

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n° 371/2021 [REDACTED] in liquidazione

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Locali ad uso autorimessa, cantina e posti auto in loc. Motta di
Campodolcino (SO)



Lotti 001 – 045

17 luglio 2023



Perito Valutatore

Nominativo

Ing. Maurizio Guido ABRATE, C.F. [REDACTED] iscritto [REDACTED]
[REDACTED] con studio in [REDACTED] ed e-mail [REDACTED]

Incarico

Conferito dal Curatore su autorizzazione del Giudice del 15 luglio 2021, per la stesura della perizia finalizzata a determinare il valore di mercato, in sede di vendita giudiziaria, del patrimonio immobiliare del Fallimento [REDACTED]

Il sottoscritto perito ha proceduto alle operazioni peritali richieste, sulla base della documentazione fornita e reperita, redigendo la presente sintesi valutativa inerente una serie di beni immobiliari come di seguito meglio identificati, facenti parte del complesso immobiliare sito in Comune di Campodolcino, frazione Motta.

Identificazione dei beni immobili

Descrizione del bene

In Comune di Campodolcino, frazione Motta, in una autorimessa di due piani fuori terra, box singoli ai piani S1 e S2, posti auto ai piani S1 e S2, cantine box al piano T .

Dati catastali

| Lotto | Fg | Mapp | Sub | Cat | Cl | Consistenza catastale | rendita |
|-------|----|------|---------|-----|----|-----------------------|-----------------|
| 001 | 10 | 747 | 94 | C/6 | 06 | 14 mq | € 28,20 |
| 002 | 10 | 747 | 103 | C/6 | 06 | 15 mq | € 30,21 |
| 003 | 10 | 747 | 46 | C/6 | 06 | 14 mq | € 28,20 |
| 004 | 10 | 747 | 53 | C/6 | 06 | 14 mq | € 28,20 |
| 005 | 10 | 747 | 54 | C/6 | 06 | 14 mq | € 28,20 |
| 006 | 10 | 747 | 55 | C/6 | 06 | 14 mq | € 28,20 |
| 007 | 10 | 747 | 60 | C/6 | 06 | 38 mq | €76,54 |
| 008 | 10 | 747 | 75 | C/6 | 06 | 14 mq | € 28,20 |
| 009 | 10 | 747 | 90 | C/6 | 06 | 15 mq | € 30,21 |
| 010 | 10 | 747 | 91 | C/6 | 06 | 15 mq | € 30,21 |
| 011 | 10 | 747 | 84 e 85 | C/6 | 06 | 14 e 14 mq | € 28,20 e 28,20 |
| 012 | 10 | 747 | 19 | C/6 | 03 | 5 mq | € 6,20 |
| 013 | 10 | 747 | 21 | C/6 | 03 | 17 mq | € 21,07 |
| 014 | 10 | 747 | 22 | C/6 | 03 | 17 mq | € 21,07 |
| 015 | 10 | 747 | 23 | C/6 | 03 | 14 mq | € 17,35 |
| 016 | 10 | 747 | 24 | C/6 | 03 | 14 mq | € 17,35 |
| 017 | 10 | 747 | 25 | C/6 | 03 | 14 mq | € 17,35 |
| 018 | 10 | 747 | 26 | C/6 | 03 | 14 mq | € 17,35 |
| 019 | 10 | 747 | 27 | C/6 | 03 | 17 mq | € 21,07 |
| 020 | 10 | 747 | 28 | C/6 | 03 | 17 mq | € 21,07 |
| 021 | 10 | 747 | 30 | C/6 | 03 | 14 mq | € 17,35 |
| 022 | 10 | 747 | 31 | C/6 | 03 | 14 mq | € 17,35 |
| 023 | 10 | 747 | 32 | C/6 | 03 | 14 mq | € 17,35 |
| 024 | 10 | 747 | 33 | C/6 | 03 | 14 mq | € 17,35 |
| 025 | 10 | 747 | 34 | C/6 | 03 | 14 mq | € 17,35 |
| 026 | 10 | 747 | 35 | C/6 | 03 | 14 mq | € 17,35 |
| 027 | 10 | 747 | 36 | C/6 | 03 | 14 mq | € 17,35 |
| 028 | 10 | 747 | 37 | C/6 | 03 | 14 mq | € 17,35 |
| 029 | 10 | 747 | 38 | C/6 | 03 | 14 mq | € 17,35 |



| | | | | | | | |
|-----|----|-----|----|-----|----|----------|----------|
| 030 | 10 | 747 | 41 | C/6 | 03 | 13 mq | € 16,11 |
| 031 | 10 | 747 | 62 | C/6 | 03 | 14 mq | € 17,35 |
| 032 | 10 | 747 | 63 | C/6 | 03 | 14 mq | € 17,35 |
| 033 | 10 | 747 | 64 | C/6 | 03 | 14 mq | € 17,35 |
| 034 | 10 | 747 | 65 | C/6 | 03 | 14 mq | € 17,35 |
| 035 | 10 | 747 | 66 | C/6 | 03 | 14 mq | € 17,35 |
| 036 | 10 | 747 | 67 | C/6 | 03 | 14 mq | € 17,35 |
| 037 | 10 | 747 | 68 | C/6 | 03 | 14 mq | € 17,35 |
| 038 | 10 | 747 | 69 | C/6 | 03 | 14 mq | € 17,35 |
| 039 | 10 | 747 | 76 | C/6 | 03 | 14 mq | €17,35 |
| 040 | 10 | 747 | 77 | C/6 | 03 | 14 mq | €17,35 |
| 041 | 10 | 747 | 6 | C/2 | 07 | 11 mq | € 11,36 |
| 042 | 10 | 747 | 5 | C/6 | 06 | 84 mq | € 169,19 |
| 043 | 10 | 747 | 4 | C/2 | 07 | 50 mq | € 51,65 |
| 044 | 10 | 747 | 3 | F/5 | | 1.560 mq | |

a) sono catastalmente intestate alla società [REDACTED] le seguenti unità:

- foglio 10, mappale 747, sub. 3, via Motta, piano T, lastrico solare, mq. 1560;
- foglio 10, mappale 747, sub. 4, via Motta, piano T, cat. C/2, cl. 7, mq. 50, superficie catastale totale mq. 56, rendita Euro 51,65 (classamento e rendita validati D.M. 701/94);
- foglio 10, mappale 747, sub. 5, via Motta, piano T, cat. C/6, cl. 6, mq. 84, superficie catastale totale mq. 94, rendita Euro 169,19 (classamento e rendita validati D.M. 701/94);
- foglio 10, mappale 747, sub. 6, via Motta, piano T, cat. C/2, cl. 7, mq. 11, superficie catastale totale mq. 13, rendita Euro 11,36 (classamento e rendita validati D.M. 701/94);
- foglio 10, mappale 747, sub. 19, via Motta, piano S1, cat. C/6, cl. 3, mq. 5, superficie catastale totale mq. 5, rendita Euro 6,20 (classamento e rendita validati D.M. 701/94);
- foglio 10, mappale 747, sub. 21, via Motta, piano S1, cat. C/6, cl. 3, mq. 17, superficie catastale totale mq. 18, rendita Euro 21,07 (classamento e rendita validati D.M. 701/94);
- foglio 10, mappale 747, sub. 22, via Motta, piano S1, cat. C/6, cl. 3, mq. 17, superficie catastale totale mq. 18, rendita Euro 21,07 (classamento e rendita validati D.M. 701/94);
- foglio 10, mappale 747, sub. 23 via Motta, piano S1, cat. C/6, cl. 3, mq. 14, superficie catastale totale mq. 15, rendita Euro 17,35 (classamento e rendita validati D.M. 701/94);
- foglio 10, mappale 747, sub. 24, via Motta, piano S1, cat. C/6, cl. 3, mq. 14, superficie catastale totale mq. 15, rendita Euro 17,35 (classamento e rendita validati D.M. 701/94);
- foglio 10, mappale 747, sub. 25, via Motta, piano S1, cat. C/6, cl. 3, mq. 14, superficie catastale totale mq. 15, rendita Euro 17,35 (classamento e rendita validati D.M. 701/94);
- foglio 10, mappale 747, sub. 26, via Motta, piano S1, cat. C/6, cl. 3, mq. 14, superficie catastale totale mq. 15, rendita Euro 17,35 (classamento e rendita validati D.M. 701/94);
- foglio 10, mappale 747, sub. 27, via Motta, piano S1, cat. C/6, cl. 3, mq. 17, superficie catastale totale mq. 18, rendita Euro 21,07 (classamento e rendita validati D.M. 701/94);
- foglio 10, mappale 747, sub. 28, via Motta, piano S1, cat. C/6, cl. 3, mq. 17, superficie catastale totale mq. 19, rendita Euro 21,07 (classamento e rendita validati D.M. 701/94);
- foglio 10, mappale 747, sub. 30, via Motta, piano S1, cat. C/6, cl. 3, mq. 14, superficie catastale totale mq. 15, rendita Euro 17,35 (classamento e rendita validati D.M. 701/94);
- foglio 10, mappale 747, sub. 31, via Motta, piano S1, cat. C/6, cl. 3, mq. 14, superficie catastale totale mq. 15, rendita Euro 17,35 (classamento e rendita validati D.M. 701/94);
- foglio 10, mappale 747, sub. 32, via Motta, piano S1, cat. C/6, cl. 3, mq. 14, superficie catastale totale mq. 15, rendita Euro 17,35 (classamento e rendita validati D.M. 701/94);
- foglio 10, mappale 747, sub. 33, via Motta, piano S1, cat. C/6, cl. 3, mq. 14, superficie catastale totale mq. 15, rendita Euro 17,35 (classamento e rendita validati D.M. 701/94);



- foglio 10, mappale 747, sub. 34, via Motta, piano S1, cat. C/6, cl. 3, mq. 14, superficie catastale totale mq. 15, rendita Euro 17,35 (classamento e rendita validati D.M. 701/94);
- foglio 10, mappale 747, sub. 35, via Motta, piano S1, cat. C/6, cl. 3, mq. 14, superficie catastale totale mq. 15, rendita Euro 17,35 (classamento e rendita validati D.M. 701/94);
- foglio 10, mappale 747, sub. 36, via Motta, piano S1, cat. C/6, cl. 3, mq. 14, superficie catastale totale mq. 15, rendita Euro 17,35 (classamento e rendita validati D.M. 701/94);
- foglio 10, mappale 747, sub. 37, via Motta, piano S1, cat. C/6, cl. 3, mq. 14, superficie catastale totale mq. 15, rendita Euro 17,35 (classamento e rendita validati D.M. 701/94);
- foglio 10, mappale 747, sub. 38, via Motta, piano S1, cat. C/6, cl. 3, mq. 14, superficie catastale totale mq. 15, rendita Euro 17,35 (classamento e rendita validati D.M. 701/94);
- foglio 10, mappale 747, sub. 41, via Motta, piano S1, cat. C/6, cl. 3, mq. 13, superficie catastale totale mq. 13, rendita Euro 16,11 (classamento e rendita validati D.M. 701/94);
- foglio 10, mappale 747, sub. 94, via Motta, piano S2, cat. C/6, cl. 6, mq. 14, superficie catastale totale mq. 15, rendita Euro 28,20 (classamento e rendita validati D.M. 701/94);
- foglio 10, mappale 747, sub. 103, via Motta, piano S2, cat. C/6, cl. 6, mq. 15, superficie catastale totale mq. 15, rendita Euro 30,21 (classamento e rendita validati D.M. 701/94);

b) sono catastalmente intestate alla società [REDACTED] con sede in Milano e C.F.

[REDACTED], per mancata voltura dell'atto di variazione della ragione sociale di cui infra, le seguenti unità:

- foglio 10, mappale 747, sub. 46, via Motta, piano S1, cat. C/6, cl. 6, mq. 14, superficie catastale totale mq. 15, rendita Euro 28,20 (classamento e rendita validati D.M. 701/94);
- foglio 10, mappale 747, sub. 53, via Motta, piano S1, cat. C/6, cl. 6, mq. 14, superficie catastale totale mq. 15, rendita Euro 28,20 (classamento e rendita validati D.M. 701/94);
- foglio 10, mappale 747, sub. 54, via Motta, piano S1, cat. C/6, cl. 6, mq. 14, superficie catastale totale mq. 15, rendita Euro 28,20 (classamento e rendita validati D.M. 701/94);
- foglio 10, mappale 747, sub. 55, via Motta, piano S1, cat. C/6, cl. 6, mq. 14, superficie catastale totale mq. 15, rendita Euro 28,20 (classamento e rendita validati D.M. 701/94);
- foglio 10, mappale 747, sub. 60, via Motta, piano S2, cat. C/6, cl. 6, mq. 38, superficie catastale totale mq. 41, rendita Euro 76,54 (classamento e rendita validati D.M. 701/94);
- foglio 10, mappale 747, sub. 62, via Motta, piano S2, cat. C/6, cl. 3, mq. 14, superficie catastale totale mq. 15, rendita Euro 17,35 (classamento e rendita validati D.M. 701/94);
- foglio 10, mappale 747, sub. 63, via Motta, piano S2, cat. C/6, cl. 3, mq. 14, superficie catastale totale mq. 15, rendita Euro 17,35 (classamento e rendita validati D.M. 701/94);
- foglio 10, mappale 747, sub. 64, via Motta, piano S2, cat. C/6, cl. 3, mq. 14, superficie catastale totale mq. 15, rendita Euro 17,35 (classamento e rendita validati D.M. 701/94);
- foglio 10, mappale 747, sub. 65, via Motta, piano S2, cat. C/6, cl. 3, mq. 14, superficie catastale totale mq. 15, rendita Euro 17,35 (classamento e rendita validati D.M. 701/94);
- foglio 10, mappale 747, sub. 66, via Motta, piano S2, cat. C/6, cl. 3, mq. 14, superficie catastale totale mq. 15, rendita Euro 17,35 (classamento e rendita validati D.M. 701/94);
- foglio 10, mappale 747, sub. 67, via Motta, piano S2, cat. C/6, cl. 3, mq. 14, superficie catastale totale mq. 15, rendita Euro 17,35 (classamento e rendita validati D.M. 701/94);
- foglio 10, mappale 747, sub. 68, via Motta, piano S2, cat. C/6, cl. 3, mq. 14, superficie catastale totale mq. 15, rendita Euro 17,35 (classamento e rendita validati D.M. 701/94);
- foglio 10, mappale 747, sub. 69, via Motta, piano S2, cat. C/6, cl. 3, mq. 14, superficie catastale totale mq. 15, rendita Euro 17,35 (classamento e rendita validati D.M. 701/94);
- foglio 10, mappale 747, sub. 75, via Motta, piano S2, cat. C/6, cl. 6, mq. 14, superficie catastale totale mq. 15, rendita Euro 28,20 (classamento e rendita validati D.M. 701/94);
- foglio 10, mappale 747, sub. 76, via Motta, piano S2, cat. C/6, cl. 3, mq. 14, superficie catastale totale mq. 15, rendita Euro 17,35 (classamento e rendita validati D.M. 701/94);
- foglio 10, mappale 747, sub. 77, via Motta, piano S2, cat. C/6, cl. 3, mq. 14, superficie catastale totale mq.



- 15, rendita Euro 17,35 (classamento e rendita validati D.M. 701/94);
 - foglio 10, mappale 747, sub. 84, via Motta, piano S2, cat. C/6, cl. 6, mq. 14, superficie catastale totale mq. 15, rendita Euro 28,20 (classamento e rendita validati D.M. 701/94);
 - foglio 10, mappale 747, sub. 85, via Motta, piano S2, cat. C/6, cl. 6, mq. 14, superficie catastale totale mq. 15, rendita Euro 28,20 (classamento e rendita validati D.M. 701/94);
 - foglio 10, mappale 747, sub. 90, via Motta, piano S2, cat. C/6, cl. 6, mq. 15, superficie catastale totale mq. 16, rendita Euro 30,21 (classamento e rendita validati D.M. 701/94);
 - foglio 10, mappale 747, sub. 91, via Motta, piano S2, cat. C/6, cl. 6, mq. 15, superficie catastale totale mq. 16, rendita Euro 30,21 (classamento e rendita validati D.M. 701/94);

Coerenze

| Lotto | Nord | Est | Sud | Sud |
|-------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 001 | Sub 93 | Corsia cond. | Sub 95 | Sub 102 |
| 002 | Sub 102 | Sub 95 | Sub 104 | Corsia cond. |
| 003 | Sub 45 | Corsia cond. | Sub 47 | Sub 54 |
| 004 | Sub 52 | Sub 45 | Sub 54 | Corsia cond. |
| 005 | Sub 53 | Sub 46 | Sub 55 | Corsia cond. |
| 006 | Sub 54 | Sub 47 | Sub 56 | Corsia cond. |
| 007 | Cortile | Sub 2 | Sub 61 | Corsia cond. |
| 008 | Corsia cond. | Sub 74 | Cortile | Sub 76 |
| 009 | Sub 59 | Corsia cond. | Sub 91 | Sub 98 |
| 010 | Sub 90 | Corsia cond. | Corsia cond. | Sub 99 |
| 011 | Sub 86 | Corsia cond. | Sub 83 | Cortile |
| 012 | Sub 18 | Sub 58 | Sub 20 | Corsia cond. |
| 013 | Corsia cond. | Corsia cond. | Cortile | Sub 22 |
| 014 | Corsia cond. | Sub 21 | Cortile | Sub 23 |
| 015 | Corsia cond. | Sub 22 | Cortile | Sub 24 |
| 016 | Corsia cond. | Sub 23 | Cortile | Sub 25 |
| 017 | Corsia cond. | Sub 24 | Cortile | Sub 26 |
| 018 | Corsia cond. | Sub 25 | Cortile | Sub 27 |
| 019 | Corsia cond. | Sub 26 | Cortile | Sub 28 |
| 020 | Corsia cond. | Sub 27 | Cortile | Cortile |
| 021 | Sub 31 | Corsia cond. | Sub 29 | Cortile |
| 022 | Sub 32 | Corsia cond. | Sub 30 | Cortile |
| 023 | Sub 33 | Corsia cond. | Sub 31 | Cortile |
| 024 | Sub 34 | Corsia cond. | Sub 32 | Cortile |
| 025 | Sub 35 | Corsia cond. | Sub 33 | Cortile |
| 026 | Sub 36 | Corsia cond. | Sub 34 | Cortile |
| 027 | Sub 37 | Corsia cond. | Sub 35 | Cortile |
| 028 | Sub 35 | Corsia cond. | Sub 36 | Cortile |
| 029 | Sub 2 | Corsia cond. | Sub 37 | Cortile |
| 030 | Cortile | Sub 2 | Corsia cond. | Sub 40 |
| 031 | Sub 61 | Sub 2 | Sub 63 | Corsia cond. |
| 032 | Sub 62 | Sub 2 | Sub 64 | Corsia cond. |
| 033 | Sub 63 | Sub 2 | Sub 65 | Corsia cond. |
| 034 | Sub 64 | Sub 2 | Sub 66 | Corsia cond. |
| 035 | Sub 65 | Sub 2 | Sub 67 | Corsia cond. |
| 036 | Sub 66 | Sub 2 | Sub 68 | Corsia cond. |
| 037 | Sub 67 | Sub 2 | Sub 69 | Corsia cond. |



| | | | | |
|-----|--------------|-----------|--------------|--------------|
| 038 | Sub 68 | Sub 2 | Corsia cond. | Corsia cond. |
| 039 | Corsia cond. | Sub 75 | Cortile | Sub 77 |
| 040 | Corsia cond. | Sub 76 | Cortile | Sub 78 |
| 041 | Sub 5 | Cortile | Sub 2 | Sub 2 |
| 042 | Cortile | Cortile | Sub 6 | Sub 2 |
| 043 | Cortile | Cortile | Cortile | Sub 2 |
| 044 | Cortile | Sub 4 e 2 | Cortile | Cortile |

Verifica urbanistica, edilizia e catastale

Pratiche edilizie reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune

Autorizzazione edilizia n. 15/2000 prot. 4686 del 4 settembre 2001 per la realizzazione di "un'autorimessa (n. 90 posti auto pertinenziali) ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 e s.m.i., parzialmente interrata con copertura in erba sintetica idonea per attività sportive polivalenti".

Conformità edilizia

Al sopralluogo il complesso immobiliare risulta non conforme ai tipi allegati all'Autorizzazione edilizia n. 15 (sia per quanto riguarda la distribuzione degli spazi all'interno che per quanto riguarda la realizzazione delle opere esterne) ed è privo di Agibilità in quanto non è stata dichiarata la fine dei lavori e non è stata presentata la SCIA antincendio. Il Condominio con delibera del 11 marzo 2023 ha avviato le pratiche di sanatoria, affidate all'ing. ██████ per la presentazione di CILA a sanatoria, SCIA antincendio e Segnalazione asseverata di agibilità, previa delibera comunale 43 G.C. del 26 luglio 2022.

Il lotto 011 non è conforme ai tipi allegati all'Autorizzazione edilizia n. 15 (per quanto riguarda la distribuzione interna: manca la partizione tra i due subalterni). L'abuso è sanabile; qualora non venga sanato unitamente alla pratica condominiale, il costo per la presentazione di CILA a sanatoria e denuncia di variazione catastale e sanzione è di € 2.500,00.

Il lotto 041 non è conforme ai tipi allegati all'Autorizzazione edilizia n. 15 (ha dimensioni maggiori rispetto a quelle in progetto). L'abuso è sanabile; qualora non venga sanato unitamente alla pratica condominiale indicata per il lotto 011, il costo per la presentazione di CILA a sanatoria e denuncia di variazione catastale e sanzione è di € 2.500,00.

Il lotto 042 non è conforme ai tipi allegati all'Autorizzazione edilizia n. 15 (ha dimensioni minori rispetto a quelle in progetto). L'abuso è sanabile; qualora non venga sanato unitamente alla pratica condominiale indicata per il lotto 011, il costo per la presentazione di CILA a sanatoria e denuncia di variazione catastale e sanzione è di € 2.500,00.

Conformità catastale

Al sopralluogo le unità immobiliari dei lotti da 001 a 009 e da 012 a 040 risultano conformi.

Il lotto 011 non ha planimetria conforme (vedi sopra).

Il lotto 041 non ha planimetria conforme e la categoria catastale attribuita è errata (vedi sopra).

Il lotto 042 non ha planimetria conforme e la categoria catastale attribuita è errata (vedi sopra).

Stato giuridico

Contratto di locazione

Nessuno dei lotti è locato

Detenzione del bene

Tutti i lotti sono liberi al momento della redazione della presente stima, ad eccezione di alcune unità che risultano essere state compromissate senza trascrizione del preliminare, allo stato in uso ai promissari



acquirenti senza titolo. Le istanze di rivendica presentate sono state respinte senza opposizione da parte dei soggetti rivendicanti. Le stesse verranno consegnate libere da cose e persone al momento dell'aggiudicazione.

Si riportano, a solo titolo informativo, i riferimenti catastali delle unità suddette per le quali sono previsti lotti singoli, quindi senza ipotesi di vendita a corpo.

| Lotto | Sub. | Promissario acquirente |
|-------|---------|------------------------|
| 002 | 103 | Omissis |
| 003 | 46 | Omissis |
| 004 | 53 | Omissis |
| 005 | 54 | Omissis |
| 006 | 55 | Omissis |
| 007 | 60 | Omissis |
| 008 | 75 | Omissis |
| 010 | 91 | Omissis |
| 011 | 84 e 85 | Omissis |
| 012 | 19 | Omissis |
| 013 | 21 | Omissis |
| 019 | 27 | Omissis |
| 020 | 28 | Omissis |
| 039 | 76 | Omissis |
| 041 | 6 | Omissis |
| 042 | 5 | Omissis |

Provenienza

Le aree ove la società fallita ha edificato il complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili di cui alle lettere a) e b) sono pervenute alla società [REDACTED]

In forza di atto di permuta rogito del notaio [REDACTED] di Milano del 19 dicembre 2001 rep. n° 321075/4375, registrato a Milano 2 in data 8 gennaio 2002 al n° 177 serie IV e Trascritto a Sondrio in data 26 marzo 2002 ai nn. 4669/3915 con la [REDACTED] con sede a Milano C.F. [REDACTED]. L'atto di permuta prevedeva la cessione alla [REDACTED] entro il 31 dicembre 2003 di n° 4 posti auto, mai trasferiti e neppure rivendicati dall'Ente medesimo.

Si precisa che con atto a rogito del notaio Lainati Enrico di Milano del 21 dicembre 2012 rep. n. 51969/22009, registrato a Milano 6 in data 8 gennaio 2013 al n. 463 serie 1T e trascritto a Sondrio in data 10 luglio 2013 ai nn. 7376/6011 la ragione sociale della società [REDACTED] veniva modificata nell'attuale denominazione [REDACTED]

Vincoli ed oneri

Dalla certificazione notarile del notaio [REDACTED] di Milano alla data del 21 novembre 2021 e dalle verifiche effettuate tramite Sister Agenzia delle Entrate si evince che:

1) sulla società [REDACTED] gravano le seguenti formalità:

- servitù costituite con l'atto del notaio [REDACTED] del 19 dicembre 2001 rep. n. 321075/4375:

- servitù di passaggio pedonale e carraio con facoltà di realizzare strutture anche coperte per il collegamento tra il parcheggio e l'immobile denominato [REDACTED] di proprietà della [REDACTED]
- servitù di passaggio pedonale per l'accesso all'albergo all'interno della [REDACTED]

- vincolo di pertinenzialità ai sensi dell'art. 9 della legge Tognoli del 24 marzo 1989, n. 122;



- ipoteca legale per Euro 286.136,24 (duecentoottantaseimilacentotrentasei virgola ventiquattro) iscritta a Sondrio in data 9 aprile 2015 ai nn. 3400/409 a favore di [REDACTED] con sede a Milano, codice fiscale [REDACTED] e contro la società [REDACTED] con sede in Milano, codice fiscale [REDACTED]

- ipoteca concessione amministrativa/riscossione per Euro 763.371,74 (settecentosessantatremilatrecentosettantuno virgola settantaquattro) iscritta a Sondrio in data 15 aprile 2019 ai nn. 4230/422 a favore dell'AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, con sede a Roma, codice fiscale [REDACTED] e contro la società [REDACTED] con sede in Milano, codice fiscale [REDACTED]

- sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Milano del 27 maggio 2021 rep. n. 384, trascritta a Sondrio in data 18 giugno 2021 ai nn. 8082/6534 a favore della [REDACTED] con sede a Milano e contro la società [REDACTED] con sede in Milano, codice fiscale [REDACTED]

2) sulla società [REDACTED] gravano le seguenti formalità:

- ipoteca legale per € 594.000,00 (cinquecentonovantaquattromila virgola zero) iscritta a Sondrio in data 10 marzo 2004 ai nn. 3576/376 a favore di [REDACTED] con sede a Milano, codice fiscale [REDACTED] contro la società [REDACTED] con sede in Milano, codice fiscale [REDACTED] gravante i beni identificati al catasto fabbricati al foglio 10 mappale 747 subb. 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 41, 53, 54, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 76, 77, 90 e 94 e che successivamente è stato stipulato atto di rinegoziazione a rogito del notaio [REDACTED] di Milano del 28 novembre 2011 rep. n. 7763/4669 e annotato a Sondrio in data 20 dicembre 2011 ai nn. 14058/1052;

- ipoteca legale per € 46.889,70 (quarantaseimilaottocentottantanove virgola settanta) iscritta a Sondrio in data 27 luglio 2006 ai nn. 10721/1391 a favore di [REDACTED] con sede a Milano, codice fiscale [REDACTED] contro la società [REDACTED] con sede in Milano, codice fiscale [REDACTED] gravante i beni identificati al catasto fabbricati al foglio 10 mappale 747 subb. 4 e 6.

Inquadramento territoriale

Descrizione sommaria della zona

In Comune di Campodolcino (SO), nella frazione di Motta, insediamento turistico montano a 1.727 m.s.l.m. con prevalenza di abitazioni "secondo case" ed in prossimità degli impianti di risalita, con ridottissime possibilità di parcheggio in aree pubbliche.

L'accesso all'edificio avviene tramite strada asfaltata.







Descrizione dei beni

Descrizione sommaria dell'edificio

Edificio di due piani fuori terra, insiste su un declivio: solo il lato est è completamente controterra; costruito negli anni 2000;

facciate rivestite in pietra ed intonaco;

copertura piana con manto impermeabile in guaina bituminosa;

struttura in c.a. gettato in opera con solai in lastre predalle;

partizioni interne in blocchi cavi di calcestruzzo, rampe in cls a lisca di pesce e pavimenti in cls lisciato con spolvero di quarzo;

accesso carraio con cancello telecomandato e cancello pedonale.





Descrizione sommaria delle caratteristiche dell'unità immobiliare

Lotti: 001, 002, 003, 004, 005, 006, 008, 009, 010

Vano ad uso autorimessa di dimensioni standard e altezza 2,4 m, con punto luce comandato interno realizzato in canalina e serranda basculante in acciaio zincato.





Lotto 007

Vano ad uso autorimessa doppio, altezza 2,45 m, con accesso singolo con serranda basculante in acciaio zincato e punto luce comandato interno realizzato in canalina.

Lotto 011



Due vani autorimessa accorpati, altezza 2,45 m, con singolo accesso di larghezza doppia dal corsello con portone sezionale in alluminio motorizzato e ingresso pedonale dal cortile con porta in acciaio, con punto luce comandato interno realizzato in canalina e serranda basculante in acciaio zincato.



Lotti: 013, 014, 015, 016, 017, 018, 019, 020, 021, 022, 023, 024, 025, 026, 027, 028, 029, 030, 031, 032, 033, 034, 035, 036, 037, 038, 039, 040

Posto auto di dimensioni standard.





Lotto 012
Posto moto di dimensioni standard.



Lotto 041



Ampio vano con destinazione d'uso catastale magazzino / locale di deposito, profondità 4,4 m, altezza 2,8 m, con ampio accesso (5,2 m) dal corsello tramite portone sezionale in alluminio e punto luce comandato interno.



Lotto 042

Vano con destinazione catastale autorimessa, altezza 2,8 m, con ingresso non carrabile (larghezza 1,7 m) con portone in alluminio scorrevole e punto luce comandato interno.





Lotto 043

Vano con destinazione d'uso catastale magazzino / locale di deposito, con accesso diretto dal lastrico solare, dotato di tre finestre con serramenti in legno con vetrocamera e porta d'ingresso metallica.



Lotto 044

Lastrico solare a copertura dell'autorimessa.

Consistenza

La superficie lorda commerciale indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la planimetria catastale ed il rilievo metrico effettuato sul posto dal sottoscritto, secondo il D.P.R. 138/98 e UNI 10750:2005.



Si è utilizzato il coefficiente 0,65 per i posti auto ed il coefficiente 0,25 per i depositi. Per il lotto 007, che ha superficie doppia ma è di difficoltoso accesso a causa della conformazione e della posizione e per il lotto 42 che ha profondità ridotta, si è adottato il coefficiente 0,66.

| Lotto | Sub | Destinazione | U.M. | Sup. lorda | Coeff. | Sup. commerciale |
|-------|---------|-----------------------|------|------------|--------|------------------|
| 001 | 94 | box | mq | 14 | 1 | 14 |
| 002 | 103 | box | mq | 15 | 1 | 15 |
| 003 | 46 | box | mq | 14 | 1 | 14 |
| 004 | 53 | box | mq | 14 | 1 | 14 |
| 005 | 54 | box | mq | 14 | 1 | 14 |
| 006 | 55 | box | mq | 14 | 1 | 14 |
| 007 | 60 | box | mq | 38 | 0,66 | 25 |
| 008 | 75 | box | mq | 14 | 1 | 14 |
| 009 | 90 | box | mq | 15 | 1 | 15 |
| 010 | 91 | box | mq | 15 | 1 | 15 |
| 011 | 84 e 85 | box | mq | 28 | 1 | 28 |
| 012 | 19 | posto moto | mq | 5 | 0,65 | 3,25 |
| 013 | 21 | posto auto | mq | 17 | 0,65 | 11,1 |
| 014 | 22 | posto auto | mq | 17 | 0,65 | 11,1 |
| 015 | 23 | posto auto | mq | 14 | 0,65 | 9,10 |
| 016 | 24 | posto auto | mq | 14 | 0,65 | 9,10 |
| 017 | 25 | posto auto | mq | 14 | 0,65 | 9,10 |
| 018 | 26 | posto auto | mq | 14 | 0,65 | 9,10 |
| 019 | 27 | posto auto | mq | 17 | 0,65 | 11,1 |
| 020 | 28 | posto auto | mq | 17 | 0,65 | 11,1 |
| 021 | 30 | posto auto | mq | 14 | 0,65 | 9,10 |
| 022 | 31 | posto auto | mq | 14 | 0,65 | 9,10 |
| 023 | 32 | posto auto | mq | 14 | 0,65 | 9,10 |
| 024 | 33 | posto auto | mq | 14 | 0,65 | 9,10 |
| 025 | 34 | posto auto | mq | 14 | 0,65 | 9,10 |
| 026 | 35 | posto auto | mq | 14 | 0,65 | 9,10 |
| 027 | 36 | posto auto | mq | 14 | 0,65 | 9,10 |
| 028 | 37 | posto auto | mq | 14 | 0,65 | 9,10 |
| 029 | 38 | posto auto | mq | 14 | 0,65 | 9,10 |
| 030 | 41 | posto auto | mq | 13 | 0,65 | 8,45 |
| 031 | 62 | posto auto | mq | 14 | 0,65 | 9,10 |
| 032 | 63 | posto auto | mq | 14 | 0,65 | 9,10 |
| 033 | 64 | posto auto | mq | 14 | 0,65 | 9,10 |
| 034 | 65 | posto auto | mq | 14 | 0,65 | 9,10 |
| 035 | 66 | posto auto | mq | 14 | 0,65 | 9,10 |
| 036 | 67 | posto auto | mq | 14 | 0,65 | 9,10 |
| 037 | 68 | posto auto | mq | 14 | 0,65 | 9,10 |
| 038 | 69 | posto auto | mq | 14 | 0,65 | 9,10 |
| 039 | 76 | posto auto | mq | 14 | 0,65 | 9,10 |
| 040 | 77 | posto auto | mq | 14 | 0,65 | 9,10 |
| 041 | 6 | deposito ¹ | mq | 25 | 0,25 | 6,25 |
| 042 | 5 | box ² | mq | 53 | 0,66 | 35 |
| 043 | 4 | deposito | mq | 50 | 0,25 | 12,5 |
| 044 | 3 | lastrico solare | mq | 1.560 | | |

¹ Destinazione d'uso attuale, da correggere.

² Destinazione d'uso attuale, da correggere.



Certificazione energetica

Non necessaria

Certificazione di conformità degli impianti

Non presente

Condominio

Amministrazione

L'immobile è amministrato dallo studio [REDACTED]

Le unità immobiliari hanno i seguenti millesimi di pertinenza.

Spese di gestione condominiale

La gestione condominiale va dal 1 gennaio al 31 dicembre.

I millesimi e le spese ordinarie della gestione 2022 di pertinenza delle unità immobiliari sono esposte di seguito.

| Lotto | Sub | Numero unità | Millesimi generali | Addebiti es 2022 |
|-------|------------|--------------|--------------------|-------------------|
| 001 | 94 | 34 | 10,00 | € 93,12 |
| 002 | 103 | 40 | 10,00 | € 93,12 |
| 003 | 46 | 16 | 10,86 | € 101,13 |
| 004 | 53 | 23 | 10,86 | € 101,13 |
| 005 | 54 | 24 | 10,86 | € 101,13 |
| 006 | 55 | 25 | 10,86 | € 101,13 |
| 007 | 60 | 28 | 27,15 | € 252,83 |
| 008 | 75 | 49 | 10,00 | € 93,12 |
| 009 | 90 | 30 | 10,57 | € 98,43 |
| 010 | 91 | 31 | 10,57 | € 98,43 |
| 011 | 84 e 85 | 57 e 58 | 10,00 e 10,00 | € 93,12 e € 93,12 |
| 012 | 19 | 19 | 2,27 | € 21,14 |
| 013 | 21 | 1a | 7,86 | € 73,19 |
| 014 | 22 | 2a | 7,86 | € 73,19 |
| 015 | 23 | 3a | 6,63 | € 61,74 |
| 016 | 24 | 4a | 6,63 | € 61,74 |
| 017 | 25 | 5a | 6,63 | € 61,74 |
| 018 | 26 | 6a | 6,63 | € 61,74 |
| 019 | 27 | 7a | 7,86 | € 73,19 |
| 020 | 28 | 8a | 7,86 | € 73,19 |
| 021 | 30 | 11a | 6,63 | € 61,74 |
| 022 | 31 | 12a | 6,63 | € 61,74 |
| 023 | 32 | 13a | 6,63 | € 61,74 |
| 024 | 33 | 14a | 6,63 | € 61,74 |
| 025 | 34 | 15a | 6,63 | € 61,74 |
| 026 | 35 | 16a | 6,63 | € 61,74 |
| 027 | 36 | 17a | 6,63 | € 61,74 |
| 028 | 37 | 18a | 6,63 | € 61,74 |
| 029 | 38 | 19a | 6,63 | € 61,74 |
| 030 | 41 | 22a | 6,11 | € 56,90 |
| 031 | 62 | 23a | 6,11 | € 56,90 |
| 032 | 63 | 24a | 6,11 | € 56,90 |
| 033 | 64 | 25a | 6,11 | € 56,90 |
| 034 | 65 | 26a | 6,11 | € 56,90 |



| | | | | |
|-----|----|-----|-------|----------|
| 035 | 66 | 27a | 6,11 | € 56,90 |
| 036 | 67 | 28a | 6,11 | € 56,90 |
| 037 | 68 | 29a | 6,11 | € 56,90 |
| 038 | 69 | 30a | 6,11 | € 56,90 |
| 039 | 76 | 32a | 6,11 | € 56,90 |
| 040 | 77 | 33a | 6,11 | € 56,90 |
| 041 | 6 | 6 | 8,57 | € 79,81 |
| 042 | 5 | 5 | 64,88 | € 604,18 |
| 043 | 4 | 4 | 38,59 | € 359,36 |
| 044 | 3 | | | |

Spese condominiali non pagate, come da consuntivo 2022:

| Lotto | Sub | n° unità | Saldo |
|--------------|------------|-----------------|------------------------|
| 001 | 94 | 34 | € 455,16 |
| 002 | 103 | 40 | € 100,22 |
| 003 | 46 | 16 | € 196,70 |
| 004 | 53 | 23 | € 95,36 |
| 005 | 54 | 24 | € 326,70 |
| 006 | 55 | 25 | € - 28,87 |
| 007 | 60 | 28 | € 342,09 |
| 008 | 75 | 49 | € 100,22 |
| 009 | 90 | 30 | € 361,48 |
| 010 | 91 | 31 | € 102,75 |
| 011 | 84 e 85 | 57 e 58 | € 220,22 e € 220,22 |
| 012 | 19 | 19 | € 68,27 |
| 013 | 21 | 1a | € 328,63 |
| 014 | 22 | 2a | € 328,63 |
| 015 | 23 | 3a | € 277,25 |
| 016 | 24 | 4a | € 277,25 |
| 017 | 25 | 5a | € 277,25 |
| 018 | 26 | 6a | € 277,25 |
| 019 | 27 | 7a | € - 16,81 |
| 020 | 28 | 8a | € - 16,81 |
| 021 | 30 | 11a | € 277,25 |
| 022 | 31 | 12a | € 277,25 |
| 023 | 32 | 13a | € 277,25 |
| 024 | 33 | 14a | € 277,25 |
| 025 | 34 | 15a | € 277,25 |
| 026 | 35 | 16a | € 61,49 |
| 027 | 36 | 17a | € 61,49 |
| 028 | 37 | 18a | € 61,49 |
| 029 | 38 | 19a | € 61,49 |
| 030 | 41 | 22a | € 255,50 |
| 031 | 62 | 23a | € 292,36 |
| 032 | 63 | 24a | € 292,36 |
| 033 | 64 | 25a | € 292,36 |
| 034 | 65 | 26a | € 292,36 |
| 035 | 66 | 27a | € 292,36 |
| 036 | 67 | 28a | € 292,36 |
| 037 | 68 | 29a | € 292,36 |
| 038 | 69 | 30a | € 292,36 |
| 039 | 76 | 32a | € 292,36 |
| 040 | 77 | 33a | € 292,36 |



| | | | |
|------|---|---|------------|
| 041 | 6 | 6 | € 306,55 |
| 042 | 5 | 5 | € 104,18 |
| 043 | 4 | 4 | € 1.002,18 |
| \044 | 3 | | |

Spese straordinarie già deliberate con delibera del 11 marzo 2023 gravanti sull'immobile: € 9.000,00 oltre IVA.

Cause in corso

Non ce ne sono.

Problematiche condominiali

Scrive l'ing. [redacted] incaricato dal Condominio con Verbale d'assemblea del 11 marzo 2023, che sotto il profilo amministrativo è necessario sviluppare due pratiche distinte presso l'Amministrazione Comunale di Campodolcino e il Comando VVF di Sondrio. Comune di Campodolcino: è necessaria una sistemazione "a verde" del piano copertura dell'autorimessa, rinunciando alla iniziale previsione di attrezzare l'area ad uso sportivo ma garantendo un accettabile grado di finitura estetica anche in funzione della ampia visibilità della copertura stessa, attualmente costituita da una guaina bituminosa di colore nero. E' inoltre necessario regolarizzare le difformità rilevate nel corso dei sopralluoghi effettuati (chiusura di locali deposito e formazione di nuovo box chiuso, oltre a dettagli minori) e inserire le opere civili necessarie ai fini della prevenzione incendi (essenzialmente la creazione del filtro sulle scale). Si prevede quindi la redazione di una CILA (comunicazione inizio lavori asseverata), in parte in sanatoria. Dopo avere eseguito anche le opere relative alla parte VVF si dovrà presentare una SCA (segnalazione certificata di agibilità), atto conclusivo dell'iter amministrativo. Per la parte antincendio è necessario predisporre un nuovo esame progetto redatto secondo il codice di prevenzione incendi (il vecchio D.M. febbraio 1986 è decaduto) e – dopo avere eseguito le opere di completamento necessarie che riguardano appunto i filtri a prova di fumo delle scale e alcuni lavori sull'impianto antincendio – presentare la SCIA (Segnalazione certificata di inizio attività) che sostituisce il CPI e di fatto rende pienamente utilizzabile l'autorimessa.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

La proprietà del lastrico solare viene suddivisa pro quota tra i vari lotti in asta.

Valutazione dei beni

Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico sanitarie, della dotazione d'impianti, per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto. Tutti i lotti sono stati valutati come liberi da persone e cose.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato (market comparison approach) che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni di questa tipologia ed in queste condizioni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Fonti di informazioni

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2022 – zona E2 – Suburbana / località Motta che indica per i box quotazioni da 900 a 1.200 €/mq



Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SONDRIO

Comune: CAMPODOLCINO

Fascia/zona: Suburbana/LOCALITA' MOTTA

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 1500 | 1800 | L | 4,5 | 5,4 | L |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1800 | 2500 | L | 5,4 | 7,4 | L |
| Box | NORMALE | 900 | 1200 | L | 4 | 5,5 | L |
| Ville e Villini | NORMALE | 1600 | 1900 | L | 5,2 | 6,2 | L |
| Ville e Villini | Ottimo | 1900 | 2600 | L | 6,2 | 8,4 | L |

che indica la richiesta da 1.212 a 1.333 €/mq in area per box in aree centrali.



Garage - Box in Vendita

Campodolcino

€ 20.000

15 m²
superficie

Descrizione

BOX AUTO IN ZONA CORTI

Nel cuore di Campodolcino in zona Corti, vendesi box auto posto in autorimessa. Maggiori info in Agenzia.

Caratteristiche

| | |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO | 467 - 01/12/2022 |
| CONTRATTO | Vendita |
| TIPOLOGIA | Garage - Box Box in garage comune |
| SUPERFICIE | 15 m ² |
| ALTRE CARATTERISTICHE | |

Costi

| | |
|----------|--------------|
| PREZZO | € 20.000 |
| CAUZIONE | Non indicata |





Garage - Box in Vendita

Campodolcino • Via Corti

€ 40.000 33 m² superficie

Descrizione

AMPIO BOX

A Campodolcino, in zona Corti, proponiamo in vendita box di circa 33 mq posto a piano interrato, all'interno di un recente complesso. Immobile non soggetto a certificato energetico. Classe Energetica: Non indicata

Caratteristiche

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO | 1839 - 14/06/2023 |
| CONTRATTO | Vendita |
| TIPOLOGIA | Garage - Box |
| SUPERFICIE | 33 m ² |
| DISPONIBILITÀ | Libero |
| ALTRE CARATTERISTICHE | |

Costi

| | |
|----------|--------------|
| PREZZO | € 40.000 |
| CAUZIONE | Non indicata |

Valutazione

Per la determinazione del valore commerciale, condotta in base alle informazioni sopra esposte ed ai criteri descritti, si adotta il valore di €/mq 1.200,00 per i box e di €/mq 1.100,00 per i depositi.

| Lotto | Sub | Destinazione | U.M. | Sup. commerciale | Valore a mq | Valore di mercato |
|-------|---------|--------------|------|------------------|-------------|-------------------|
| 001 | 94 | box | mq | 14 | 1.200,00 | € 16.800,00 |
| 002 | 103 | box | mq | 15 | 1.200,00 | € 18.000,00 |
| 003 | 46 | box | mq | 14 | 1.200,00 | € 16.800,00 |
| 004 | 53 | box | mq | 14 | 1.200,00 | € 16.800,00 |
| 005 | 54 | box | mq | 14 | 1.200,00 | € 16.800,00 |
| 006 | 55 | box | mq | 14 | 1.200,00 | € 16.800,00 |
| 007 | 60 | box | mq | 25 | 1.200,00 | € 30.000,00 |
| 008 | 75 | box | mq | 14 | 1.200,00 | € 16.800,00 |
| 009 | 90 | box | mq | 15 | 1.200,00 | € 18.000,00 |
| 010 | 91 | box | mq | 15 | 1.200,00 | € 18.000,00 |
| 011 | 84 e 85 | box | mq | 28 | 1.200,00 | € 33.600,00 |
| 012 | 19 | posto moto | mq | 3,25 | 1.200,00 | € 3.900,00 |
| 013 | 21 | posto auto | mq | 11,1 | 1.200,00 | € 13.320,00 |
| 014 | 22 | posto auto | mq | 11,1 | 1.200,00 | € 13.320,00 |
| 015 | 23 | posto auto | mq | 9,10 | 1.200,00 | € 10.920,00 |
| 016 | 24 | posto auto | mq | 9,10 | 1.200,00 | € 10.920,00 |
| 017 | 25 | posto auto | mq | 9,10 | 1.200,00 | € 10.920,00 |
| 018 | 26 | posto auto | mq | 9,10 | 1.200,00 | € 10.920,00 |
| 019 | 27 | posto auto | mq | 11,1 | 1.200,00 | € 13.320,00 |
| 020 | 28 | posto auto | mq | 11,1 | 1.200,00 | € 13.320,00 |
| 021 | 30 | posto auto | mq | 9,10 | 1.200,00 | € 10.920,00 |
| 022 | 31 | posto auto | mq | 9,10 | 1.200,00 | € 10.920,00 |
| 023 | 32 | posto auto | mq | 9,10 | 1.200,00 | € 10.920,00 |
| 024 | 33 | posto auto | mq | 9,10 | 1.200,00 | € 10.920,00 |
| 025 | 34 | posto auto | mq | 9,10 | 1.200,00 | € 10.920,00 |
| 026 | 35 | posto auto | mq | 9,10 | 1.200,00 | € 10.920,00 |
| 027 | 36 | posto auto | mq | 9,10 | 1.200,00 | € 10.920,00 |
| 028 | 37 | posto auto | mq | 9,10 | 1.200,00 | € 10.920,00 |



| | | | | | | |
|-----|----|-----------------|----|------|----------|-------------|
| 029 | 38 | posto auto | mq | 9,10 | 1.200,00 | € 10.920,00 |
| 030 | 41 | posto auto | mq | 8,45 | 1.200,00 | € 10.140,00 |
| 031 | 62 | posto auto | mq | 9,10 | 1.200,00 | € 10.920,00 |
| 032 | 63 | posto auto | mq | 9,10 | 1.200,00 | € 10.920,00 |
| 033 | 64 | posto auto | mq | 9,10 | 1.200,00 | € 10.920,00 |
| 034 | 65 | posto auto | mq | 9,10 | 1.200,00 | € 10.920,00 |
| 035 | 66 | posto auto | mq | 9,10 | 1.200,00 | € 10.920,00 |
| 036 | 67 | posto auto | mq | 9,10 | 1.200,00 | € 10.920,00 |
| 037 | 68 | posto auto | mq | 9,10 | 1.200,00 | € 10.920,00 |
| 038 | 69 | posto auto | mq | 9,10 | 1.200,00 | € 10.920,00 |
| 039 | 76 | posto auto | mq | 9,10 | 1.200,00 | € 10.920,00 |
| 040 | 77 | posto auto | mq | 9,10 | 1.200,00 | € 10.920,00 |
| 041 | 6 | deposito | mq | 6,25 | 1.100,00 | € 6.875,00 |
| 042 | 5 | box | mq | 35 | 1.200,00 | € 42.000,00 |
| 043 | 4 | deposito | mq | 12,5 | 1.100,00 | € 13.750,00 |
| 044 | 3 | lastrico solare | mq | | | |

Adeguamenti e correzioni

Si ritiene corretto operare, come da prassi, un adeguamento in riduzione della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri e pregiudizi gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito. Nel caso di vendita a corpo unico lotto (Lotto 045) di tutti i lotti non compromissati, si applica la riduzione della stima del 25%

Valore del lotto e prezzo a base d'asta

Il valore di ogni lotto, come descritto sopra, regolare sotto il profilo edilizio urbanistico e catastale³, valutato a corpo e non a misura, al giorno 17 luglio 2023 è esposto nella tabella seguente. Ad ognuno dei n. 43 lotti viene attribuita la proprietà di 1/43mo del lastrico solare (lotto 44), il cui valore è ricompreso nel valore del singolo lotto.

| Lotto | Sub | Destinazione | Valore di mercato | Prezzo vendita giudiziaria |
|-------|---------|--------------|-------------------|----------------------------|
| 001 | 94 | box | € 16.800,00 | € 15.960,00 |
| 002 | 103 | box | € 18.000,00 | € 17.100,00 |
| 003 | 46 | box | € 16.800,00 | € 15.960,00 |
| 004 | 53 | box | € 16.800,00 | € 15.960,00 |
| 005 | 54 | box | € 16.800,00 | € 15.960,00 |
| 006 | 55 | box | € 16.800,00 | € 15.960,00 |
| 007 | 60 | box | € 30.000,00 | € 28.500,00 |
| 008 | 75 | box | € 16.800,00 | € 15.960,00 |
| 009 | 90 | box | € 18.000,00 | € 17.100,00 |
| 010 | 91 | box | € 18.000,00 | € 17.100,00 |
| 011 | 84 e 85 | box | € 33.600,00 | € 31.920,00 |
| 012 | 19 | posto moto | € 3.900,00 | € 3.705,00 |
| 013 | 21 | posto auto | € 13.320,00 | € 12.654,00 |
| 014 | 22 | posto auto | € 13.320,00 | € 12.654,00 |
| 015 | 23 | posto auto | € 10.920,00 | € 10.374,00 |
| 016 | 24 | posto auto | € 10.920,00 | € 10.374,00 |
| 017 | 25 | posto auto | € 10.920,00 | € 10.374,00 |
| 018 | 26 | posto auto | € 10.920,00 | € 10.374,00 |
| 019 | 27 | posto auto | € 13.320,00 | € 12.654,00 |
| 020 | 28 | posto auto | € 13.320,00 | € 12.654,00 |
| 021 | 30 | posto auto | € 10.920,00 | € 10.374,00 |

³ Le criticità urbanistico edilizie e catastali sopra individuate verranno sanate a cura e spese del Fallimento.



| | | | | |
|-----|---|----------------------------------|--------------|--------------|
| 022 | 31 | posto auto | € 10.920,00 | € 10.374,00 |
| 023 | 32 | posto auto | € 10.920,00 | € 10.374,00 |
| 024 | 33 | posto auto | € 10.920,00 | € 10.374,00 |
| 025 | 34 | posto auto | € 10.920,00 | € 10.374,00 |
| 026 | 35 | posto auto | € 10.920,00 | € 10.374,00 |
| 027 | 36 | posto auto | € 10.920,00 | € 10.374,00 |
| 028 | 37 | posto auto | € 10.920,00 | € 10.374,00 |
| 029 | 38 | posto auto | € 10.920,00 | € 10.374,00 |
| 030 | 41 | posto auto | € 10.140,00 | € 9.633,00 |
| 031 | 62 | posto auto | € 10.920,00 | € 10.374,00 |
| 032 | 63 | posto auto | € 10.920,00 | € 10.374,00 |
| 033 | 64 | posto auto | € 10.920,00 | € 10.374,00 |
| 034 | 65 | posto auto | € 10.920,00 | € 10.374,00 |
| 035 | 66 | posto auto | € 10.920,00 | € 10.374,00 |
| 036 | 67 | posto auto | € 10.920,00 | € 10.374,00 |
| 037 | 68 | posto auto | € 10.920,00 | € 10.374,00 |
| 038 | 69 | posto auto | € 10.920,00 | € 10.374,00 |
| 039 | 76 | posto auto | € 10.920,00 | € 10.374,00 |
| 040 | 77 | posto auto | € 10.920,00 | € 10.374,00 |
| 041 | 6 | deposito | € 6.875,00 | € 6.530,00 |
| 042 | 5 | box | € 42.000,00 | € 39.900,00 |
| 043 | 4 | deposito | € 13.750,00 | € 13.000,00 |
| 044 | 3 | lastrico solare | | |
| 045 | 94, 90, 22, 23, 24, 25, 26, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 77, 4 | 2 box, 24 posti auto, 1 deposito | € 312.250,00 | € 296.575,00 |

Criticità da segnalare

Nulla oltre quanto già esposto sopra riguardo l'Agibilità del complesso immobiliare e la SCIA Antincendio. Le criticità sopra esposte verranno sanate a cura e spese del Fallimento.

Allegati

- 1) Certificazione notarile 22-11-2021 notaio Dubini e Atto permuta per acquisto area,
- 2) Documentazione urbanistica (Autorizzazione edilizia n° 15/01 e stralci planimetrie di progetto, Delibera G.C. 26-7-2022, Relazione del progettista incaricato, parere preliminare VV.FF., visura atti di fabbrica con assenza agibilità),
- 3) Verbale assemblea condominiale 11 marzo 2023,
- 4) Visure catastali ed elaborati planimetrici catastali.

Milano, 17 luglio 2023

