 27	S1	
38	27	374	48	C/2	2	4	3	7,44	Via Francesco Mochi, 29	S1	
39	27	374	49	C/2	2	4	3	7,44	Via Francesco Mochi, 29	S1	
40	27	374	50	C/2	2	4	3	7,44	Via Francesco Mochi, 29	S1	
41	27	374	51	C/2	2	4	3	7,44	Via Francesco Mochi, 29	S1	
42	27	374	52	C/2	2	4	3	7,44	Via Francesco Mochi, 29	S1	
43	27	374	53	C/2	2	4	3	7,44	Via Francesco Mochi, 29	S1	
44	27	374	54	C/2	2	4	3	7,44	Via Francesco Mochi, 29	S1	
45	27	374	55	C/2	2	4	3	7,44	Via Francesco Mochi, 29	S1	
46	27	374	56	C/2	2	4	3	7,44	Via Francesco Mochi, 29	S1	
47	27	374	57	C/2	2	4	3	7,44	Via Francesco Mochi, 29	S1	
48	27	374	58	C/2	2	4	3	7,44	Via Francesco Mochi, 29	S1	
49	27	374	59	C/2	2	4	3	7,44	Via Francesco Mochi, 29	S1	
50	27	374	60	C/6	3	19	16	48,75	Via Francesco Mochi, 27	S1	
51	27	374	61	C/6	3	18	16	48,75	Via Francesco Mochi, 27	S1	
52	27	374	62	C/6	3	19	16	48,75	Via Francesco Mochi, 27	S1	
53	27	374	63	A/3	4	3	61	54	144,25	Via Francesco Mochi, 29	T
54	27	374	64	A/3	4	3	59	53	144,25	Via Francesco Mochi, 29	T
55	27	374	65	A/3	4	3	60	54	144,25	Via Francesco Mochi, 29	T
56	27	374	66	A/3	4	4	77	69	192,33	Via Francesco Mochi, 29	T

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via F. Mochi, 27-29 - Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini



57	27	374	67	A/3	4	4	76	69	192,33	Via Francesco Mochi, 29	T
58	27	374	68	A/3	4	3	59	53	144,25	Via Francesco Mochi, 29	T
59	27	374	69	A/3	4	3	59	53	144,25	Via Francesco Mochi, 29	T
60	27	374	70	A/3	4	3	59	53	144,25	Via Francesco Mochi, 29	T
61	27	374	71	A/3	4	4	86	78	192,33	Via Francesco Mochi, 29	T
62	27	374	72	A/3	4	4	86	78	192,33	Via Francesco Mochi, 29	T
63	27	374	73	A/3	4	4	86	80	192,33	Via Francesco Mochi, 29	T
64	27	374	74	A/3	4	4	86	80	192,33	Via Francesco Mochi, 29	T
65	27	374	75	A/3	4	3	58	54	144,25	Via Francesco Mochi, 29	1
66	27	374	76	A/3	4	3	58	54	144,25	Via Francesco Mochi, 29	1
67	27	374	77	A/3	4	4	73	68	192,33	Via Francesco Mochi, 29	1
68	27	374	78	A/3	4	4	74	69	192,33	Via Francesco Mochi, 29	1
69	27	374	79	A/3	4	4	73	68	192,33	Via Francesco Mochi, 29	1
70	27	374	80	A/3	4	4	73	68	192,33	Via Francesco Mochi, 29	1
71	27	374	81	A/3	4	3	58	54	144,25	Via Francesco Mochi, 29	1
72	27	374	82	A/3	4	3	57	53	144,25	Via Francesco Mochi, 29	1
73	27	374	83	A/3	4	4	86	78	192,33	Via Francesco Mochi, 29	1
74	27	374	84	A/3	4	4	86	78	192,33	Via Francesco Mochi, 29	1
75	27	374	85	A/3	4	3	62	58	144,25	Via Francesco Mochi, 29	1
76	27	374	86	A/3	4	3	58	54	144,25	Via Francesco Mochi, 29	1
77	27	374	87	A/3	4	3	61	57	144,25	Via Francesco Mochi, 29	1
78	27	374	88	A/3	4	3	57	53	144,25	Via Francesco Mochi, 29	2
79	27	374	89	A/3	4	3	57	53	144,25	Via Francesco Mochi, 29	2
80	27	374	90	A/3	4	4	73	68	192,33	Via Francesco Mochi, 29	2
81	27	374	91	A/3	4	4	74	69	192,33	Via Francesco Mochi, 29	2
82	27	374	92	A/3	4	4	73	68	192,33	Via Francesco Mochi, 29	2
83	27	374	93	A/3	4	4	74	69	192,33	Via Francesco Mochi, 29	2
84	27	374	94	A/3	4	3	57	53	144,25	Via Francesco Mochi, 29	2
85	27	374	95	A/3	4	3	57	53	144,25	Via Francesco Mochi, 29	2
86	27	374	96	A/3	4	4	86	78	192,33	Via Francesco Mochi, 29	2
87	27	374	97	A/3	4	4	86	78	192,33	Via Francesco Mochi, 29	2



88	27	374	98	A/3	4	3	62	58	144,25	Via Francesco Mochi, 29	2
89	27	374	99	A/3	4	3	59	54	144,25	Via Francesco Mochi, 29	2
90	27	374	100	A/3	4	3	62	58	144,25	Via Francesco Mochi, 29	2

Intestato:

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

PROVENIENZA

Costituzione di società a responsabilità limitata, notaio Giuseppe Calafiori del
04/02/2014 nn. 72164/20067.

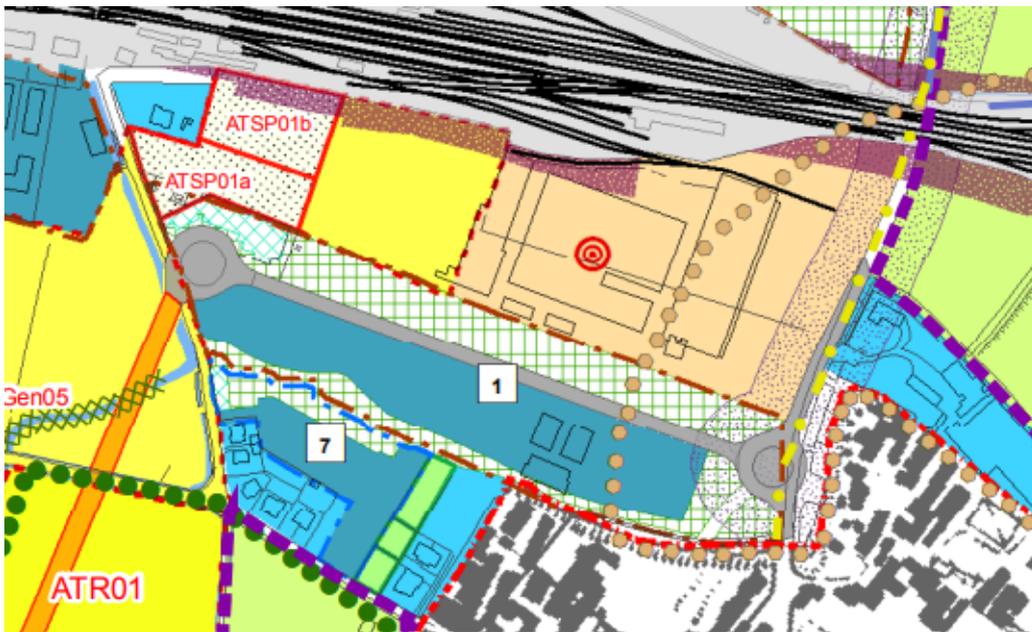
ISPEZIONI IPOTECARIE

Non eseguite in quanto non richieste nel mandato.



INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal vigente P.G.T. del Comune di Codogno si rileva che i beni rientrano nell'Ambito Consolidato R4 (PL) di cui all'art. 44.6 delle norme tecniche (allegate) al quale si rimanda per ulteriori dettagli.



Ambito Consolidato

	Ambito R1 [alta densità]
	Ambito R2 [media densità]
	Ambito R3 [bassa densità]
	Ambito R4 [PL]



PRATICHE EDILIZIE

Gli immobili oggetto di stima sono stati edificati dall'Impresa Edile Antonio Contardi conseguentemente ad una "Convenzione per unità abitative in regime di canone moderato in Comune di Codogno – intervento denominato *PREC VIA BUONARROTI*" stipulata, tra il Comune di Codogno, la Regione Lombardia ed appunto il soggetto attuatore, sottoscritta in data 28/11/2011.

Nella convenzione allegata integralmente ed alla quale si rimanda per specifici dettagli, emerge che i beni devono essere locati a canone calmierato pari a 47,13 €/mq di superficie commerciale (2011) soggetto a revisione annuale pari al 75% dell'indice Istat.

Gli obblighi della convenzione perdurano per anni 30 dalla sottoscrizione.

A seguito di apposita istanza di richiesta per la presa visione ed estrapolazione delle copie delle pratiche edilizie, il Comune di Codogno ha reperito e fornito esclusivamente il modulo della D.I.A. prot. 0026916 del 29/10/2009 senza le tavole grafiche allegate dichiarando la loro irreperibilità.

Successivamente, il Committente con ricerca nell'archivio dell'Impresa costruttrice, reperiva e consegnava al sottoscritto due elaborati grafici relativi alla DIA suddetta ed in particolare:

- Tavola 3: Tipologia 1 - piante, prospetti, sezioni e sistemi anticaduta;
- Tavola 4: Tipologia 2 - piante, prospetti, sezioni e sistemi anticaduta.



Si precisa che gli elaborati di cui sopra sono titolati come “PROGETTO DEFINITIVO”; la “Tipologia 1” rappresenta la palazzina A mentre la “Tipologia 2” rappresenta le palazzine B e C.

Entrambe le tavole sopra elencate riportano il timbro del Comune di Codogno – servizio edilizia privata, pratica n. 228/09, allegato alla D.I.A. protocollo n. 26916 presentata in data 29-10-2009.

Nel cartiglio della tavola 3 viene indicata la data del 10-11-2009, si ritiene un errore in quanto la D.I.A. è stata presentata il 29/10/2009.

La data della tavola 2 riportata dal progettista e cioè 11-10-2009 appare corretta.



Inoltre, sempre nell'archivio cartaceo dell'Impresa Contardi venivano reperite anche ulteriori quattro elaborati grafici evidenziati come "PROGETTO ESECUTIVO" datati 07/01/2010 e precisamente:

- Tavola 04: planimetria piano interrato;
- Tavola 05: planimetria piano terra;
- Tavola 06: planimetria piano primo;
- Tavola 07: planimetria piano secondo.

Tali elaborati però non riportano alcun timbro del Comune di Codogno e si presume non siano stati depositati.



Si riscontra inoltre **l'attestazione di agibilità per tutte le unità del complesso immobiliare protocollo 2013-001569 del 26/11/2013** con la quale si attesta l'agibilità a partire dal 30/11/2012.

RISPONDENZA

In riferimento alle tavole di progetto n. 3 e 4 della D.I.A. prot. 0026916 del 29/10/2009, si riscontrano difformità in tutti gli appartamenti, in tutte le cantine della palazzina A ed anche nella maggior parte dei box.

Inoltre la sagoma della palazzina A realizzata ha superficie inferiore rispetto a quanto autorizzato.

Le planimetrie reperite dal Committente datate 07/01/2010 rappresentano la sagoma corretta della palazzina A ma vi sono anche qui alcune difformità interne, più lievi, nella distribuzione delle pareti delle singole unità abitative.

Gli edifici pertanto necessitano di pratica di sanatoria nonostante il fatto che il Comune di Codogno abbia rilasciato nell'anno 2013 l'attestazione di agibilità per tutte le unità del complesso immobiliare.



SITUAZIONE CONDOMINIALE

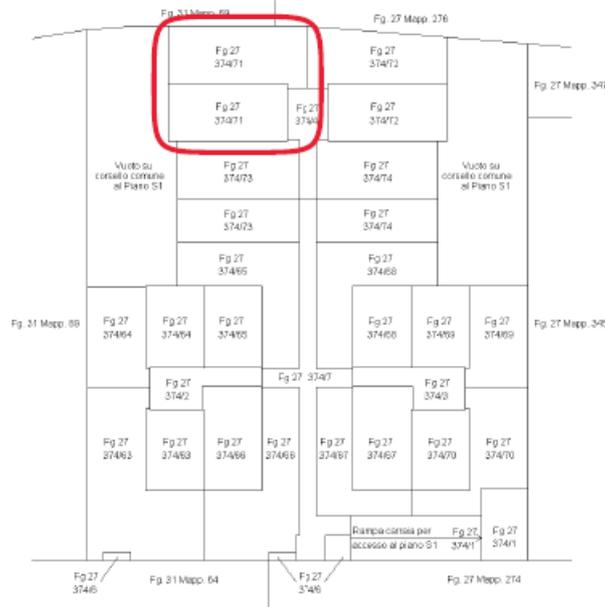
I beni fanno parte del condominio “MOCHI” attualmente amministrato dalla
Geom. Paolo Contardi di Codogno.

Si allegano regolamento condominiale e tabelle millesimali.

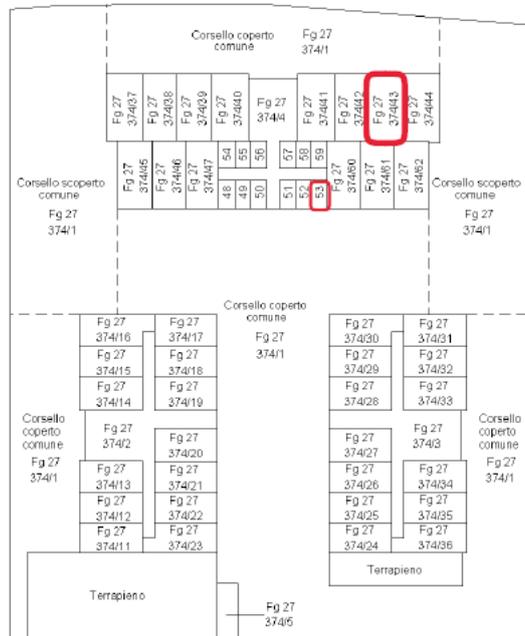


RAGGRUPPAMENTO n. 1

Piano terra



Piano primo sottostrada (S1)



DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento numero 3 al piano terra della palazzina A costituito da soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, un bagno, area esclusiva esterna.

Box singolo e cantina al piano seminterrato.

DATI CATASTALI

gruppo	fg	mapp.	sub.	cat.	cl.	vani	sup. mq	escluso aree scoperte	rendita €	toponomastica	piano
1	27	374	71	A/3	4	4	86	78	192,33	Via F. Mochi, 29	T
	27	374	43	C/6	3		19	17	51,80	Via F. Mochi, 27	S1
	27	374	53	C/2	2		4	3	7,44	Via F. Mochi, 29	S1

RISPONDENZA schede catastali: sostanzialmente conformi.

STATO DEI BENI.

I beni risultano locati.



RISPONDEZZA PRATICA EDILIZIA (ved. pag. 12).

Appartamento - Riferimento Tavola n. 3.

Si rilevano alcune difformità interne parete bagno, porta bagno e disimpegno.

Box - Riferimento Tavola n. 3.

Sostanzialmente conforme.

Cantina - Riferimento Tavola n. 3.

Si rileva difformità nella larghezza della cantina, effettiva m 1,29 anziché m 1,41.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Risulta in classe energetica B con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 82,48 kWh/mqanno.



CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

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

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

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

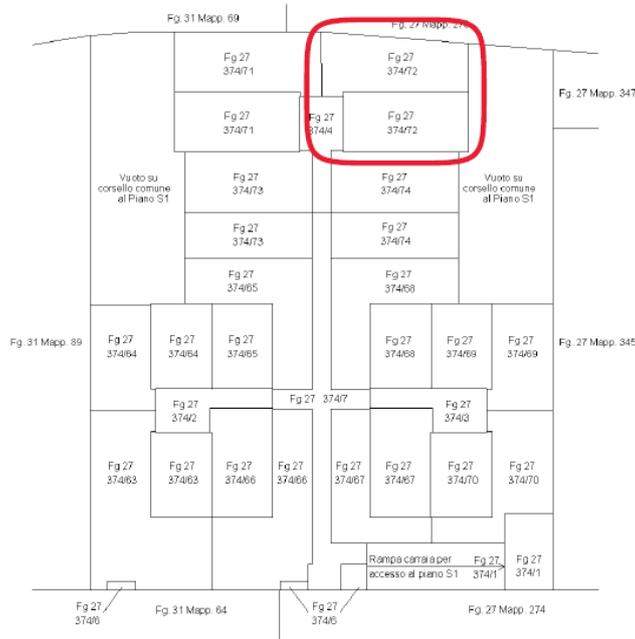
Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
T	Appartamento	77,93	1,00	77,93
T	Area esclusiva	95,06	0,10	9,51
S1	Cantina	3,78	0,25	0,95
S1	Box	18,98	0,50	9,49
totale				97,87
arrotondamento				98,00

Ai beni competono le quote millesimali relative alle parti comuni.

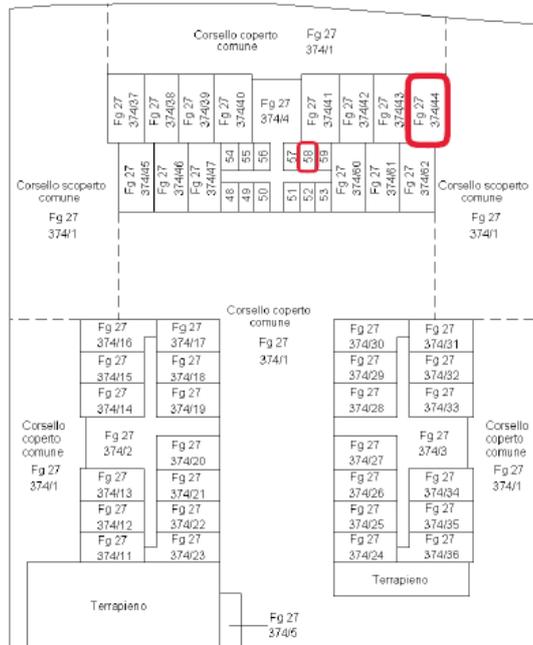


RAGGRUPPAMENTO n. 2

Piano terra



Piano primo sottostrada (S1)



DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento numero 4 al piano terra della palazzina A costituito da soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, un bagno, area esclusiva esterna.

Box singolo e cantina al piano seminterrato.

DATI CATASTALI

gruppo	fg	mapp.	sub.	cat.	cl.	vani	sup. mq	escluso aree scoperte	rendita €	toponomastica	piano
2	27	374	72	A/3	4	4	86	78	192,33	Via F. Mochi, 29	T
	27	374	44	C/6	3		20	17	51,80	Via F. Mochi, 27	S1
	27	374	58	C/2	2		4	3	7,44	Via F. Mochi, 29	S1

RISPONDENZA schede catastali: sostanzialmente conformi.

STATO DEI BENI.

I beni risultano locati.



RISPONDEZZA PRATICA EDILIZIA (ved. pag. 12).

Appartamento - Riferimento Tavola n. 3.

Si rilevano alcune difformità interne parete bagno, porta bagno e disimpegno.

Box - Riferimento Tavola n. 3.

Si rileva difformità nella larghezza del box, effettiva m 2,89 anziché m 3,06.

Cantina - Riferimento Tavola n. 3.

Si rileva difformità nella larghezza della cantina, effettiva m 1,28 anziché m 1,41.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Risulta in classe energetica B con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 84,47 kWh/mqanno.



CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

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

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

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

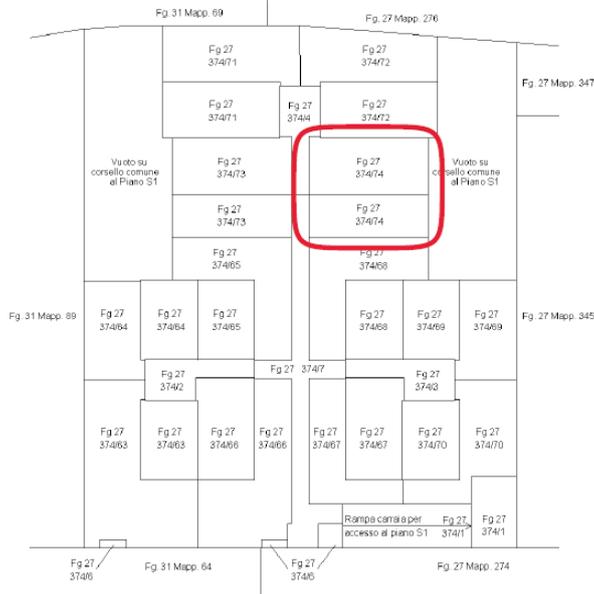
Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
T	Appartamento	77,71	1,00	77,71
T	Area esclusiva	85,66	0,10	8,57
S1	Cantina	3,49	0,25	0,87
S1	Box	19,95	0,50	9,98
totale				97,12
arrotondamento				97,00

Ai beni competono le quote millesimali relative alle parti comuni.

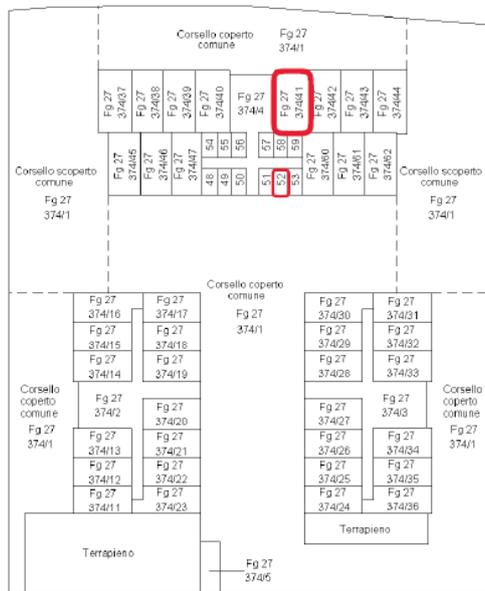


RAGGRUPPAMENTO n. 3

Piano terra



Piano primo sottostrada (S1)



DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento numero 1 al piano terra della palazzina A costituito da soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, un bagno, area esclusiva esterna.

Box singolo e cantina al piano seminterrato.

DATI CATASTALI

gruppo	fg	mapp.	sub.	cat.	cl.	vani	sup. mq	escluso aree scoperte	rendita €	toponomastica	piano
3	27	374	74	A/3	4	4	86	80	192,33	Via F. Mochi, 29	T
	27	374	41	C/6	3		20	17	51,80	Via F. Mochi, 27	S1
	27	374	52	C/2	2		4	3	7,44	Via F. Mochi, 29	S1

RISPONDENZA schede catastali: sostanzialmente conformi.

STATO DEI BENI.

I beni risultano locati.



RISPONDEZZA PRATICA EDILIZIA (ved. pag. 12).

Appartamento - Riferimento Tavola n. 3.

Si rilevano alcune difformità interne parete bagno, porta bagno, parete camera e disimpegno.

Box - Riferimento Tavola n. 3.

Si rileva difformità nella larghezza del box, effettiva m 3,01 anziché m 2,92.

Cantina - Riferimento Tavola n. 3.

Si rileva difformità nella larghezza della cantina, effettiva m 1,28 anziché m 1,41.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Risulta in classe energetica A1 con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 98,00 kWh/mqanno.



CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

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

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

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

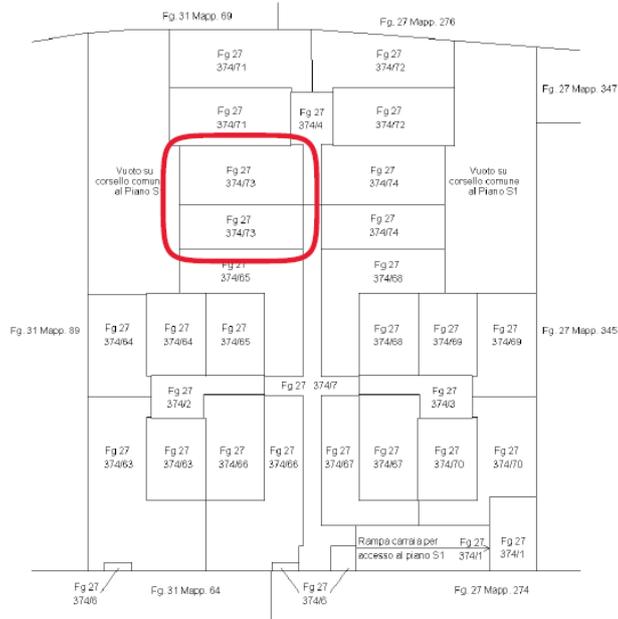
Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
T	Appartamento	80,10	1,00	80,10
T	Area esclusiva	61,56	0,10	6,16
S1	Cantina	3,66	0,25	0,92
S1	Box	19,54	0,50	9,77
totale				96,94
arrotondamento				97,00

Ai beni competono le quote millesimali relative alle parti comuni.

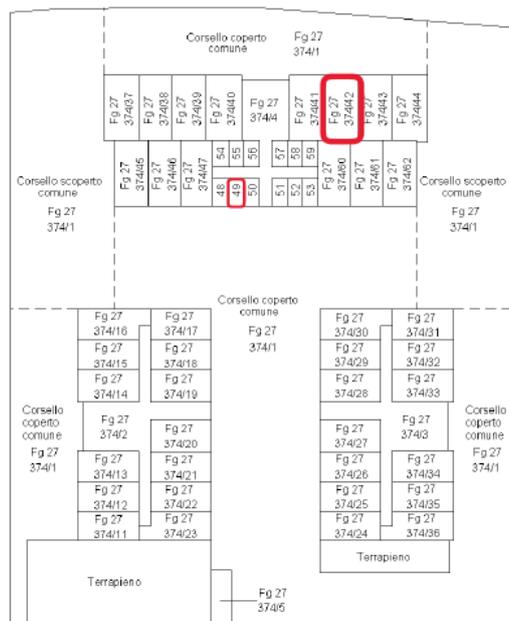


RAGGRUPPAMENTO n. 4

Piano terra



Piano primo sottostrada (S1)



Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via F. Mochi, 27-29 - Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini



DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento numero 2 al piano terra della palazzina A costituito da soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, un bagno, area esclusiva esterna.

Box singolo e cantina al piano seminterrato.

DATI CATASTALI

gruppo	fg	mapp.	sub.	cat.	cl.	vani	sup. mq	escluso aree scoperte	rendita €	toponomastica	piano
4	27	374	73	A/3	4	4	86	80	192,33	Via F. Mochi, 29	T
	27	374	42	C/6	3		19	17	51,80	Via F. Mochi, 27	S1
	27	374	49	C/2	2		4	3	7,44	Via F. Mochi, 29	S1

RISPONDENZA schede catastali: sostanzialmente conformi.

STATO DEI BENI.

I beni risultano locati.



RISPONDEZZA PRATICA EDILIZIA (ved. pag. 12).

Appartamento - Riferimento Tavola n. 3.

Si rilevano alcune difformità interne parete bagno, porta bagno, parete camera e disimpegno.

Box - Riferimento Tavola n. 3.

Sostanzialmente conforme.

Cantina - Riferimento Tavola n. 3.

Si rileva difformità nella larghezza della cantina, effettiva m 1,28 anziché m 1,43.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Risulta in classe energetica A1 con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 96,02 kWh/mqanno.



CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

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

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

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

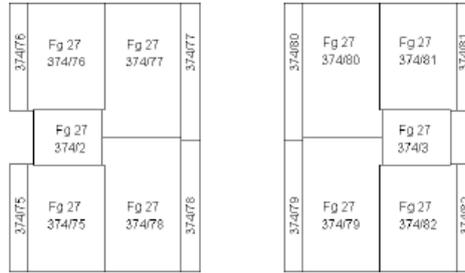
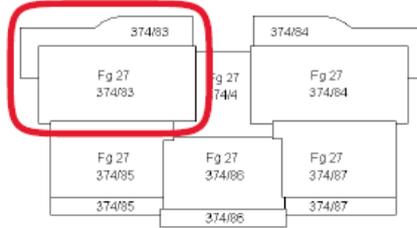
Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
T	Appartamento	79,97	1,00	79,97
T	Area esclusiva	61,68	0,10	6,17
S1	Cantina	3,65	0,25	0,91
S1	Box	19,04	0,50	9,52
totale				96,57
arrotondamento				97,00

Ai beni competono le quote millesimali relative alle parti comuni.

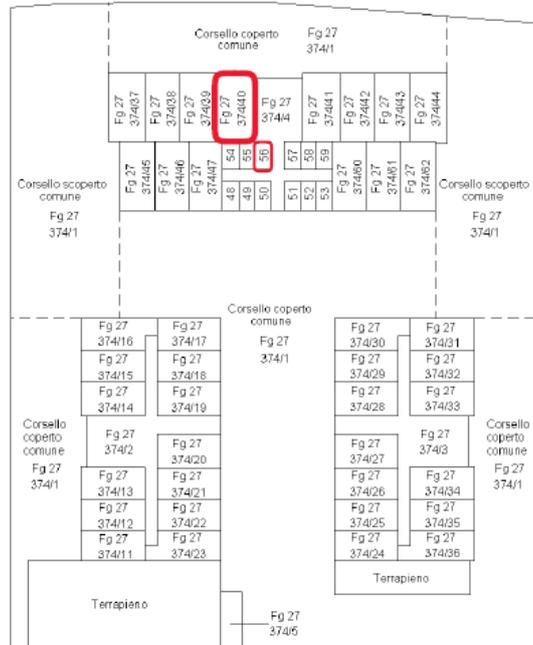


RAGGRUPPAMENTO n. 5

Piano primo



Piano primo sottostrada (S1)



DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento numero 8 al piano primo della palazzina A costituito da soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, un bagno, balcone.

Box singolo e cantina al piano seminterrato.

DATI CATASTALI

gruppo	fg	mapp.	sub.	cat.	cl.	vani	sup. mq	escluso aree scoperte	rendita €	toponomastica	piano
	27	374	83	A/3	4	4	86	78	192,33	Via F. Mochi, 29	1
5	27	374	40	C/6	3		20	17	51,80	Via F. Mochi, 27	S1
	27	374	56	C/2	2		4	3	7,44	Via F. Mochi, 29	S1

RISPONDENZA schede catastali: sostanzialmente conformi.

STATO DEI BENI.

I beni risultano locati.



RISPONDEZZA PRATICA EDILIZIA (ved. pag. 12).

Appartamento - Riferimento Tavola n. 3.

Si rilevano alcune difformità interne parete bagno, porta bagno e disimpegno.

Box - Riferimento Tavola n. 3.

Si rileva difformità nella larghezza del box, effettiva m 3,01 anziché m 2,93.

Cantina - Riferimento Tavola n. 3.

Si rileva difformità nella larghezza della cantina, effettiva m 1,28 anziché m 1,38.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Risulta in classe energetica A1 con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 54,86 kWh/mqanno.



CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

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

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

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

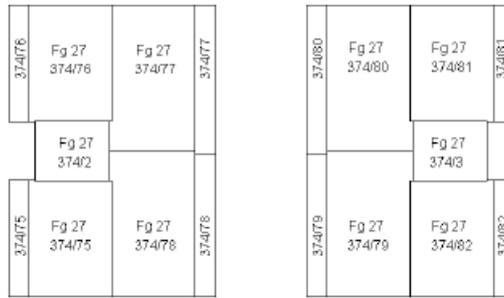
Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
1	Appartamento	77,79	1,00	77,79
1	Balcone	31,17	0,10	3,12
S1	Cantina	3,87	0,25	0,97
S1	Box	20,08	0,50	10,04
totale				91,91
arrotondamento				92,00

Ai beni competono le quote millesimali relative alle parti comuni.

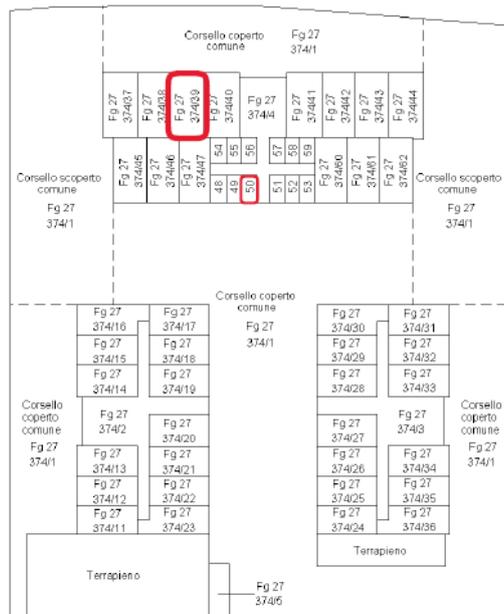


RAGGRUPPAMENTO n. 6

Piano primo



Piano primo sottostrada (S1)



Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via F. Mochi, 27-29 - Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini



DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento numero 9 al piano primo della palazzina A costituito da soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, un bagno, balcone.

L'appartamento necessita di ripristini in alcune zone (intonaco / tinteggiature) che risultano danneggiate.

Box singolo e cantina al piano seminterrato.

DATI CATASTALI

gruppo	fg	mapp.	sub.	cat.	cl.	vani	sup. mq	escluso aree scoperte	rendita €	toponomastica	piano
6	27	374	84	A/3	4	4	86	78	192,33	Via F. Mochi, 29	1
	27	374	50	C/2	2		4	3	7,44	Via F. Mochi, 29	S1
	27	374	39	C/6	3		19	17	51,80	Via F. Mochi, 27	S1

RISPONDENZA schede catastali: sostanzialmente conformi.

STATO DEI BENI.

I beni risultano locati.



RISPONDEZZA PRATICA EDILIZIA (ved. pag. 12).

Appartamento - Riferimento Tavola n. 3.

Si rilevano alcune difformità interne parete bagno, porta bagno e disimpegno.

Box - Riferimento Tavola n. 3.

Sostanzialmente conforme.

Cantina - Riferimento Tavola n. 3.

Si rileva difformità nella larghezza della cantina, effettiva m 1,28 anziché m 1,38.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Risulta in classe energetica A1 con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 57,03 kWh/mqanno.



CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

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

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

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

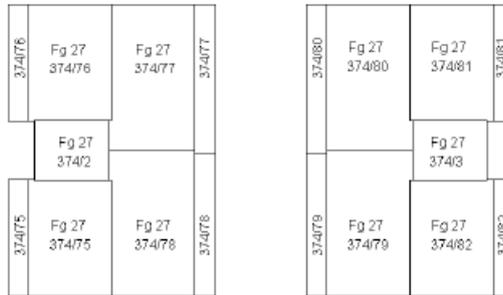
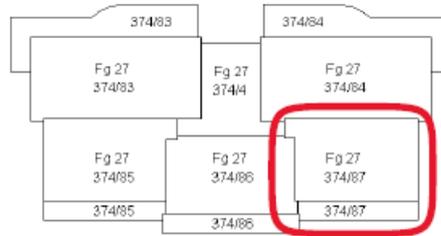
Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
1	Appartamento	77,61	1,00	77,61
1	Balcone	31,86	0,10	3,19
S1	Cantina	3,83	0,25	0,96
S1	Box	18,83	0,50	9,42
totale				91,17
arrotondamento				91,00

Ai beni competono le quote millesimali relative alle parti comuni.

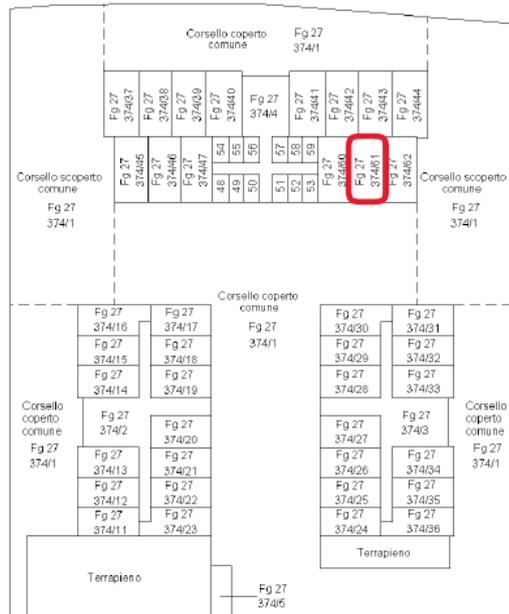


RAGGRUPPAMENTO n. 7

Piano primo



Piano primo sottostrada (S1)



Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via F. Mochi, 27-29 - Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini



DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento numero 6 al piano primo della palazzina A costituito da soggiorno-cucina, disimpegno, una camera, un bagno, balcone.

Box singolo al piano seminterrato.

DATI CATASTALI

gruppo	fg	mapp.	sub.	cat.	cl.	vani	sup. mq	escluso aree scoperte	rendita €	toponomastica	piano
7	27	374	87	A/3	4	3	61	57	144,25	Via F. Mochi, 29	1
	27	374	61	C/6	3		18	16	48,75	Via F. Mochi, 27	S1

RISPONDENZA schede catastali.

Appartamento: si riscontra difformità in merito alla posizione della parete di accesso.

Box: sostanzialmente conforme.

STATO DEI BENI.

I beni risultano locati.



RISPONDEZZA PRATICA EDILIZIA (ved. pag. 12).

Appartamento - Riferimento Tavola n. 3.

Si rilevano alcune difformità interne parete bagno, parete camera, porta bagno e disimpegno.

Box - Riferimento Tavola n. 3.

Si rileva difformità nella larghezza del box, effettiva m 2,84 anziché m 2,97.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Risulta in classe energetica B con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 64,07 kWh/mqanno.



CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

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

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

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

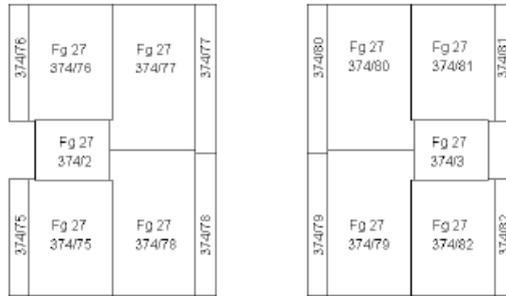
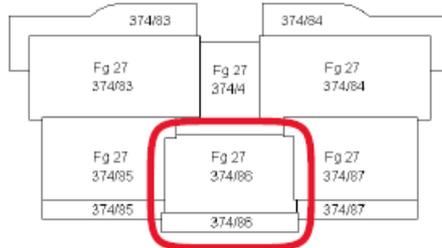
Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
1	Appartamento	57,29	1,00	57,29
1	Balcone	13,35	0,10	1,34
S1	Box	18,11	0,50	9,06
totale				67,68
arrotondamento				68,00

Ai beni competono le quote millesimali relative alle parti comuni.

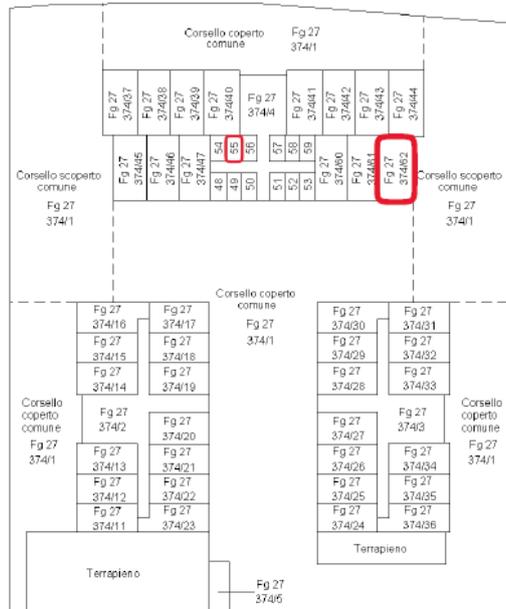


RAGGRUPPAMENTO n. 8

Piano primo



Piano primo sottostrada (S1)



DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento numero 6 al piano primo della palazzina A costituito da soggiorno-cucina, disimpegno, una camera, un bagno, balcone.

Box singolo e cantina al piano seminterrato.

DATI CATASTALI

gruppo	fg	mapp.	sub.	cat.	cl.	vani	sup. mq	escluso aree scoperte	rendita €	toponomastica	piano
8	27	374	86	A/3	4	3	58	54	144,25	Via F. Mochi, 29	1
	27	374	62	C/6	3		19	16	48,75	Via F. Mochi, 27	S1
	27	374	55	C/2	2		4	3	7,44	Via F. Mochi, 29	S1

RISPONDENZA schede catastali: sostanzialmente conformi.

STATO DEI BENI.

I beni risultano locati.



RISPONDEZZA PRATICA EDILIZIA (ved. pag. 12).

Appartamento - Riferimento Tavola n. 3.

Si rileva difformità interna porta camera.

Box - Riferimento Tavola n. 3.

Si rileva difformità nella larghezza del box, effettiva m 2,75 anziché m 3,06.

Cantina - Riferimento Tavola n. 3.

Si rileva difformità nella larghezza della cantina, effettiva m 1,28 anziché m 1,43.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Risulta in classe energetica B con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 80,83 kWh/mqanno.



CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

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

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

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

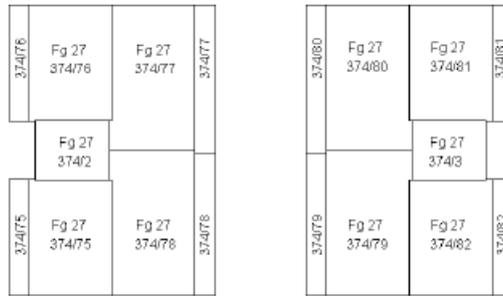
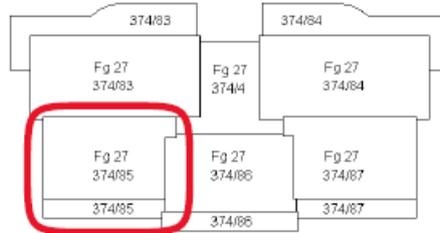
Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
1	Appartamento	55,21	1,00	55,21
1	Balcone	15,25	0,10	1,53
S1	Cantina	3,47	0,25	0,87
S1	Box	18,89	0,50	9,45
totale				67,05
arrotondamento				67,00

Ai beni competono le quote millesimali relative alle parti comuni.

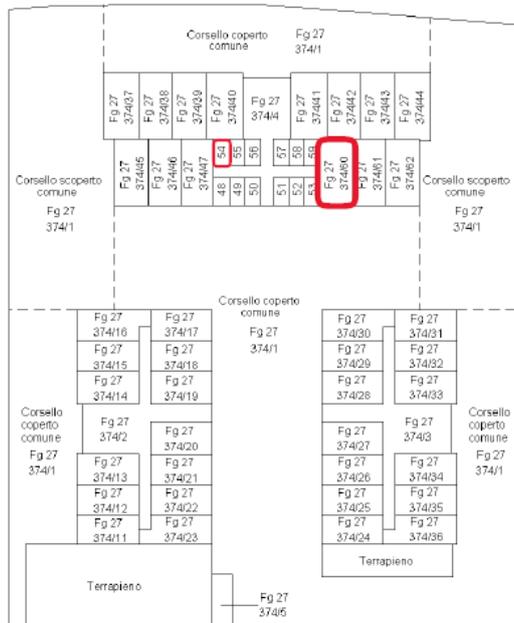


RAGGRUPPAMENTO n. 9

Piano primo



Piano primo sottostrada (S1)



DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento numero 7 al piano primo della palazzina A costituito da soggiorno-cucina, disimpegno, una camera, un bagno, balcone.

Box singolo e cantina al piano seminterrato.

DATI CATASTALI

gruppo	fg	mapp.	sub.	cat.	cl.	vani	sup. mq	escluso aree scoperte	rendita €	toponomastica	piano
9	27	374	85	A/3	4	3	62	58	144,25	Via F. Mochi, 29	1
	27	374	60	C/6	3		19	16	48,75	Via F. Mochi, 27	S1
	27	374	54	C/2	2		4	3	7,44	Via F. Mochi, 29	S1

RISPONDENZA schede catastali.

Appartamento: si riscontra difformità in merito alla posizione della parete di accesso.

Box: sostanzialmente conforme.

Cantina: sostanzialmente conforme.

STATO DEI BENI.

I beni risultano locati.



RISPONDEZZA PRATICA EDILIZIA (ved. pag. 12).

Appartamento - Riferimento Tavola n. 3.

Si rilevano alcune difformità interne parete disimpegno, porta bagno e disimpegno.

Box - Riferimento Tavola n. 3.

Si rileva difformità nella larghezza del box, effettiva m 2,85 anziché m 2,97.

Cantina - Riferimento Tavola n. 3.

Si rileva difformità nella larghezza della cantina, effettiva m 1,29 anziché m 1,41.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Risulta in classe energetica B con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 61,30 kWh/mqanno.



CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

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

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

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

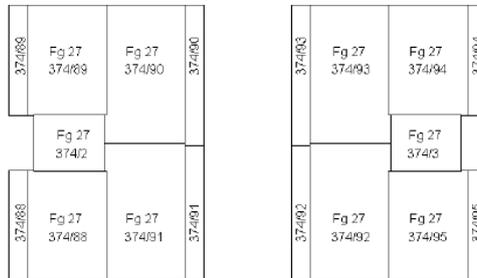
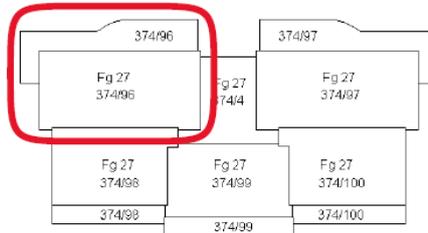
Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
1	Appartamento	57,69	1,00	57,69
1	Balcone	13,42	0,10	1,34
S1	Cantina	3,59	0,25	0,90
S1	Box	18,50	0,50	9,25
totale				69,18
arrotondamento				69,00

Ai beni competono le quote millesimali relative alle parti comuni.

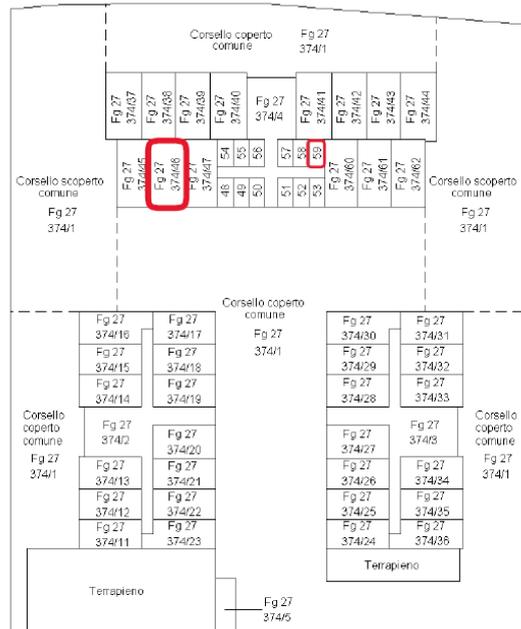


RAGGRUPPAMENTO n. 10

Piano secondo



Piano primo sottostrada (S1)



DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento numero 13 al piano secondo della palazzina A costituito da soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, un bagno, balcone.

Box singolo e cantina al piano seminterrato.

DATI CATASTALI

gruppo	fg	mapp.	sub.	cat.	cl.	vani	sup. mq	escluso aree scoperte	rendita €	toponomastica	piano
10	27	374	96	A/3	4	4	86	78	192,33	Via F. Mochi, 29	2
	27	374	46	C/6	3		19	16	48,75	Via F. Mochi, 27	S1
	27	374	59	C/2	2		4	3	7,44	Via F. Mochi, 29	S1

RISPONDENZA schede catastali: sostanzialmente conformi.

STATO DEI BENI.

I beni risultano locati.



RISPONDEZZA PRATICA EDILIZIA (ved. pag. 12).

Appartamento - Riferimento Tavola n. 3.

Si rilevano alcune difformità interne parete bagno, porta bagno e disimpegno.

Box - Riferimento Tavola n. 3.

Si rileva difformità nella larghezza del box, effettiva m 2,84 anziché m 2,98.

Cantina - Riferimento Tavola n. 3.

Si rileva difformità nella larghezza della cantina, effettiva m 1,29 anziché m 1,41.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Risulta in classe energetica B con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 85,68 kWh/mqanno.



CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

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

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

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

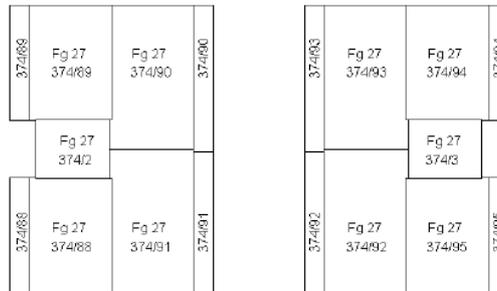
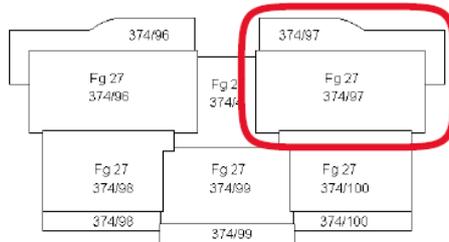
Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
2	Appartamento	88,79	1,00	88,79
2	Balcone	36,30	0,10	3,63
S1	Cantina	3,57	0,25	0,89
S1	Box	17,92	0,50	8,96
totale				102,27
arrotondamento				102,00

Ai beni competono le quote millesimali relative alle parti comuni.

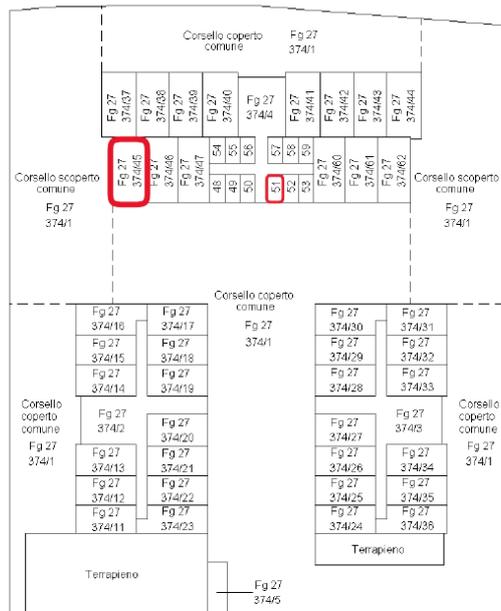


RAGGRUPPAMENTO n. 11

Piano secondo



Piano primo sottostrada (S1)



Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via F. Mochi, 27-29 - Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini



DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento numero 14 al piano secondo della palazzina A costituito da soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, un bagno, balcone.

Box singolo e cantina al piano seminterrato.

DATI CATASTALI

gruppo	fg	mapp.	sub.	cat.	cl.	vani	sup. mq	escluso aree scoperte	rendita €	toponomastica	piano
11	27	374	97	A/3	4	4	86	78	192,33	Via F. Mochi, 29	2
	27	374	45	C/6	3		19	16	48,75	Via F. Mochi, 27	S1
	27	374	51	C/2	2		4	3	7,44	Via F. Mochi, 29	S1

RISPONDENZA schede catastali: sostanzialmente conformi.

STATO DEI BENI.

I beni risultano locati.



RISPONDEZZA PRATICA EDILIZIA (ved. pag. 12).

Appartamento - Riferimento Tavola n. 3.

Si rilevano alcune difformità interne parete bagno, porta bagno e disimpegno.

Box - Riferimento Tavola n. 3.

Si rileva difformità nella larghezza del box, effettiva m 2,75 anziché m 3,01.

Cantina - Riferimento Tavola n. 3.

Si rileva difformità nella larghezza della cantina, effettiva m 1,28 anziché m 1,46.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Risulta in classe energetica B con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 87,23 kWh/mqanno.



CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

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

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

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

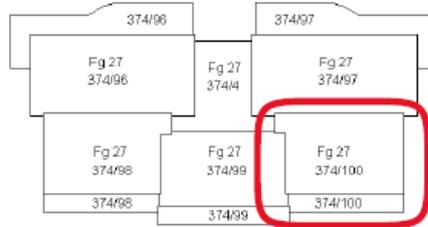
Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
2	Appartamento	89,30	1,00	89,30
2	Balcone	36,48	0,10	3,65
S1	Cantina	3,83	0,25	0,96
S1	Box	18,89	0,50	9,45
totale				103,35
arrotondamento				103,00

Ai beni competono le quote millesimali relative alle parti comuni.

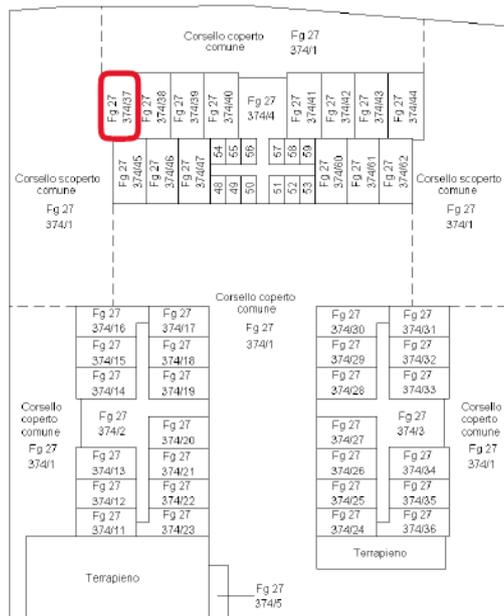


RAGGRUPPAMENTO n. 12

Piano secondo



Piano primo sottostrada (S1)



Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via F. Mochi, 27-29 - Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini



DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento numero 11 al piano secondo della palazzina A costituito da soggiorno-cucina, disimpegno, una camera, un bagno, balcone.

Box singolo al piano seminterrato.

DATI CATASTALI

gruppo	fg	mapp.	sub.	cat.	cl.	vani	sup. mq	escluso aree scoperte	rendita €	toponomastica	piano
12	27	374	100	A/3	4	3	62	58	144,25	Via F. Mochi, 29	2
	27	374	37	C/6	3		20	17	51,80	Via F. Mochi, 27	S1

RISPONDENZA schede catastali.

Appartamento: si riscontra difformità in merito alla posizione della parete di accesso.

Box: sostanzialmente conforme.

STATO DEI BENI.

I beni risultano locati.



RISPONDEZZA PRATICA EDILIZIA (ved. pag. 12).

Appartamento - Riferimento Tavola n. 3.

Si rilevano alcune difformità interne parete disimpegno, porta bagno e disimpegno.

Box - Riferimento Tavola n. 3.

Si rileva difformità nella larghezza del box, effettiva m 2,89 anziché m 3,01.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Risulta in classe energetica B con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 96,01 kWh/mqanno.



CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

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

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

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

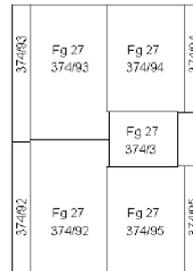
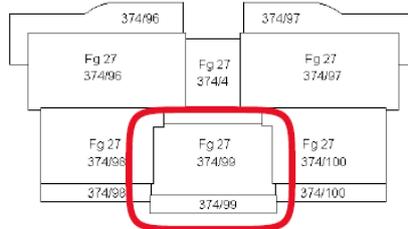
Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
2	Appartamento	65,84	1,00	65,84
2	Balcone	15,38	0,10	1,54
S1	Box	20,03	0,50	10,02
totale				77,39
arrotondamento				77,00

Ai beni competono le quote millesimali relative alle parti comuni.

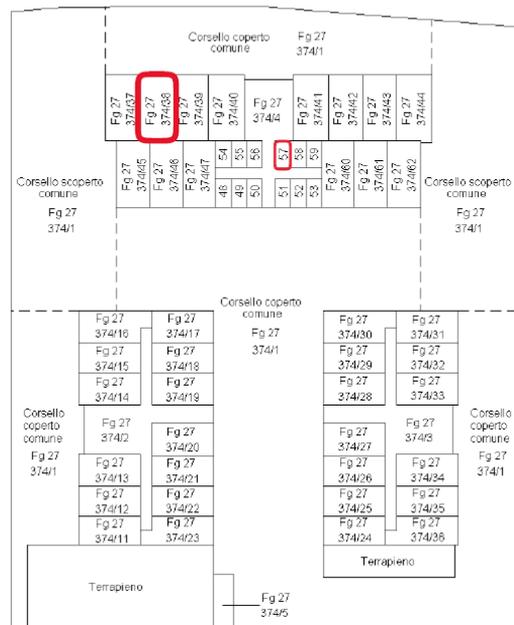


RAGGRUPPAMENTO n. 13

Piano secondo



Piano primo sottostrada (S1)



DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento numero 10 al piano secondo della palazzina A costituito da soggiorno-cucina, disimpegno, una camera, un bagno, balcone.

Box singolo e cantina al piano seminterrato.

DATI CATASTALI

gruppo	fg	mapp.	sub.	cat.	cl.	vani	sup. mq	escluso aree scoperte	rendita €	toponomastica	piano
13	27	374	99	A/3	4	3	59	54	144,25	Via F. Mochi, 29	2
	27	374	38	C/6	3		19	17	51,80	Via F. Mochi, 27	S1
	27	374	57	C/2	2		4	3	7,44	Via F. Mochi, 29	S1

RISPONDENZA schede catastali: sostanzialmente conformi.

STATO DEI BENI.

I beni risultano locati.



RISPONDEZZA PRATICA EDILIZIA (ved. pag. 12).

Appartamento - Riferimento Tavola n. 3.

Si rileva difformità interna porta camera.

Box - Riferimento Tavola n. 3.

Sostanzialmente conforme.

Cantina - Riferimento Tavola n. 3.

Si rileva difformità nella larghezza della cantina, effettiva m 1,28 anziché m 1,46.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Risulta in classe energetica B con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 98,84 kWh/mqanno.



CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

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

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

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

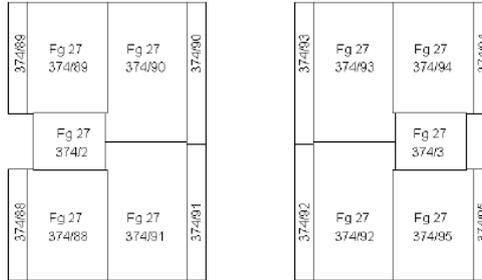
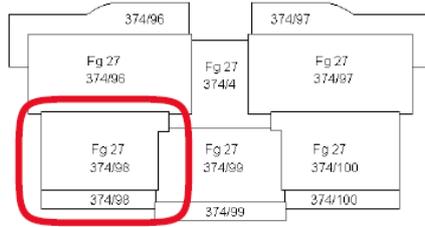
Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
2	Appartamento	63,38	1,00	63,38
2	Balcone	17,55	0,10	1,76
S1	Cantina	3,84	0,25	0,96
S1	Box	19,07	0,50	9,54
totale				75,63
arrotondamento				76,00

Ai beni competono le quote millesimali relative alle parti comuni.

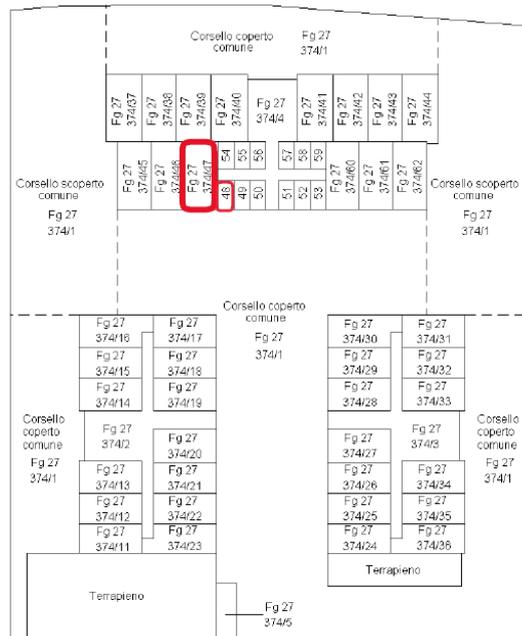


RAGGRUPPAMENTO n. 14

Piano secondo



Piano primo sottostrada (S1)



DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento numero 12 al piano secondo della palazzina A costituito da soggiorno-cucina, disimpegno, una camera, un bagno, balcone.

Box singolo e cantina al piano seminterrato.

DATI CATASTALI

gruppo	fg	mapp.	sub.	cat.	cl.	vani	sup. mq	escluso aree scoperte	rendita €	toponomastica	piano
	27	374	98	A/3	4	3	62	58	144,25	Via F. Mochi, 29	2
14	27	374	47	C/6	3		18	16	48,75	Via F. Mochi, 27	S1
	27	374	48	C/2	2		4	3	7,44	Via F. Mochi, 29	S1

RISPONDENZA schede catastali: sostanzialmente conformi.

STATO DEI BENI.

I beni risultano locati.



RISPONDEZZA PRATICA EDILIZIA (ved. pag. 12).

Appartamento - Riferimento Tavola n. 3.

Si rilevano alcune difformità interne parete disimpegno, porta bagno e disimpegno.

Box - Riferimento Tavola n. 3.

Si rileva difformità nella larghezza del box, effettiva m 2,85 anziché m 2,98.

Cantina - Riferimento Tavola n. 3.

Si rileva difformità nella larghezza della cantina, effettiva m 1,29 anziché m 1,41.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Risulta in classe energetica B con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 93,57 kWh/mqanno.



CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

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

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

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

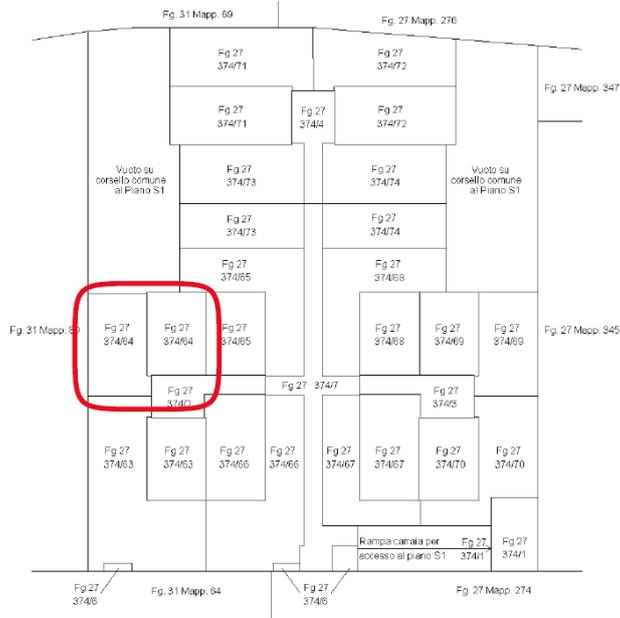
Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
2	Appartamento	66,07	1,00	66,07
2	Balcone	15,26	0,10	1,53
S1	Cantina	3,78	0,25	0,95
S1	Box	18,30	0,50	9,15
totale				77,69
arrotondamento				78,00

Ai beni competono le quote millesimali relative alle parti comuni.

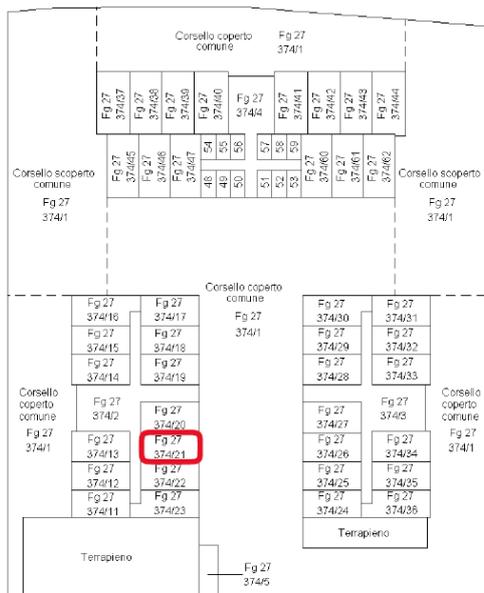


RAGGRUPPAMENTO n. 15

Piano terra



Piano primo sottostrada (S1)



Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via F. Mochi, 27-29 - Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini



DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento numero 16 al piano terra della palazzina B costituito da soggiorno-cucina, disimpegno, una camera, un bagno, area esclusiva esterna.

Box singolo al piano seminterrato.

DATI CATASTALI

gruppo	fg	mapp.	sub.	cat.	cl.	vani	sup. mq	escluso aree scoperte	rendita €	toponomastica	piano
15	27	374	64	A/3	4	3	59	53	144,25	Via F. Mochi, 29	T
	27	374	21	C/6	3		16	14	42,66	Via F. Mochi, 27	S1

RISPONDENZA schede catastali: sostanzialmente conformi.

STATO DEI BENI.

I beni risultano locati.



RISPONDEZZA PRATICA EDILIZIA (ved. pag. 12).

Appartamento - Riferimento Tavola n. 4.

Si rilevano alcune difformità interne parete disimpegno e porta bagno.

Box - Riferimento Tavola n. 4.

Si rileva difformità nella larghezza del box, effettiva m 2,69 anziché m 3,18 e difformità porta box.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Risulta in classe energetica A1 con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 80,09 kWh/mqanno.



CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

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

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

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

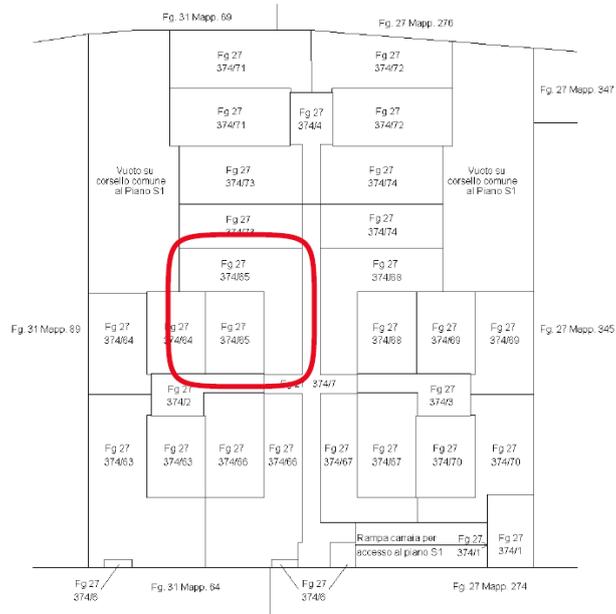
Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
T	Appartamento	54,16	1,00	54,16
T	Area esclusiva	69,40	0,10	6,94
S1	Box	15,85	0,50	7,93
totale				69,03
arrotondamento				69,00

Ai beni competono le quote millesimali relative alle parti comuni.

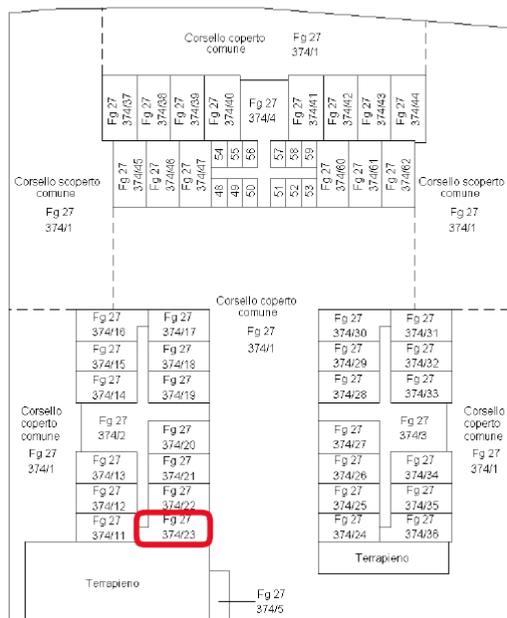


RAGGRUPPAMENTO n. 16

Piano terra



Piano primo sottostrada (S1)



Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via F. Mochi, 27-29 - Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini



DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento numero 13 al piano terra della palazzina B costituito da soggiorno-cucina, disimpegno, una camera, un bagno, area esclusiva esterna.

Box singolo al piano seminterrato.

DATI CATASTALI

gruppo	fg	mapp.	sub.	cat.	cl.	vani	sup. mq	escluso aree scoperte	rendita €	toponomastica	piano
16	27	374	65	A/3	4	3	60	54	144,25	Via F. Mochi, 29	T
	27	374	23	C/6	3		19	15	45,71	Via F. Mochi, 27	S1

RISPONDENZA schede catastali: sostanzialmente conformi.

STATO DEI BENI.

I beni risultano locati.



RISPONDEZZA PRATICA EDILIZIA (ved. pag. 12).

Appartamento - Riferimento Tavola n. 4.

Si rilevano alcune difformità interne porta bagno e disimpegno.

Box - Riferimento Tavola n. 4.

Si rileva difformità nella larghezza del box, effettiva m 2,60 anziché m 3,18

Ampliamento e difformità porta box.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Risulta in classe energetica A1 con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 97,18 kWh/mqanno.



CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

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

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

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

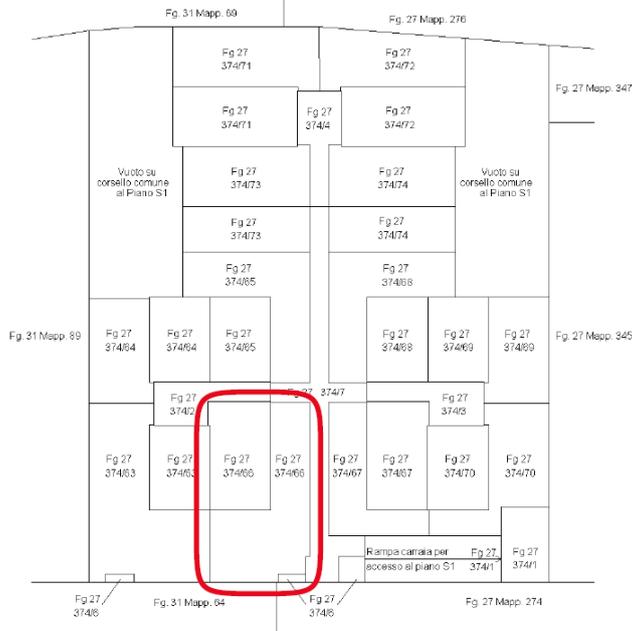
Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
T	Appartamento	53,78	1,00	53,78
T	Area esclusiva	96,82	0,10	9,68
S1	Box	17,62	0,50	8,81
totale				72,27
arrotondamento				72,00

Ai beni competono le quote millesimali relative alle parti comuni.

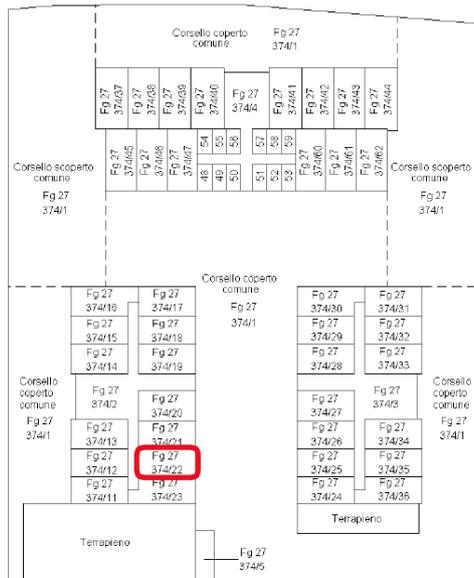


RAGGRUPPAMENTO n. 17

Piano terra



Piano primo sottostrada (S1)



Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via F. Mochi, 27-29 - Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini



DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento numero 14 al piano terra della palazzina B costituito da soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, un bagno, area esclusiva esterna.

Box singolo al piano seminterrato.

DATI CATASTALI

gruppo	fg	mapp.	sub.	cat.	cl.	vani	sup. mq	escluso aree scoperte	rendita €	toponomastica	piano
17	27	374	66	A/3	4	4	77	69	192,33	Via F. Mochi, 29	T
	27	374	22	C/6	3		16	14	42,66	Via F. Mochi, 27	S1

RISPONDENZA schede catastali: sostanzialmente conformi.

STATO DEI BENI.

I beni risultano locati.



RISPONDEZZA PRATICA EDILIZIA (ved. pag. 12).

Appartamento - Riferimento Tavola n. 4.

Si rilevano alcune difformità interne porta ingresso, parete camera, porta bagno e camera.

Box - Riferimento Tavola n. 4.

Si rileva difformità nella larghezza del box, effettiva m 2,69 anziché m 3,18 e difformità porta box.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Risulta in classe energetica A1 con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 97,20 kWh/mqanno.



CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

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

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

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

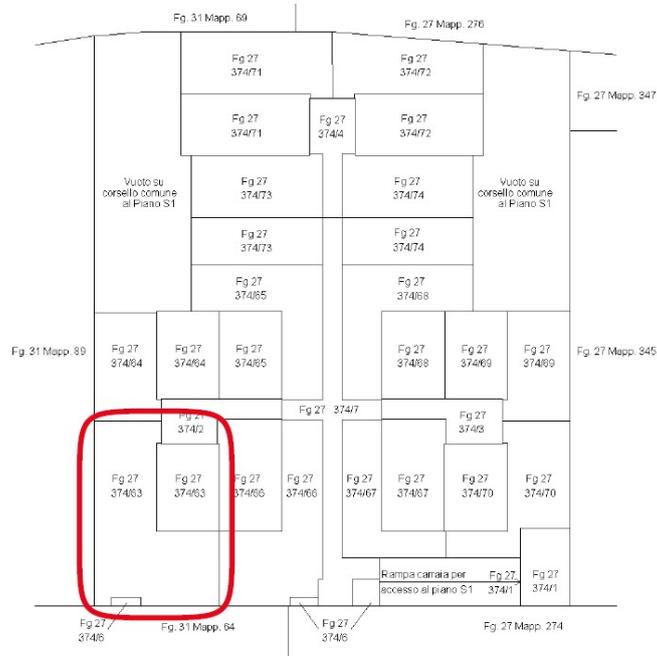
Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
T	Appartamento	69,75	1,00	69,75
T	Area esclusiva	116,94	0,10	11,69
S1	Box	15,75	0,50	7,88
totale				89,32
arrotondamento				89,00

Ai beni competono le quote millesimali relative alle parti comuni.

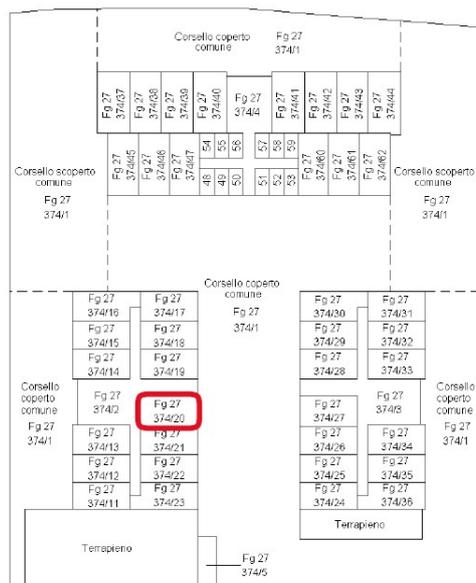


RAGGRUPPAMENTO n. 18

Piano terra



Piano primo sottostrada (S1)



Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via F. Mochi, 27-29 - Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini



DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento numero 15 al piano terra della palazzina B costituito da soggiorno-cucina, disimpegno, una camera, un bagno, area esclusiva esterna.

Box singolo al piano seminterrato.

DATI CATASTALI

gruppo	fg	mapp.	sub.	cat.	cl.	vani	sup. mq	escluso aree scoperte	rendita €	toponomastica	piano
18	27	374	63	A/3	4	3	61	54	144,25	Via F. Mochi, 29	T
	27	374	20	C/6	3		16	14	42,66	Via F. Mochi, 27	S1

RISPONDENZA schede catastali: sostanzialmente conformi.

STATO DEI BENI.

I beni risultano locati.



RISPONDEZZA PRATICA EDILIZIA (ved. pag. 12).

Appartamento - Riferimento Tavola n. 4.

Si rilevano alcune difformità interne parete disimpegno e porta bagno.

Box - Riferimento Tavola n. 4.

Si rileva difformità nella larghezza del box, effettiva m 2,74 anziché m 3,19.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Risulta in classe energetica A1 con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 83,75 kWh/mqanno.



CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

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

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

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

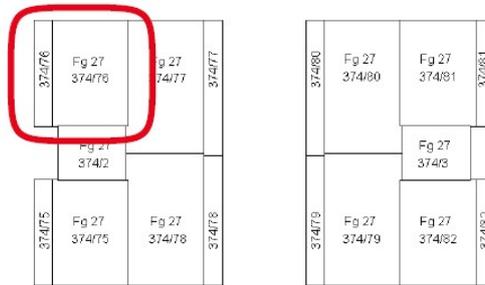
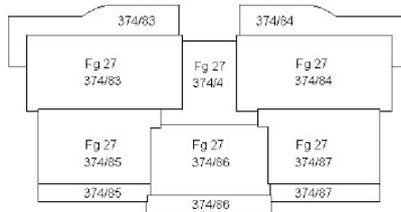
Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
T	Appartamento	54,45	1,00	54,45
T	Area esclusiva	150,39	0,10	15,04
S1	Box	16,77	0,50	8,39
totale				77,87
arrotondamento				78,00

Ai beni competono le quote millesimali relative alle parti comuni.

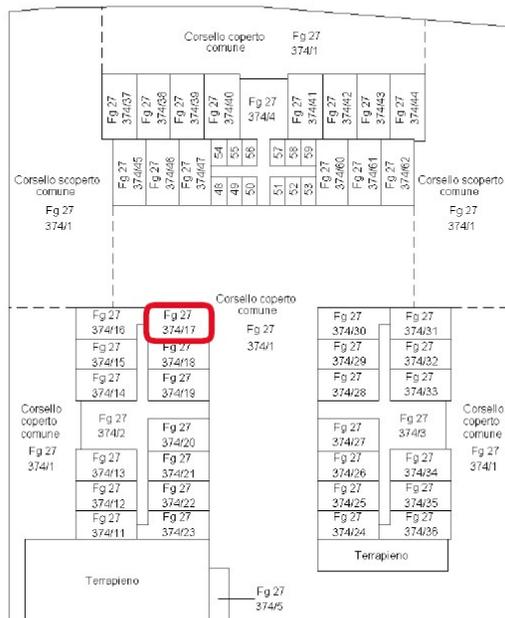


RAGGRUPPAMENTO n. 19

Piano primo



Piano primo sottostrada (S1)



Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via F. Mochi, 27-29 - Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini



DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento numero 20 al piano primo della palazzina B costituito da soggiorno-cucina, disimpegno, una camera, un bagno, balcone.

Box singolo al piano seminterrato.

DATI CATASTALI

gruppo	fg	mapp.	sub.	cat.	cl.	vani	sup. mq	escluso aree scoperte	rendita €	toponomastica	piano
19	27	374	76	A/3	4	3	58	54	144,25	Via F. Mochi, 29	1
	27	374	17	C/6	3		17	14	42,66	Via F. Mochi, 27	S1

RISPONDENZA schede catastali: sostanzialmente conformi.

STATO DEI BENI.

I beni risultano locati.



RISPONDEZZA PRATICA EDILIZIA (ved. pag. 12).

Appartamento - Riferimento Tavola n. 4.

Si rilevano alcune difformità interne parete disimpegno e porta bagno.

Box - Riferimento Tavola n. 4.

Si rileva difformità nella larghezza del box, effettiva m 2,60 anziché m 3,18.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Risulta in classe energetica A1 con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 49,67 kWh/mqanno.



CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

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

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

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

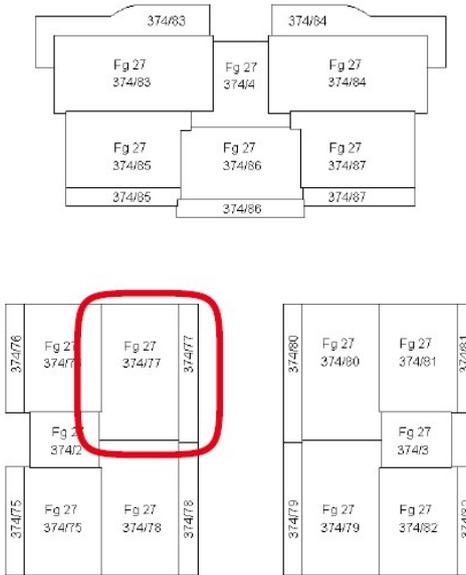
Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
1	Appartamento	54,39	1,00	54,39
1	Balcone	13,14	0,10	1,31
S1	Box	15,60	0,50	7,80
totale				63,50
arrotondamento				64,00

Ai beni competono le quote millesimali relative alle parti comuni.

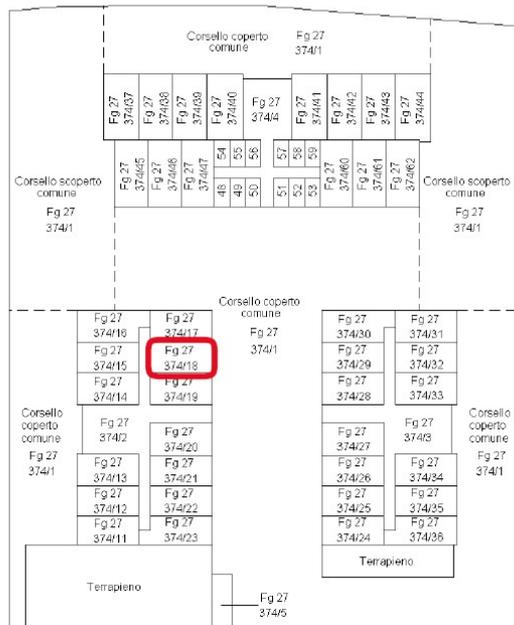


RAGGRUPPAMENTO n. 20

Piano primo



Piano primo sottostrada (S1)



Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via F. Mochi, 27-29 - Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini



DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento numero 17 al piano primo della palazzina B costituito da soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, un bagno, balcone.

Box singolo al piano seminterrato.

DATI CATASTALI

gruppo	fg	mapp.	sub.	cat.	cl.	vani	sup. mq	escluso aree scoperte	rendita €	toponomastica	piano
20	27	374	77	A/3	4	4	73	68	192,33	Via F. Mochi, 29	1
	27	374	18	C/6	3		16	14	42,66	Via F. Mochi, 27	S1

RISPONDENZA schede catastali: sostanzialmente conformi.

STATO DEI BENI.

I beni risultano locati.



RISPONDEZZA PRATICA EDILIZIA (ved. pag. 12).

Appartamento - Riferimento Tavola n. 4.

Si rilevano alcune difformità interne parete camera, porta camera, porta bagno e disimpegno.

Box - Riferimento Tavola n. 4.

Si rileva difformità nella larghezza del box, effettiva m 2,69 anziché m 3,18.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Risulta in classe energetica A1 con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 61,98 kWh/mqanno.



CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

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

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

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

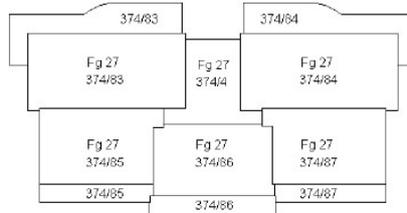
Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
1	Appartamento	67,58	1,00	67,58
1	Balcone	16,74	0,10	1,67
S1	Box	15,70	0,50	7,85
totale				77,10
arrotondamento				77,00

Ai beni competono le quote millesimali relative alle parti comuni.

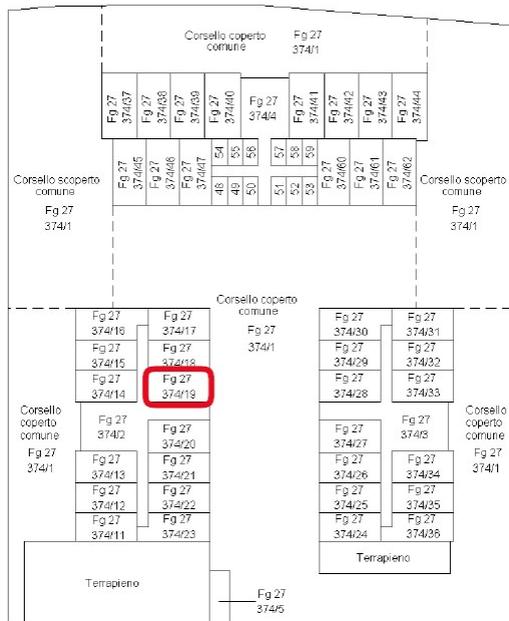


RAGGRUPPAMENTO n. 21

Piano primo



Piano primo sottostrada (S1)



DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento numero 18 al piano primo della palazzina B costituito da soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, un bagno, balcone.

Box singolo al piano seminterrato.

DATI CATASTALI

gruppo	fg	mapp.	sub.	cat.	cl.	vani	sup. mq	escluso aree scoperte	rendita €	toponomastica	piano
21	27	374	78	A/3	4	4	74	69	192,33	Via F. Mochi, 29	1
	27	374	19	C/6	3		16	14	42,66	Via F. Mochi, 27	S1

RISPONDENZA schede catastali: sostanzialmente conformi.

STATO DEI BENI.

I beni risultano locati.



RISPONDEZZA PRATICA EDILIZIA (ved. pag. 12).

Appartamento - Riferimento Tavola n. 4.

Si rilevano alcune difformità interne parete camera, porta camera, porta bagno e disimpegno.

Box - Riferimento Tavola n. 4.

Si rileva difformità nella larghezza del box, effettiva m 2,72 anziché m 3,19.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Risulta in classe energetica A1 con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 62,50 kWh/mqanno.



CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

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

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

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

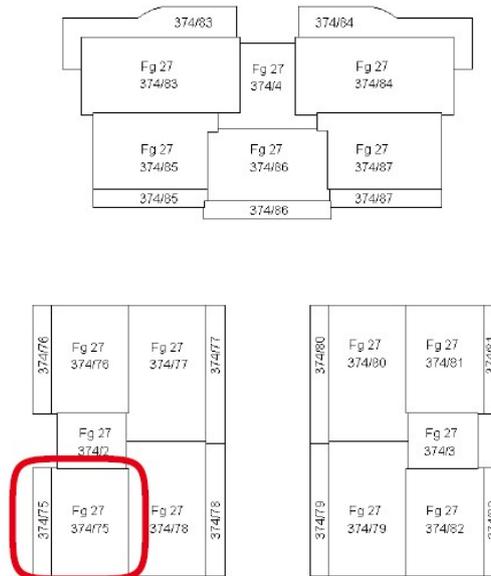
Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
1	Appartamento	68,46	1,00	68,46
1	Balcone	16,13	0,10	1,61
S1	Box	16,50	0,50	8,25
totale				78,32
arrotondamento				78,00

Ai beni competono le quote millesimali relative alle parti comuni.

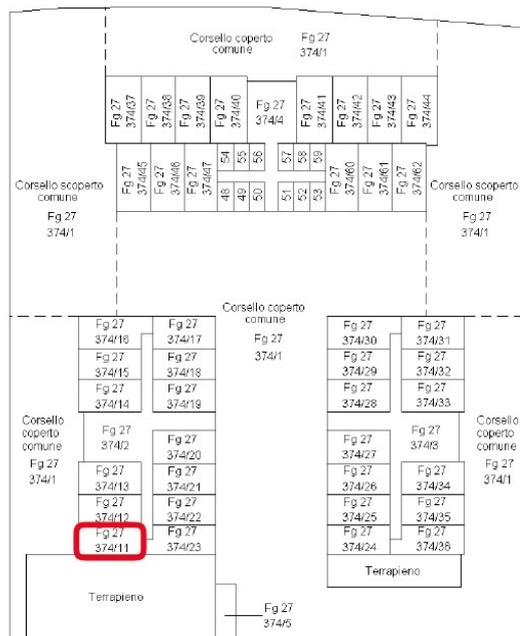


RAGGRUPPAMENTO n. 22

Piano primo



Piano primo sottostrada (S1)



Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via F. Mochi, 27-29 - Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini



DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento numero 19 al piano primo della palazzina B costituito da soggiorno-cucina, disimpegno, una camera, un bagno, balcone.

Box singolo al piano seminterrato.

DATI CATASTALI

gruppo	fg	mapp.	sub.	cat.	cl.	vani	sup. mq	escluso aree scoperte	rendita €	toponomastica	piano
22	27	374	75	A/3	4	3	58	54	144,25	Via F. Mochi, 29	1
	27	374	11	C/6	3		17	14	42,66	Via F. Mochi, 27	S1

RISPONDENZA schede catastali: sostanzialmente conformi.

STATO DEI BENI.

I beni risultano locati.



RISPONDEZZA PRATICA EDILIZIA (ved. pag. 12).

Appartamento - Riferimento Tavola n. 4.

Si rilevano alcune difformità interne parete disimpegno, porta bagno e disimpegno.

Box - Riferimento Tavola n. 4.

Si rileva difformità nella larghezza del box, effettiva m 2,72 anziché m 3,19.

Diminuzione e difformità porta.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Risulta in classe energetica A1 con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 52,73 kWh/mqanno.



CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

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

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

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

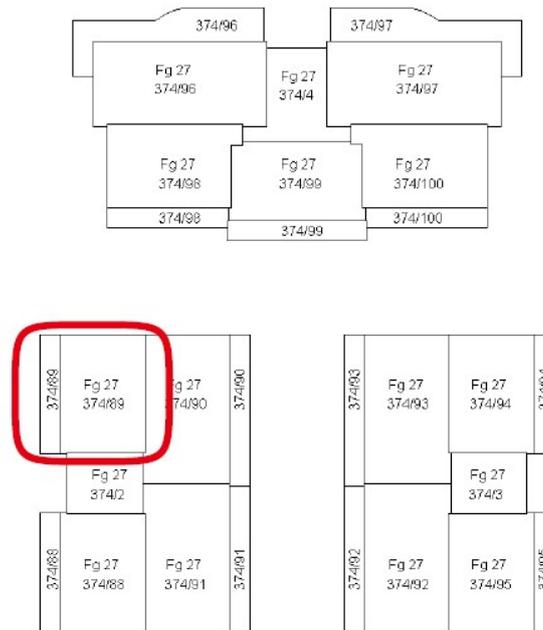
Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
1	Appartamento	54,47	1,00	54,47
1	Balcone	13,12	0,10	1,31
S1	Box	15,83	0,50	7,92
totale				63,70
arrotondamento				64,00

Ai beni competono le quote millesimali relative alle parti comuni.

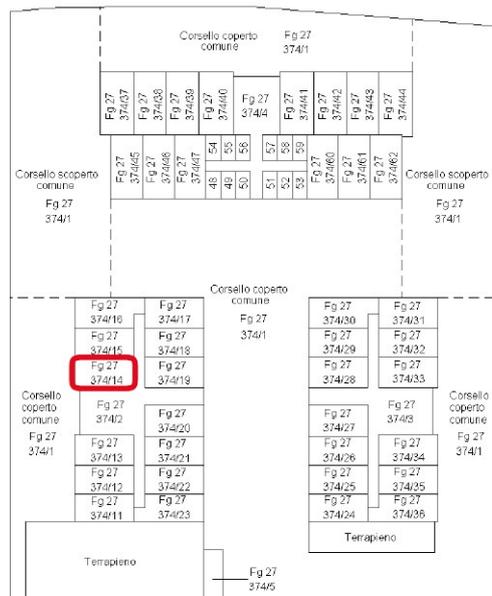


RAGGRUPPAMENTO n. 23

Piano secondo



Piano primo sottostrada (S1)



Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via F. Mochi, 27-29 - Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini



DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento numero 24 al piano secondo della palazzina B costituito da soggiorno-cucina, disimpegno, una camera, un bagno, balcone.

Box singolo al piano seminterrato.

DATI CATASTALI

gruppo	fg	mapp.	sub.	cat.	cl.	vani	sup. mq	escluso aree scoperte	rendita €	toponomastica	piano
23	27	374	89	A/3	4	3	57	53	144,25	Via F. Mochi, 29	2
	27	374	14	C/6	3		16	14	42,66	Via F. Mochi, 27	S1

RISPONDENZA schede catastali: sostanzialmente conformi.

STATO DEI BENI.

I beni risultano locati.



RISPONDEZZA PRATICA EDILIZIA (ved. pag. 12).

Appartamento - Riferimento Tavola n. 4.

Si rilevano alcune difformità interne parete disimpegno, porta bagno e disimpegno.

Box - Riferimento Tavola n. 4.

Si rileva difformità nella larghezza del box, effettiva m 2,72 anziché m 2,68.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Risulta in classe energetica B con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 83,47 kWh/mqanno.



CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

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

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

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

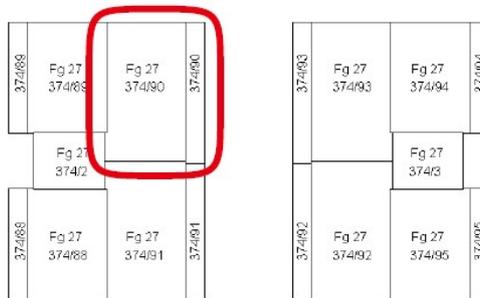
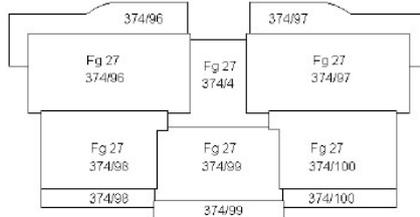
Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
2	Appartamento	54,32	1,00	54,32
2	Balcone	13,23	0,10	1,32
S1	Box	16,00	0,50	8,00
totale				63,64
arrotondamento				64,00

Ai beni competono le quote millesimali relative alle parti comuni.

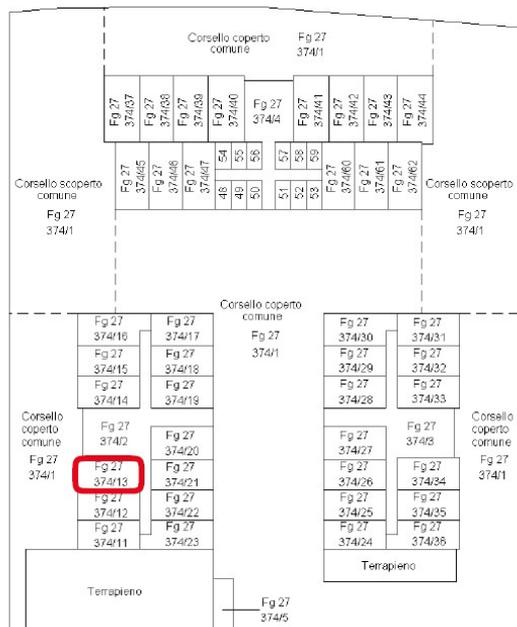


RAGGRUPPAMENTO n. 24

Piano secondo



Piano primo sottostrada (S1)



Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via F. Mochi, 27-29 - Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini



DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento numero 21 al piano secondo della palazzina B costituito da soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, un bagno, balcone.

Una zona circoscritta dell'appartamento deve essere correttamente ripristinata (intonaco / tinteggiatura).

Box singolo al piano seminterrato.

DATI CATASTALI

gruppo	fg	mapp.	sub.	cat.	cl.	vani	sup. mq	escluso aree scoperte	rendita €	toponomastica	piano
24	27	374	90	A/3	4	4	73	68	192,33	Via F. Mochi, 29	2
	27	374	13	C/6	3		16	14	42,66	Via F. Mochi, 27	S1

RISPONDENZA schede catastali: sostanzialmente conformi.

STATO DEI BENI.

I beni risultano locati.



RISPONDEZZA PRATICA EDILIZIA (ved. pag. 12).

Appartamento - Riferimento Tavola n. 4.

Si rilevano alcune difformità interne parete camera, porta camera, porta bagno e disimpegno.

Box - Riferimento Tavola n. 4.

Si rileva difformità porta.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Risulta in classe energetica B con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 90,83 kWh/mqanno.



CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

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

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

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

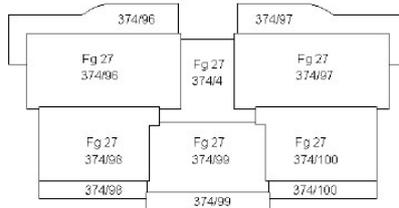
Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
2	Appartamento	67,52	1,00	67,52
2	Balcone	16,67	0,10	1,67
S1	Box	16,32	0,50	8,16
totale				77,35
arrotondamento				77,00

Ai beni competono le quote millesimali relative alle parti comuni.

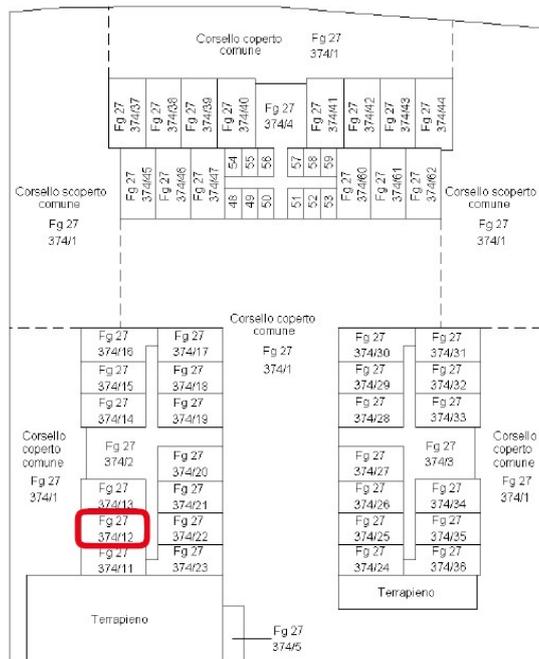


RAGGRUPPAMENTO n. 25

Piano secondo



Piano primo sottostrada (S1)



Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via F. Mochi, 27-29 - Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini



DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento numero 22 al piano secondo della palazzina B costituito da soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, un bagno, balcone.

Box singolo al piano seminterrato.

DATI CATASTALI

gruppo	fg	mapp.	sub.	cat.	cl.	vani	sup. mq	escluso aree scoperte	rendita €	toponomastica	piano
25	27	374	91	A/3	4	4	74	69	192,33	Via F. Mochi, 29	2
	27	374	12	C/6	3		16	14	42,66	Via F. Mochi, 27	S1

RISPONDENZA schede catastali: sostanzialmente conformi.

STATO DEI BENI.

I beni risultano locati.



RISPONDEZZA PRATICA EDILIZIA (ved. pag. 12).

Appartamento - Riferimento Tavola n. 4.

Si rilevano alcune difformità interne parete camera, porta camera, porta bagno e disimpegno.

Box - Riferimento Tavola n. 4.

Si rileva difformità porta.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Risulta in classe energetica B con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 91,76 kWh/mqanno.



CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

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

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

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

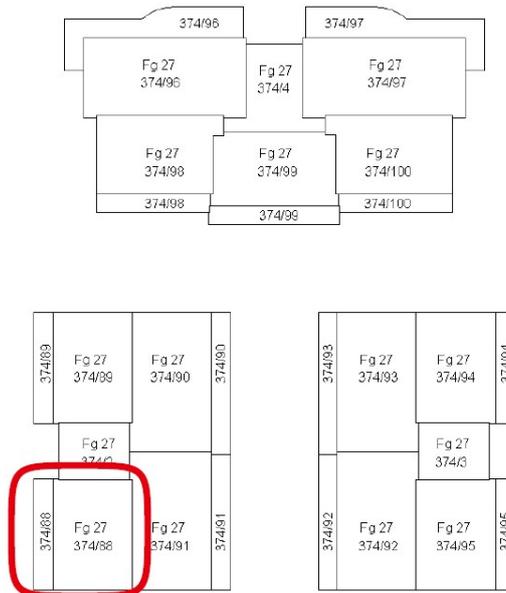
Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
2	Appartamento	68,13	1,00	68,13
2	Balcone	16,15	0,10	1,62
S1	Box	15,87	0,50	7,94
totale				77,68
arrotondamento				78,00

Ai beni competono le quote millesimali relative alle parti comuni.

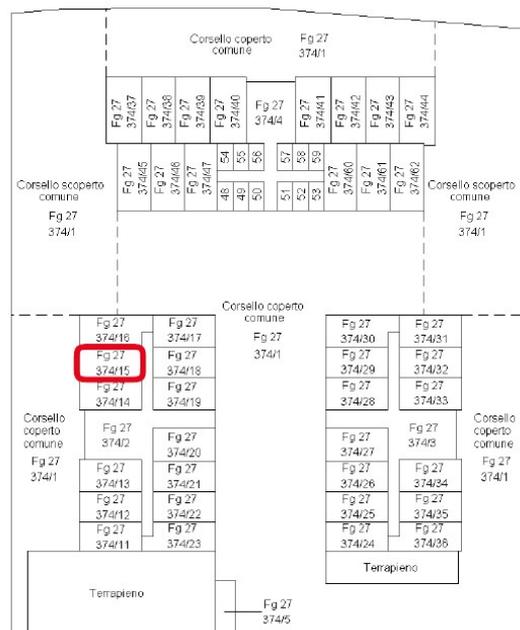


RAGGRUPPAMENTO n. 26

Piano secondo



Piano primo sottostrada (S1)



Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via F. Mochi, 27-29 - Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini



DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento numero 23 al piano secondo della palazzina B costituito da soggiorno-cucina, disimpegno, una camera, un bagno, balcone.

Box singolo al piano seminterrato.

DATI CATASTALI

gruppo	fg	mapp.	sub.	cat.	cl.	vani	sup. mq	escluso aree scoperte	rendita €	toponomastica	piano
26	27	374	88	A/3	4	3	57	53	144,25	Via F. Mochi, 29	2
	27	374	15	C/6	3		16	14	42,66	Via F. Mochi, 27	S1

RISPONDENZA schede catastali: sostanzialmente conformi.

STATO DEI BENI.

I beni risultano locati.



RISPONDEZZA PRATICA EDILIZIA (ved. pag. 12).

Appartamento - Riferimento Tavola n. 4.

Si rilevano alcune difformità interne parete disimpegno, porta disimpegno e bagno.

Box - Riferimento Tavola n. 4.

Sostanzialmente conforme.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Risulta in classe energetica B con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 87,14 kWh/mqanno.



CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

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

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

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

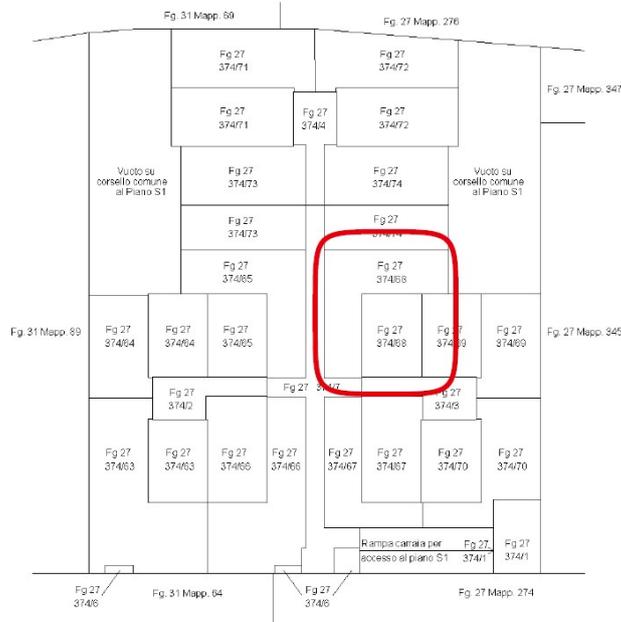
Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
2	Appartamento	54,30	1,00	54,30
2	Balcone	13,18	0,10	1,32
S1	Box	15,80	0,50	7,90
totale				63,52
arrotondamento				64,00

Ai beni competono le quote millesimali relative alle parti comuni.

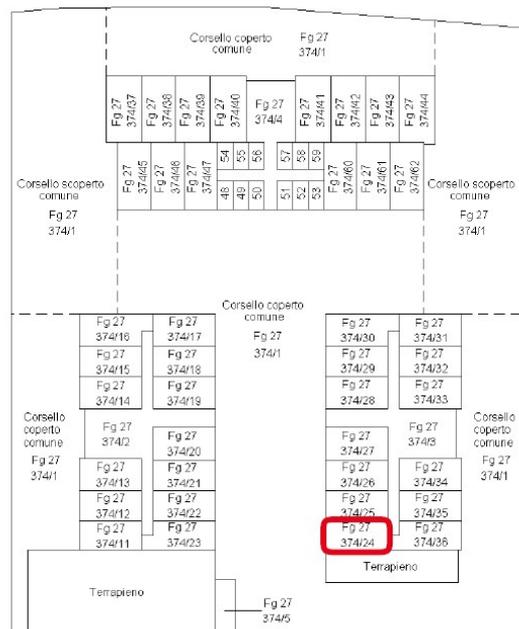


RAGGRUPPAMENTO n. 27

Piano terra



Piano primo sottostrada (S1)



Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via F. Mochi, 27-29 - Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini



DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento numero 1 al piano terra della palazzina C costituito da soggiorno-cucina, disimpegno, una camera, un bagno, area esclusiva esterna.

Box singolo al piano seminterrato.

DATI CATASTALI

gruppo	fg	mapp.	sub.	cat.	cl.	vani	sup. mq	escluso aree scoperte	rendita €	toponomastica	piano
27	27	374	68	A/3	4	3	59	53	144,25	Via F. Mochi, 29	T
	27	374	24	C/6	3		17	14	42,66	Via F. Mochi, 27	S1

RISPONDENZA schede catastali: sostanzialmente conformi.

STATO DEI BENI.

I beni risultano locati.



RISPONDEZZA PRATICA EDILIZIA (ved. pag. 12).

Appartamento - Riferimento Tavola n. 4.

Si rilevano alcune difformità interne porta disimpegno e bagno.

Box - Riferimento Tavola n. 4.

Si rileva difformità nella larghezza del box, effettiva m 2,60 anziché m 3,18.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Risulta in classe energetica B con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 106,76 kWh/mqanno.



CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

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

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

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

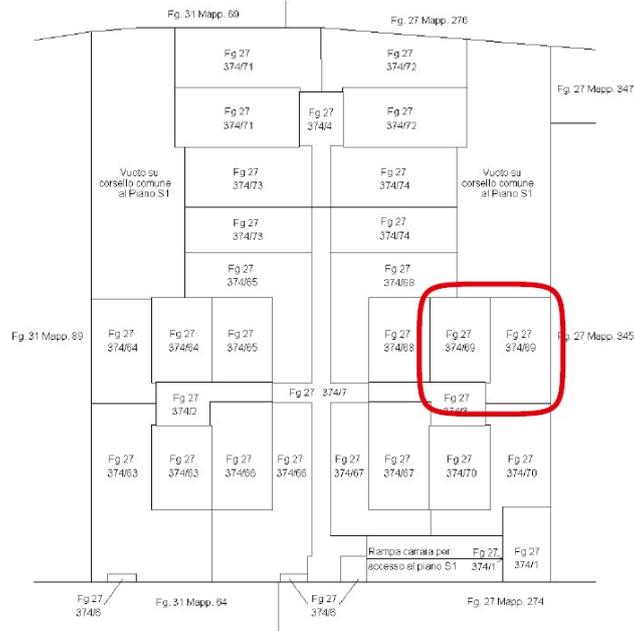
Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
T	Appartamento	53,93	1,00	53,93
T	Area esclusiva	97,10	0,10	9,71
S1	Box	15,82	0,50	7,91
totale				71,55
arrotondamento				72,00

Ai beni competono le quote millesimali relative alle parti comuni.

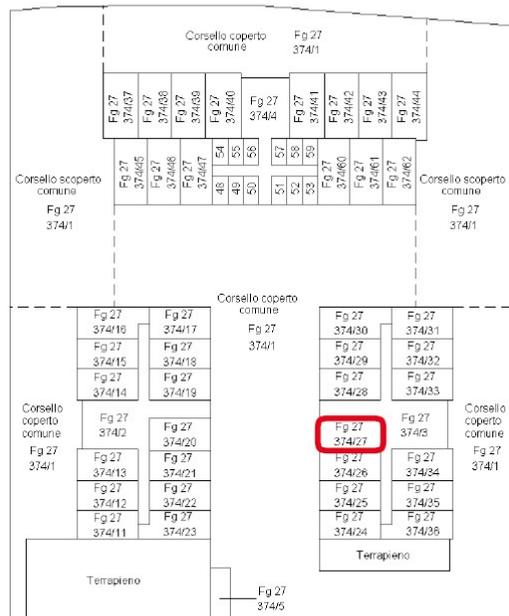


RAGGRUPPAMENTO n. 28

Piano terra



Piano primo sottostrada (S1)



Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via F. Mochi, 27-29 - Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini



DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento numero 4 al piano terra della palazzina C costituito da soggiorno-cucina, disimpegno, una camera, un bagno, area esclusiva esterna.

Box singolo al piano seminterrato.

DATI CATASTALI

gruppo	fg	mapp.	sub.	cat.	cl.	vani	sup. mq	escluso aree scoperte	rendita €	toponomastica	piano
28	27	374	69	A/3	4	3	59	53	144,25	Via F. Mochi, 29	T
	27	374	27	C/6	3		16	14	42,66	Via F. Mochi, 27	S1

RISPONDENZA schede catastali: sostanzialmente conformi.

STATO DEI BENI.

I beni risultano locati.



RISPONDEZZA PRATICA EDILIZIA (ved. pag. 12).

Appartamento - Riferimento Tavola n. 4.

Si rilevano alcune difformità interne parete disimpegno, porta disimpegno e bagno.

Box - Riferimento Tavola n. 4.

Si rileva difformità nella larghezza del box, effettiva m 2,74 anziché m 3,19.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Risulta in classe energetica B con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 98,80 kWh/mqanno.



CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

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

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

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

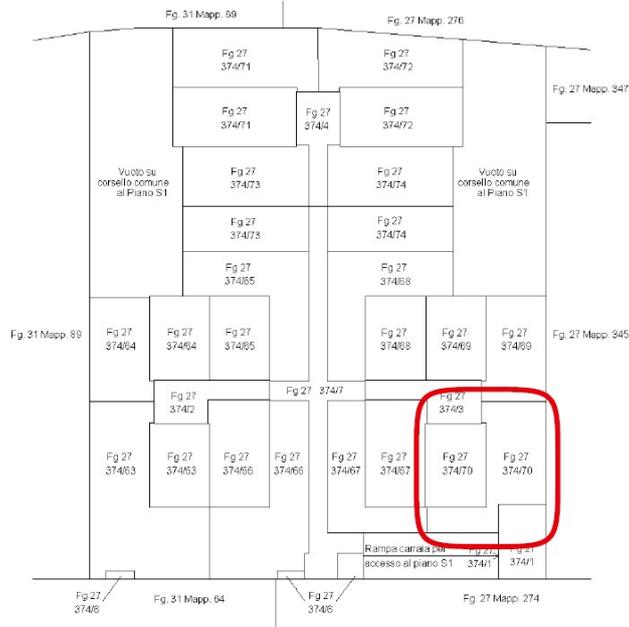
Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
T	Appartamento	54,00	1,00	54,00
T	Area esclusiva	68,83	0,10	6,88
S1	Box	16,91	0,50	8,46
totale				69,34
arrotondamento				69,00

Ai beni competono le quote millesimali relative alle parti comuni.

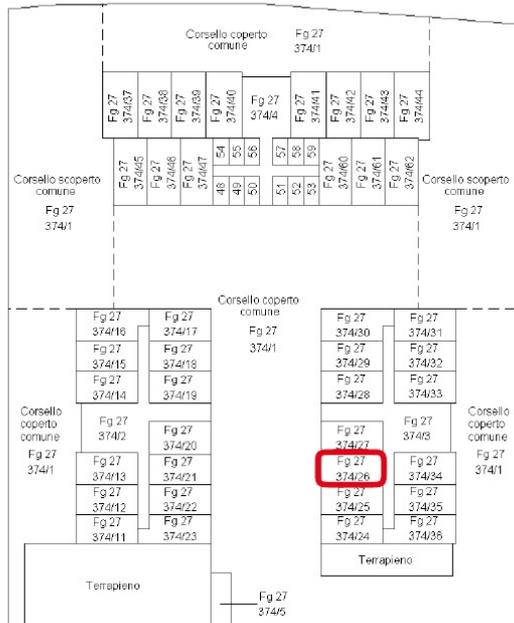


RAGGRUPPAMENTO n. 29

Piano terra



Piano primo sottostrada (S1)



Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via F. Mochi, 27-29 - Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini



DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento numero 3 al piano terra della palazzina C costituito da soggiorno-cucina, disimpegno, una camera, un bagno, area esclusiva esterna.

Box singolo al piano seminterrato.

DATI CATASTALI

gruppo	fg	mapp.	sub.	cat.	cl.	vani	sup. mq	escluso aree scoperte	rendita €	toponomastica	piano
29	27	374	70	A/3	4	3	59	53	144,25	Via F. Mochi, 29	T
	27	374	26	C/6	3		16	14	42,66	Via F. Mochi, 27	S1

RISPONDENZA schede catastali: sostanzialmente conformi.

STATO DEI BENI.

I beni risultano locati.



RISPONDEZZA PRATICA EDILIZIA (ved. pag. 12).

Appartamento - Riferimento Tavola n. 4.

Si rilevano alcune difformità interne parete disimpegno, porta disimpegno e bagno.

Box - Riferimento Tavola n. 4.

Si rileva difformità nella larghezza del box, effettiva m 2,69 anziché m 3,18.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Risulta in classe energetica B con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 102,17 kWh/mqanno.



CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

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

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

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

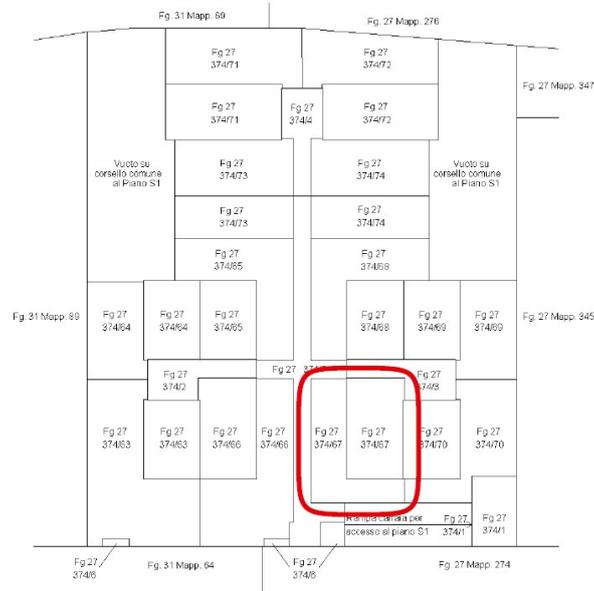
Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
T	Appartamento	54,05	1,00	54,05
T	Area esclusiva	88,59	0,10	8,86
S1	Box	15,87	0,50	7,94
totale				70,84
arrotondamento				71,00

Ai beni competono le quote millesimali relative alle parti comuni.

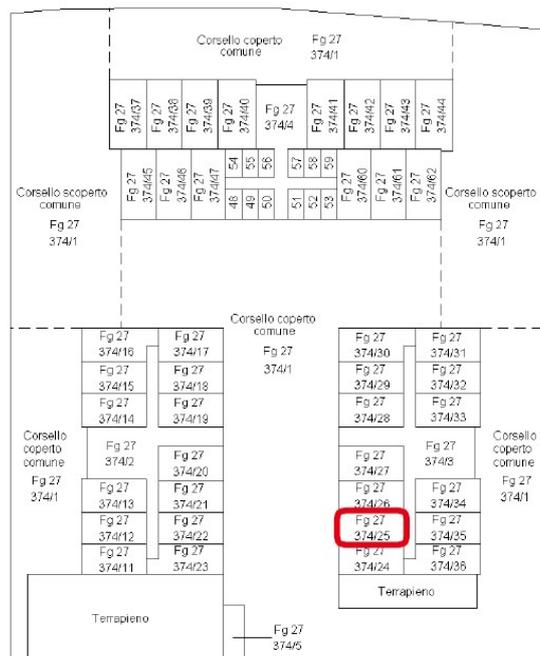


RAGGRUPPAMENTO n. 30

Piano terra



Piano primo sottostrada (S1)



Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via F. Mochi, 27-29 - Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini



DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento numero 2 al piano terra della palazzina C costituito da soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, un bagno, area esclusiva esterna.

Box singolo al piano seminterrato.

DATI CATASTALI

gruppo	fg	mapp.	sub.	cat.	cl.	vani	sup. mq	escluso aree scoperte	rendita €	toponomastica	piano
30	27	374	67	A/3	4	4	76	69	192,33	Via F. Mochi, 29	T
	27	374	25	C/6	3		16	14	42,66	Via F. Mochi, 27	S1

RISPONDENZA schede catastali: sostanzialmente conformi.

STATO DEI BENI.

I beni risultano locati.



RISPONDEZZA PRATICA EDILIZIA (ved. pag. 12).

Appartamento - Riferimento Tavola n. 4.

Si rilevano alcune difformità interne parete camera, porta camera, porta disimpegno e bagno.

Box - Riferimento Tavola n. 4.

Si rileva difformità nella larghezza del box, effettiva m 2,69 anziché m 3,18.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Risulta in classe energetica A1 con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 102,09 kWh/mqanno.



CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

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

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

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

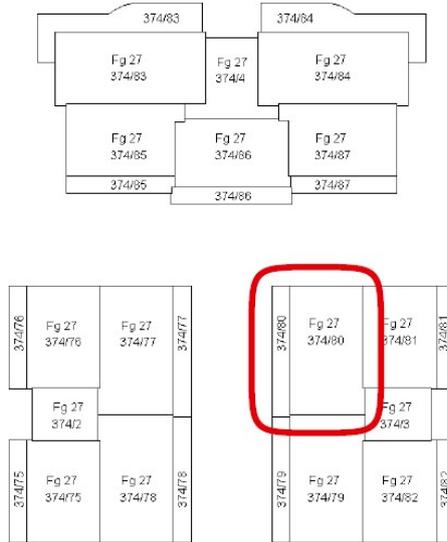
Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
T	Appartamento	70,29	1,00	70,29
T	Area esclusiva	72,52	0,10	7,25
S1	Box	16,00	0,50	8,00
totale				85,54
arrotondamento				86,00

Ai beni competono le quote millesimali relative alle parti comuni.

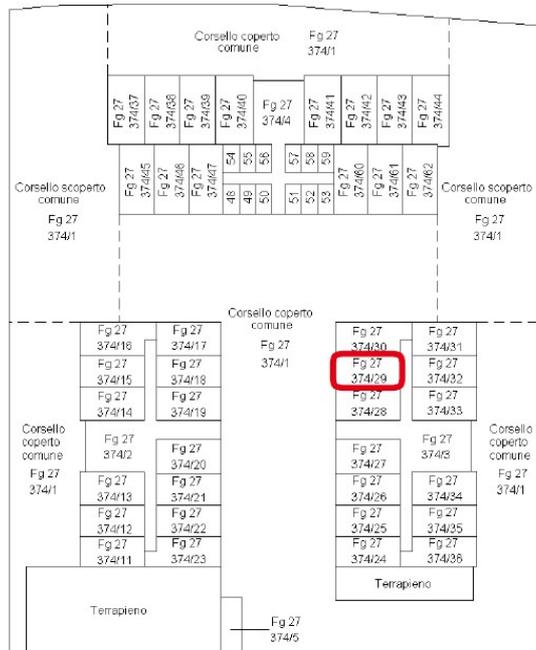


RAGGRUPPAMENTO n. 31

Piano primo



Piano primo sottostrada (S1)



DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento numero 5 al piano primo della palazzina C costituito da soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, un bagno, balcone.

Su alcune pareti dell'appartamento vi sono degli aloni, necessita ritinteggiatura.

Box singolo al piano seminterrato.

DATI CATASTALI

gruppo	fg	mapp.	sub.	cat.	cl.	vani	sup. mq	escluso aree scoperte	rendita €	toponomastica	piano
31	27	374	80	A/3	4	4	73	68	192,33	Via F. Mochi, 29	1
	27	374	29	C/6	3		16	14	42,66	Via F. Mochi, 27	S1

RISPONDENZA schede catastali: sostanzialmente conformi.

STATO DEI BENI.

I beni risultano locati.



RISPONDEZZA PRATICA EDILIZIA (ved. pag. 12).

Appartamento - Riferimento Tavola n. 4.

Si rilevano alcune difformità interne parete camera, porta camera, porta disimpegno e bagno.

Box - Riferimento Tavola n. 4.

Si rileva difformità nella larghezza del box, effettiva m 2,69 anziché m 3,18 e difformità porta.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Risulta in classe energetica A1 con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 67,45 kWh/mqanno.



CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

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

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

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

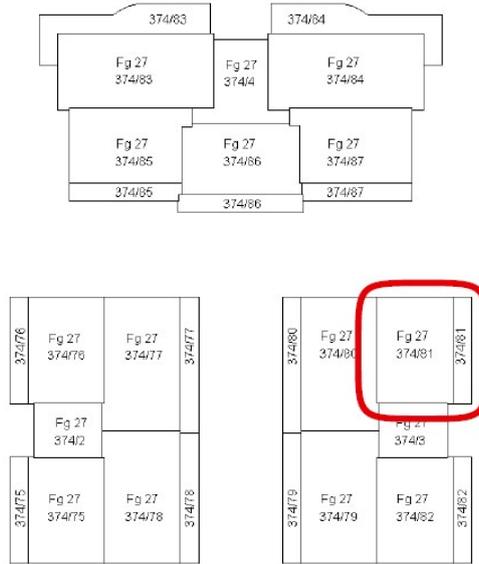
Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
1	Appartamento	68,13	1,00	68,13
1	Balcone	16,93	0,10	1,69
S1	Box	15,87	0,50	7,94
totale				77,76
arrotondamento				78,00

Ai beni competono le quote millesimali relative alle parti comuni.

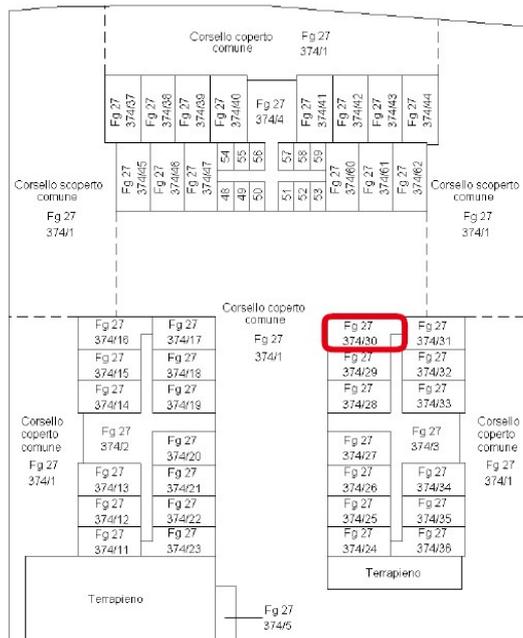


RAGGRUPPAMENTO n. 32

Piano primo



Piano primo sottostrada (S1)



Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via F. Mochi, 27-29 - Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini



DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento numero 8 al piano primo della palazzina C costituito da soggiorno-cucina, disimpegno, una camera, un bagno, balcone.

Box singolo al piano seminterrato.

DATI CATASTALI

gruppo	fg	mapp.	sub.	cat.	cl.	vani	sup. mq	escluso aree scoperte	rendita €	toponomastica	piano
32	27	374	81	A/3	4	3	58	54	144,25	Via F. Mochi, 29	1
	27	374	30	C/6	3		18	15	45,71	Via F. Mochi, 27	S1

RISPONDENZA schede catastali: sostanzialmente conformi.

STATO DEI BENI.

I beni risultano locati.



RISPONDEZZA PRATICA EDILIZIA (ved. pag. 12).

Appartamento - Riferimento Tavola n. 4.

Si rilevano alcune difformità interne parete disimpegno, porta disimpegno e bagno.

Box - Riferimento Tavola n. 4.

Si rileva difformità nella larghezza del box, effettiva m 2,60 anziché m 3,18.

Allargamento della parete e difformità porta.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Risulta in classe energetica A1 con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 65,36 kWh/mqanno.



CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

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

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

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

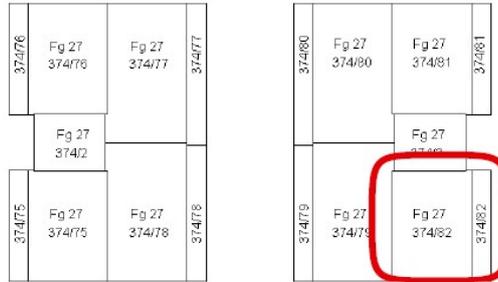
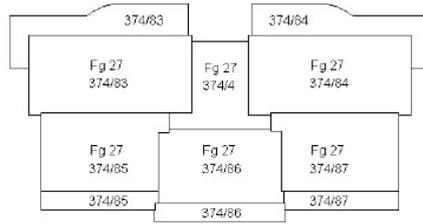
Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
1	Appartamento	54,55	1,00	54,55
1	Balcone	13,14	0,10	1,31
S1	Box	17,54	0,50	8,77
totale				64,63
arrotondamento				65,00

Ai beni competono le quote millesimali relative alle parti comuni.

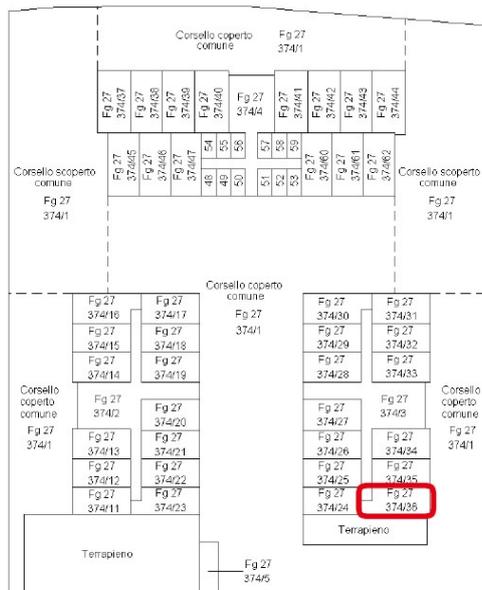


RAGGRUPPAMENTO n. 33

Piano primo



Piano primo sottostrada (S1)



DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento numero 7 al piano primo della palazzina C costituito da soggiorno-cucina, disimpegno, una camera, un bagno, balcone.

Box singolo al piano seminterrato.

DATI CATASTALI

gruppo	fg	mapp.	sub.	cat.	cl.	vani	sup. mq	escluso aree scoperte	rendita €	toponomastica	piano
33	27	374	82	A/3	4	3	57	53	144,25	Via F. Mochi, 29	1
	27	374	36	C/6	3		18	15	45,71	Via F. Mochi, 27	S1

RISPONDENZA schede catastali: sostanzialmente conformi.

STATO DEI BENI.

I beni risultano locati.



RISPONDEZZA PRATICA EDILIZIA (ved. pag. 12).

Appartamento - Riferimento Tavola n. 4.

Si rilevano alcune difformità interne parete disimpegno, porta disimpegno e bagno.

Box - Riferimento Tavola n. 4.

Si rileva difformità nella larghezza del box, effettiva m 2,60 anziché m 2,69.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Risulta in classe energetica A1 con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 69,21 kWh/mqanno.



CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

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

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

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

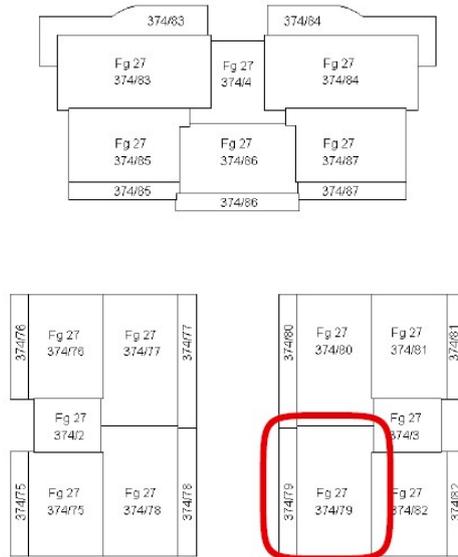
Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
1	Appartamento	54,99	1,00	54,99
1	Balcone	13,21	0,10	1,32
S1	Box	17,60	0,50	8,80
totale				65,11
arrotondamento				65,00

Ai beni competono le quote millesimali relative alle parti comuni.

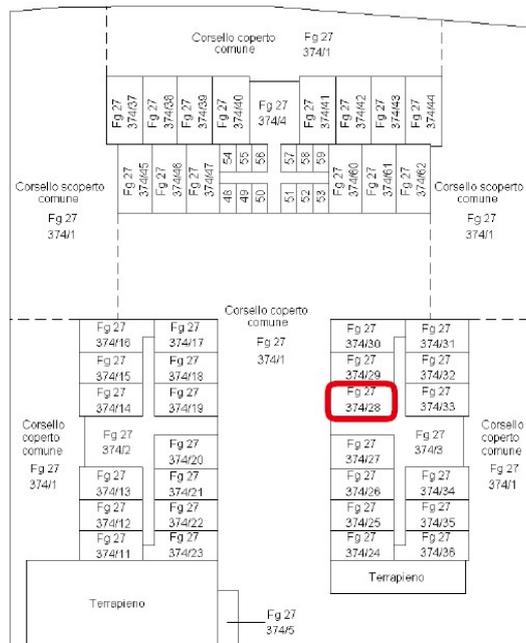


RAGGRUPPAMENTO n. 34

Piano primo



Piano primo sottostrada (S1)



Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via F. Mochi, 27-29 - Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini



DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento numero 6 al piano primo della palazzina C costituito da soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, un bagno, balcone.

Box singolo al piano seminterrato.

DATI CATASTALI

gruppo	fg	mapp.	sub.	cat.	cl.	vani	sup. mq	escluso aree scoperte	rendita €	toponomastica	piano
34	27	374	79	A/3	4	4	73	68	192,33	Via F. Mochi, 29	1
	27	374	28	C/6	3		16	14	42,66	Via F. Mochi, 27	S1

RISPONDENZA schede catastali: sostanzialmente conformi.

STATO DEI BENI.

I beni risultano locati.



RISPONDEZZA PRATICA EDILIZIA (ved. pag. 12).

Appartamento - Riferimento Tavola n. 4.

Si rilevano alcune difformità interne parete camera, porta camera, porta disimpegno e bagno.

Box - Riferimento Tavola n. 4.

Si rileva difformità nella larghezza del box, effettiva m 2,72 anziché m 3,19.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Risulta in classe energetica A1 con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 63,71 kWh/mqanno.



CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

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

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

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

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
1	Appartamento	68,79	1,00	68,79
1	Balcone	16,49	0,10	1,65
S1	Box	16,64	0,50	8,32
totale				78,76
arrotondamento				79,00

Ai beni competono le quote millesimali relative alle parti comuni.



DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento numero 9 al piano secondo della palazzina C costituito da soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, un bagno, balcone.

Box singolo al piano seminterrato.

DATI CATASTALI

gruppo	fg	mapp.	sub.	cat.	cl.	vani	sup. mq	escluso aree scoperte	rendita €	toponomastica	piano
35	27	374	93	A/3	4	4	74	69	192,33	Via F. Mochi, 29	2
	27	374	35	C/6	3		16	14	42,66	Via F. Mochi, 27	S1

RISPONDENZA schede catastali: sostanzialmente conformi.

STATO DEI BENI.

I beni risultano locati.



RISPONDEZZA PRATICA EDILIZIA (ved. pag. 12).

Appartamento - Riferimento Tavola n. 4.

Si rilevano alcune difformità interne parete camera, porta camera, porta disimpegno e bagno.

Box - Riferimento Tavola n. 4.

Sostanzialmente conforme.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Risulta in classe energetica B con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 87,31 kWh/mqanno.



CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

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

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

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

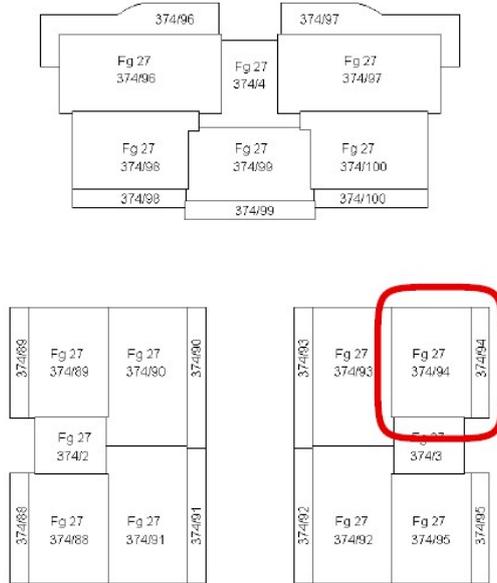
Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
2	Appartamento	68,38	1,00	68,38
2	Balcone	16,89	0,10	1,69
S1	Box	15,82	0,50	7,91
totale				77,98
arrotondamento				78,00

Ai beni competono le quote millesimali relative alle parti comuni.

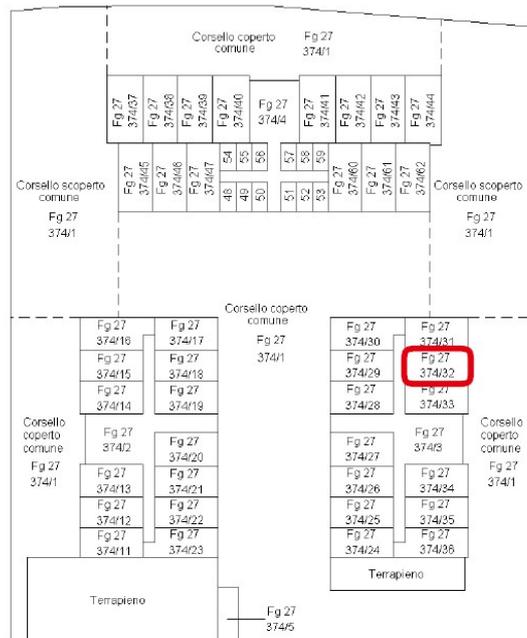


RAGGRUPPAMENTO n. 36

Piano secondo



Piano primo sottostrada (S1)



Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via F. Mochi, 27-29 - Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini



DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento numero 12 al piano secondo della palazzina C costituito da soggiorno-cucina, disimpegno, una camera, un bagno, balcone.

Box singolo al piano seminterrato.

DATI CATASTALI

gruppo	fg	mapp.	sub.	cat.	cl.	vani	sup. mq	escluso aree scoperte	rendita €	toponomastica	piano
36	27	374	94	A/3	4	3	57	53	144,25	Via F. Mochi, 29	2
	27	374	32	C/6	3		16	14	42,66	Via F. Mochi, 27	S1

RISPONDENZA schede catastali: sostanzialmente conformi.

STATO DEI BENI.

I beni risultano locati.



RISPONDEZZA PRATICA EDILIZIA (ved. pag. 12).

Appartamento - Riferimento Tavola n. 4.

Si rilevano alcune difformità interne parete disimpegno, porta disimpegno e bagno.

Box - Riferimento Tavola n. 4.

Difformità porta.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Risulta in classe energetica B con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 103,66 kWh/mqanno.



CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

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

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

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

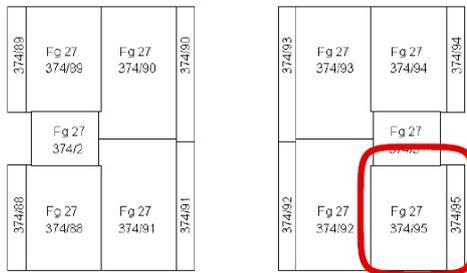
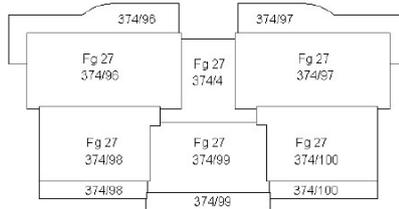
Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
2	Appartamento	54,53	1,00	54,53
2	Balcone	13,13	0,10	1,31
S1	Box	15,77	0,50	7,89
totale				63,73
arrotondamento				64,00

Ai beni competono le quote millesimali relative alle parti comuni.

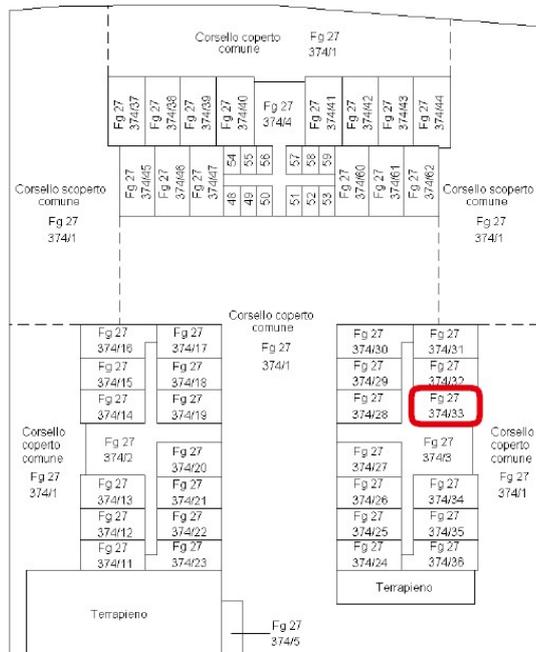


RAGGRUPPAMENTO n. 37

Piano secondo



Piano primo sottostrada (S1)



DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento numero 11 al piano secondo della palazzina C costituito da soggiorno-cucina, disimpegno, una camera, un bagno, balcone.

Box singolo al piano seminterrato.

DATI CATASTALI

gruppo	fg	mapp.	sub.	cat.	cl.	vani	sup. mq	escluso aree scoperte	rendita €	toponomastica	piano
37	27	374	95	A/3	4	3	57	53	144,25	Via F. Mochi, 29	2
	27	374	33	C/6	3		16	14	42,66	Via F. Mochi, 27	S1

RISPONDENZA schede catastali: sostanzialmente conformi.

STATO DEI BENI.

I beni risultano locati.



RISPONDEZZA PRATICA EDILIZIA (ved. pag. 12).

Appartamento - Riferimento Tavola n. 4.

Si rilevano alcune difformità interne parete disimpegno, porta disimpegno e bagno.

Box - Riferimento Tavola n. 4.

Sostanzialmente conforme.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Risulta in classe energetica B con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 103,91 kWh/mqanno.



CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

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

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

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

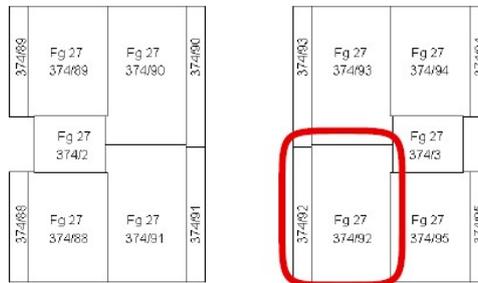
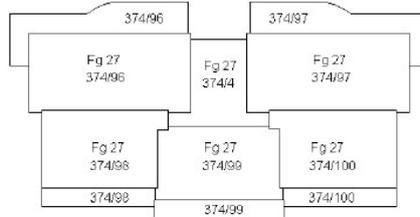
Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
2	Appartamento	54,72	1,00	54,72
2	Balcone	13,23	0,10	1,32
S1	Box	15,95	0,50	7,98
totale				64,02
arrotondamento				64,00

Ai beni competono le quote millesimali relative alle parti comuni.

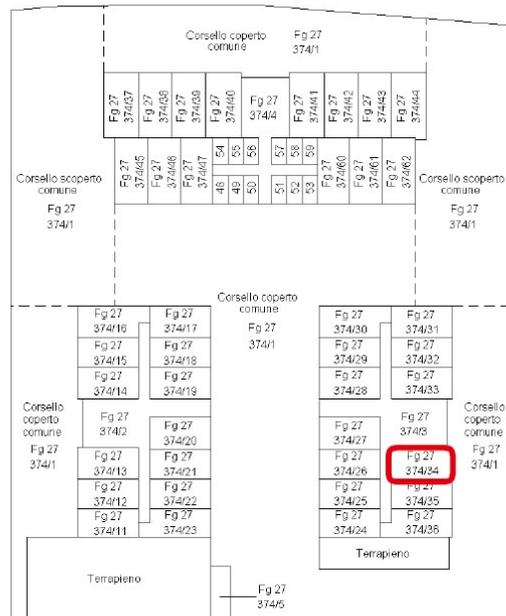


RAGGRUPPAMENTO n. 38

Piano secondo



Piano primo sottostrada (S1)



Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via F. Mochi, 27-29 - Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini



DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento numero 10 al piano secondo della palazzina C costituito da soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, un bagno, balcone.

Alcune zone presentano evidenti muffe ed aloni, in particolar modo nella camera matrimoniale, il bene necessita di idonei ripristini e tinteggiatura.

Box singolo al piano seminterrato.

DATI CATASTALI

gruppo	fg	mapp.	sub.	cat.	cl.	vani	sup. mq	escluso aree scoperte	rendita €	toponomastica	piano
38	27	374	92	A/3	4	4	73	68	192,33	Via F. Mochi, 29	2
	27	374	34	C/6	3		16	14	42,66	Via F. Mochi, 27	S1

RISPONDENZA schede catastali: sostanzialmente conformi.

STATO DEI BENI.

I beni risultano locati.



RISPONDEZZA PRATICA EDILIZIA (ved. pag. 12).

Appartamento - Riferimento Tavola n. 4.

Si rilevano alcune difformità interne parete camera, porta camera, porta disimpegno e bagno.

Box - Riferimento Tavola n. 4.

Sostanzialmente conforme.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Risulta in classe energetica B con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 89,17 kWh/mqanno.



CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

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

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

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

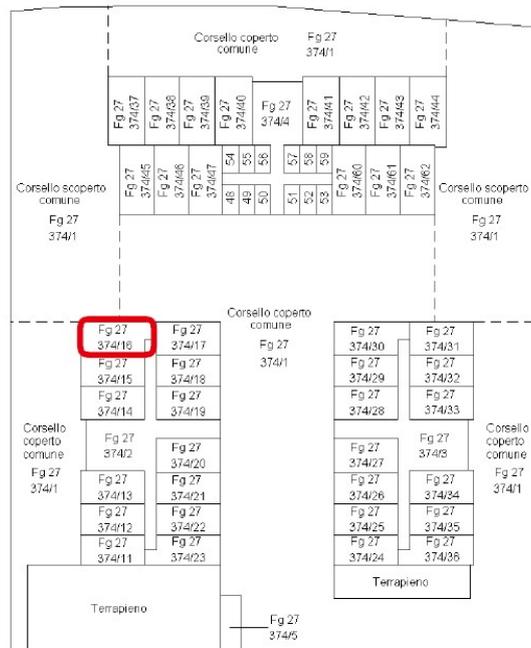
Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
2	Appartamento	68,67	1,00	68,67
2	Balcone	16,43	0,10	1,64
S1	Box	16,31	0,50	8,16
totale				78,47
arrotondamento				78,00

Ai beni competono le quote millesimali relative alle parti comuni.



RAGGRUPPAMENTO n. 39

Piano primo sottostrada (S1)



DESCRIZIONE SINTETICA

Box singolo al piano seminterrato della palazzina B.



DATI CATASTALI

gruppo	fg	mapp.	sub.	cat.	cl.	vani	sup. mq	escluso aree scoperte	rendita €	toponomastica	piano
39	27	374	16	C/6	3		18	15	45,71	Via F. Mochi, 27	S1

RISPONDENZA scheda catastale: sostanzialmente conforme.

STATO DEI BENI.

Il bene non risulta locato.

RISPONDENZA PRATICA EDILIZIA (ved. pag. 12).

Box - Riferimento Tavola n. 4.

Si rileva difformità nella larghezza del box, effettiva m 2,60 anziché m 3,18.

Allargamento parete e difformità porta.



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non realizzabile in relazione alla destinazione d'uso del bene.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

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

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

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

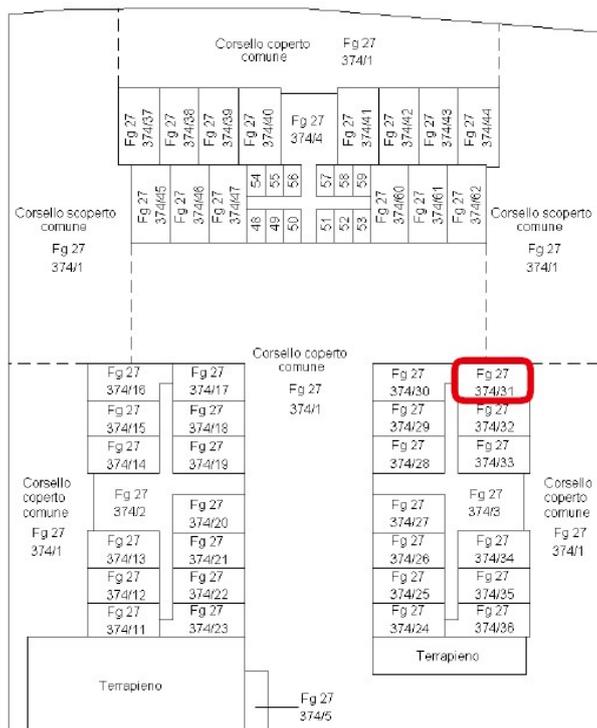
Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
S1	Box	17,55	0,50	8,78
totale				8,78
arrotondamento				9,00

Al bene compete la quota millesimale relative alle parti comuni.



RAGGRUPPAMENTO n. 40

Piano primo sottostrada (S1)



DESCRIZIONE SINTETICA

Box singolo al piano seminterrato della palazzina C.

All'interno del bene si riscontra vario materiale accatastato che deve essere rimosso.



DATI CATASTALI

gruppo	fg	mapp.	sub.	cat.	cl.	vani	sup. mq	escluso aree scoperte	rendita €	toponomastica	piano
40	27	374	31	C/6	3		17	14	42,66	Via F. Mochi, 27	S1

RISPONDEZZA scheda catastale: sostanzialmente conforme.

STATO DEI BENI.

Il bene non risulta locato.

RISPONDEZZA PRATICA EDILIZIA (ved. pag. 12).

Box - Riferimento Tavola n. 4.

Si rileva difformità nella larghezza del box, effettiva m 2,60 anziché m 2,69.

Diminuzione parete.



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non realizzabile in relazione alla destinazione d'uso del bene.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

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

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

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

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
S1	Box	15,76	0,50	7,88
totale				7,88
arrotondamento				8,00

Ai beni competono le quote millesimali relative alle parti comuni.



DEFINIZIONI DI VALORE

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

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

Valore di mercato

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

Valore di mercato con assunzioni - vendita forzata

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

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



CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

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

In considerazione del fatto che l'immobile, alienato in unico lotto, genera una rendita annuale costante, non essendo possibile procedere con il market comparison approach, si ritiene congruo il criterio della direct capitalization.

Il saggio di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come il saggio di interesse, ma una grandezza derivata dal rapporto tra locazione e prezzo di un immobile, il primo si realizza nel segmento di mercato degli affitti, il secondo nel segmento di mercato delle compravendite.



CONSISTENZA GENERALE

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
S1	Pal. A - box e cantine	355,68	0,50	177,84
S1	Pal. B - box	269,91	0,50	134,96
S1	Pal. C - box	269,91	0,50	134,96
T	Pal. A - appartamenti e p.c.	354,88	1,00	354,88
T	Pal. B - appartamenti e p.c.	271,13	1,00	271,13
T	Pal. C - appartamenti e p.c.	271,13	1,00	271,13
1	Pal. A - appartamenti e p.c.	354,88	1,00	354,88
1	Pal. B - appartamenti e p.c.	271,13	1,00	271,13
1	Pal. C - appartamenti e p.c.	271,13	1,00	271,13
2	Pal. A - appartamenti e p.c.	354,88	1,00	354,88
2	Pal. B - appartamenti e p.c.	271,13	1,00	271,13
2	Pal. C - appartamenti e p.c.	271,13	1,00	271,13
				0,00
T	area residuale	1.784,86	0,10	178,49
totale				3.317,66
arrotondamento				3.318,00

Ai fini della valutazione con il metodo della capitalizzazione diretta, si fa riferimento alla SEL relativa alle unità immobiliari escludendo quindi le parti comuni.

La superficie lorda quindi risulta di mq 2.970.



DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Dalla ricerca di mercato nel segmento delle locazioni si rileva:

n	sup	canone	correzioni			canone corretto	canone unitario
	mq	€/anno	ubicazione	stato manutenzione	appeal	€/anno	€/mq
1	93	7.800,00	0,0%	0,0%	0,0%	7.800,00	83,87
2	94	6.600,00	0,0%	0,0%	0,0%	6.600,00	70,21
3	92	6.718,00	0,0%	0,0%	0,0%	6.718,00	73,02
4	67	6.000,00	0,0%	0,0%	0,0%	6.000,00	89,55
5	82	6.960,00	0,0%	0,0%	0,0%	6.960,00	84,88
T	428					34.078,00	79,62

Dalla ricerca di mercato nel segmento delle compravendite si rileva:

n	sup	prezzo	correzioni			prezzo corretto	prezzo unitario
	mq	€	ubicazione	stato manutenzione	appeal	€	€/mq
1	93	96.000,00	0,0%	-5,0%	-5,0%	86.400,00	929,03
2	104	125.000,00	0,0%	-5,0%	-5,0%	112.500,00	1.081,73
3	127	240.000,00	5,0%	10,0%	10,0%	300.000,00	2.362,20
4	138	259.000,00	5,0%	10,0%	10,0%	323.750,00	2.346,01
5	126	230.000,00	5,0%	10,0%	10,0%	287.500,00	2.281,75
T	588					1.110.150,00	



Id = 4,22%

Aggiustamento in considerazione del fatto che si tratta di un intero complesso

+ 0,50%

Id = 4,72%

Saggio corretto

Per il calcolo si considera un periodo temporale di 30 anni.

Nei primi 18 il canone di locazione è quello definito dalla convenzione in essere, per i successivi si utilizza il canone ordinario determinato.

Subject	sup	canone corrente	durata	canone unit.	canone standard
	mq	€	anni	€/mq	€/mq
	2970	168.000,00	18	56,57	79,62

Valore	€	€/mq
canone / Id	4.142.067,64	1.394,64



Valore di mercato	4.142.000,00
--------------------------	--------------

Adeguamenti e correzioni della stima		Note
- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	15.000,00	pratica di sanatoria
- oneri / imprevisti	41.420,00	1% in relazione al fatto che la documentazione rilasciata dal Comune di Codogno è pesantemente incompleta
- spese condominiali insolute	0,00	
- limitazioni all'uso del bene	0,00	già considerato nella valutazione
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione	50.000,00	completamento impianti fotovoltaici / ripristini alcune unità
- stato di possesso	0,00	
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	
Valore di mercato "corretto"	4.035.580,00	



Valore di mercato "corretto"	4.035.580,00
-------------------------------------	--------------

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

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (0,5% annuo) per mesi 12	20.177,90
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene	0,00
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (0,5% su base annua)	20.177,90
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	403.558,00

Valore di mercato con assunzioni	3.591.666,20
arrotondamento	3.592.000,00



RIEPILOGO

Valore di mercato	€	4.142.000,00
Valore di mercato corretto	€	4.035.000,00
Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)	€	3.592.000,00



CONDIZIONI LIMITANTI E ASSUNZIONI

L'autore di questo rapporto soddisfa i requisiti di indipendenza, obiettività e competenza e dispone di qualifica REV (Recognised European Valuer), certificazione UNI 11558 Inarcheck Vipro livello avanzato.

Lo scopo della perizia è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni ed il valore di mercato con assunzioni, alias vendita forzata.

La valutazione si intende sempre a corpo e non a misura.

Ai fini della valutazione si è considerato che indicazioni e documenti forniti dal Committente e/o dagli Enti interrogati, siano accurati e corretti in quanto i medesimi sono stati analizzati esclusivamente nei limiti dell'attività di valutazione.

La due diligence edilizia effettuata presso il Comune di Codogno con vari accessi si è rilevata lacunosa.

L'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione.

Il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Durante l'attività non sono stati eseguiti particolari rilievi metrici, topografici, indagini strumentali o verifiche della presenza di amianto, dell'acustica, verifiche in genere e controlli.

Durante l'attività non sono state eseguite analisi chimiche e/o geologiche dei terreni.

Le conclusioni di questa perizia non devono essere usate per altri scopi rispetto a quanto concordato.



ELENCO FILES ED ALLEGATI

000 Relazione.

Allegati generali.

- 001 Documentazione fotografica generale.
- 002 Atto di provenienza.
- 003 Documentazione catastale generale.
- 004 Convenzione.
- 005 D.I.A. 0026916 del 29/10/2009.
- 006 Tavole 3 e 4 D.I.A. 0026916 del 29/10/2009.
- 007 Tavole 4, 5, 6, 7 del 2010.
- 008 Attestazione agibilità per silenzio-assenso prot. 24291 del 04/12/2012
- 009 Documentazione condominiale (regolamento e tabelle millesimali).

Per ogni singolo raggruppamento dal n. 1 al n. 38 viene allegata la seguente documentazione:

- Documentazione fotografica.
- Visure storiche catastali;
- Schede catastali;
- Attestato di Prestazione Energetica

Si segnala che l'occupante dei beni raggruppati al n. 11 non ha acconsentito l'accesso pertanto manca la documentazione fotografica.



Per i raggruppamenti n. 39 e n. 40 trattandosi esclusivamente di box, ovviamente non sussiste l'attestato di prestazione energetica.

- R01 documentazione raggruppamento 1
- R02 documentazione raggruppamento 2
- R03 documentazione raggruppamento 3
- R04 documentazione raggruppamento 4
- R05 documentazione raggruppamento 5
- R06 documentazione raggruppamento 6
- R07 documentazione raggruppamento 7
- R08 documentazione raggruppamento 8
- R09 documentazione raggruppamento 9
- R10 documentazione raggruppamento 10
- R11 documentazione raggruppamento 11
- R12 documentazione raggruppamento 12
- R13 documentazione raggruppamento 13
- R14 documentazione raggruppamento 14
- R15 documentazione raggruppamento 15
- R16 documentazione raggruppamento 16
- R17 documentazione raggruppamento 17
- R18 documentazione raggruppamento 18
- R19 documentazione raggruppamento 19
- R20 documentazione raggruppamento 20
- R21 documentazione raggruppamento 21
- R22 documentazione raggruppamento 22



- R23 documentazione raggruppamento 23
- R24 documentazione raggruppamento 24
- R25 documentazione raggruppamento 25
- R26 documentazione raggruppamento 26
- R27 documentazione raggruppamento 27
- R28 documentazione raggruppamento 28
- R29 documentazione raggruppamento 29
- R30 documentazione raggruppamento 30
- R31 documentazione raggruppamento 31
- R32 documentazione raggruppamento 32
- R33 documentazione raggruppamento 33
- R34 documentazione raggruppamento 34
- R35 documentazione raggruppamento 35
- R36 documentazione raggruppamento 36
- R37 documentazione raggruppamento 37
- R38 documentazione raggruppamento 38
- R39 documentazione raggruppamento 39
- R40 documentazione raggruppamento 40



Crema, 06 luglio 2023

Geom. Bruno Zambellini



Geom. Bruno Zambellini

Albo Geometri Provincia di Cremona n. 1476

Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Cremona

Valutatore immobiliare certificato livello avanzato UNI 11558 – Inarcheck VIPRO 0290/2018

Elenco Geometri Valutatori Esperti GEOVAL n. 1698

Elenco REV Recognised European Valuer n. REV-IT/CNGeGL/2021/22

Elenco Certificatori Regione Lombardia CENED n. 6152

Assicurazione professionale AIG n. IFL0004942.061910 massimale 1.000.000,00 euro

www.geometrabraunozambellini.it



Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via F. Mochi, 27-29 - Codogno (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

