

# **Tribunale di Milano**

## **PROCEDURA FALLIMENTARE**



**PRIMA IMMOBILIARE S.r.l. in Liquidazione**

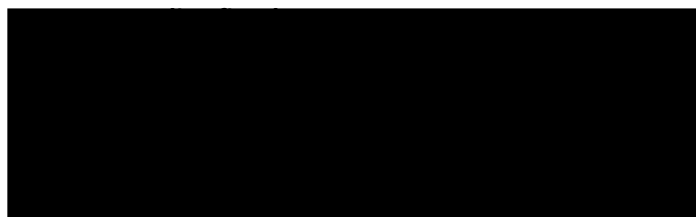
**N° Gen. Rep. 570/2020**

**Giudice Delegato: Dott. FRANCESCO PIPICELLI**

**Curatore Fallimentare: Rag. Giuseppe De Palma**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 003 – n. 6 posti auto coperti**  
**In Olgiate Comasco (CO) – Via Luigi Brugnatelli 11**

**Esperto alla stima: MARCO PETTORALI**



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Luigi Brugnatelli 11 – Olgiate Comasco (Como)

**Lotto:** 003 – n. 6 posti auto coperti

**Corpo:** n. 6 posti auto coperti, siti in Via Luigi Brugnatelli 11 – Olgiate Comasco (Como)

**Categoria:** C/6

**Dati Catastali:** foglio 10, particella 10444, subalterno 18; foglio 10, particella 10444, subalterno 19; foglio 10, particella 10444, subalterno 20; foglio 10, particella 10444, subalterno 21; foglio 10, particella 10444, subalterno 22; foglio 10, particella 10444, subalterno 23;

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Luigi Brugnatelli 11 – Olgiate Comasco (Como)

**Lotto:** 003 – n. 6 posti auto coperti

**Corpo:** n. 6 posti auto coperti, siti in Via Luigi Brugnatelli 11 – Olgiate Comasco (Como)

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Luigi Brugnatelli 11 – Olgiate Comasco (Como)

**Lotto:** 003 – n. 6 posti auto coperti

**Corpo:** n. 6 posti auto coperti, siti in Via Luigi Brugnatelli 11 – Olgiate Comasco (Como)

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Luigi Brugnatelli 11 – Olgiate Comasco (Como)

**Lotto:** 003 – n. 6 posti auto coperti

**Corpo:** n. 6 posti auto coperti, siti in Via Luigi Brugnatelli 11 – Olgiate Comasco (Como)

**Creditori Iscritti:** 



### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Luigi Brugnatelli 11 – Olgiate Comasco (Como)

**Lotto:** 003 – n. 6 posti auto coperti

**Corpo:** n. 6 posti auto coperti, siti in Via Luigi Brugnatelli 11 – Olgiate Comasco (Como)

**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

**Bene:** Via Luigi Brugnatelli 11 – Olgiate Comasco (Como)

**Lotto:** 003 – n. 6 posti auto coperti

**Corpo:** n. 6 posti auto coperti, siti in Via Luigi Brugnatelli 11 – Olgiate Comasco (Como)

**Misure Penali:** Non Accertate

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Luigi Brugnatelli 11 – Olgiate Comasco (Como)

**Lotto:** 003 – n. 6 posti auto coperti

**Corpo:** n. 6 posti auto coperti, siti in Via Luigi Brugnatelli 11 – Olgiate Comasco (Como)

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Luigi Brugnatelli 11 – Olgiate Comasco (Como)

**Lotto:** 003 – n. 6 posti auto coperti

**Prezzo dell'intero Lotto: € 18.000,00**

Prezzo posto auto sub. 18: € 3.000,00

Prezzo posto auto sub. 19: € 3.000,00

Prezzo posto auto sub. 20: € 3.000,00

Prezzo posto auto sub. 21: € 3.000,00

Prezzo posto auto sub. 22: € 3.000,00

Prezzo posto auto sub. 23: € 3.000,00

Beni in **Olgiate Comasco (Como)**

Via Luigi Brugnatelli 11

**Lotto: 003 – n. 6 posti auto coperti****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: n. 6 posti auto coperti, siti in Via Luigi Brugnatelli 11 – Olgiate Comasco (Como)**

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di PRIMA IMMOBILIARE S.r.l. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 13423680159 – Sede Milano (Milano)

Eventuali comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto fabbricati – Sub. 18:**

Intestazione: PRIMA IMMOBILIARE SRL. con sede in Milano, codice fiscale 13423680159, per la quota di 1/1; **foglio 10, particella 10444, subalterno 18**, Via Brugnatelli Luigi snc, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 12, rendita catastale euro 61,97

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Coerenze del posto auto a partire da nord in senso orario: A nord, proprietà al posto auto sub. 17; a est, Via Brugnatelli; a sud, proprietà al posto auto sub. 19; a ovest, terrapieno.

Note: Unità immobiliare catastalmente conforme

**Identificato al catasto fabbricati – Sub. 19:**

Intestazione: PRIMA IMMOBILIARE SRL. con sede in Milano, codice fiscale 13423680159, per la quota di 1/1; **foglio 10, particella 10444, subalterno 19**, Via Brugnatelli Luigi snc, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 12, rendita catastale euro 61,97

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Coerenze del posto auto a partire da nord in senso orario: A nord, proprietà al posto auto sub. 18; a est, Via Brugnatelli; a sud, proprietà al posto auto sub. 20; a ovest, terrapieno.

Note: Unità immobiliare catastalmente conforme

**Identificato al catasto fabbricati – Sub. 20:**

Intestazione: PRIMA IMMOBILIARE SRL. con sede in Milano, codice fiscale 13423680159, per la quota di 1/1; **foglio 10, particella 10444, subalterno 20**, Via Brugnatelli Luigi snc, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 12, rendita catastale euro 61,97

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Coerenze del posto auto a partire da nord in senso orario: A nord, proprietà al posto auto sub. 19; a est, Via Brugnatelli; a sud, proprietà al posto auto sub. 21; a ovest, terrapieno.

Note: Unità immobiliare catastalmente conforme

**Identificato al catasto fabbricati – Sub. 21:**

Intestazione: PRIMA IMMOBILIARE SRL. con sede in Milano, codice fiscale 13423680159, per la quota di 1/1; **foglio 10, particella 10444, subalterno 21**, Via Brugnatelli Luigi snc, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 12, rendita catastale euro 61,97

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Coerenze del posto auto a partire da nord in senso orario: A nord, proprietà al posto auto sub. 20; a est, Via Brugnatelli; a sud, proprietà al posto auto sub. 22; a ovest, terrapieno.

Note: Unità immobiliare catastalmente conforme

**Identificato al catasto fabbricati – Sub. 22:**

Intestazione: PRIMA IMMOBILIARE SRL. con sede in Milano, codice fiscale 13423680159, per la quota di 1/1; **foglio 10, particella 10444, subalterno 22**, Via Brugnatelli Luigi snc, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 12, rendita catastale euro 61,97

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Coerenze del posto auto a partire da nord in senso orario: A nord, proprietà al posto auto sub. 21; a est, Via Brugnatelli; a sud, proprietà al posto auto sub. 23; a ovest, terrapieno.

Note: Unità immobiliare catastalmente conforme

**Identificato al catasto fabbricati – Sub. 23:**

Intestazione: PRIMA IMMOBILIARE SRL. con sede in Milano, codice fiscale 13423680159, per la quota di 1/1; **foglio 10, particella 10444, subalterno 23**, Via Brugnatelli Luigi snc, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 12, rendita catastale euro 61,97

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Coerenze del posto auto a partire da nord in senso orario: A nord, proprietà al posto auto sub. 22; a est, Via Brugnatelli; a sud, proprietà al posto auto sub. 24; a ovest, terrapieno.

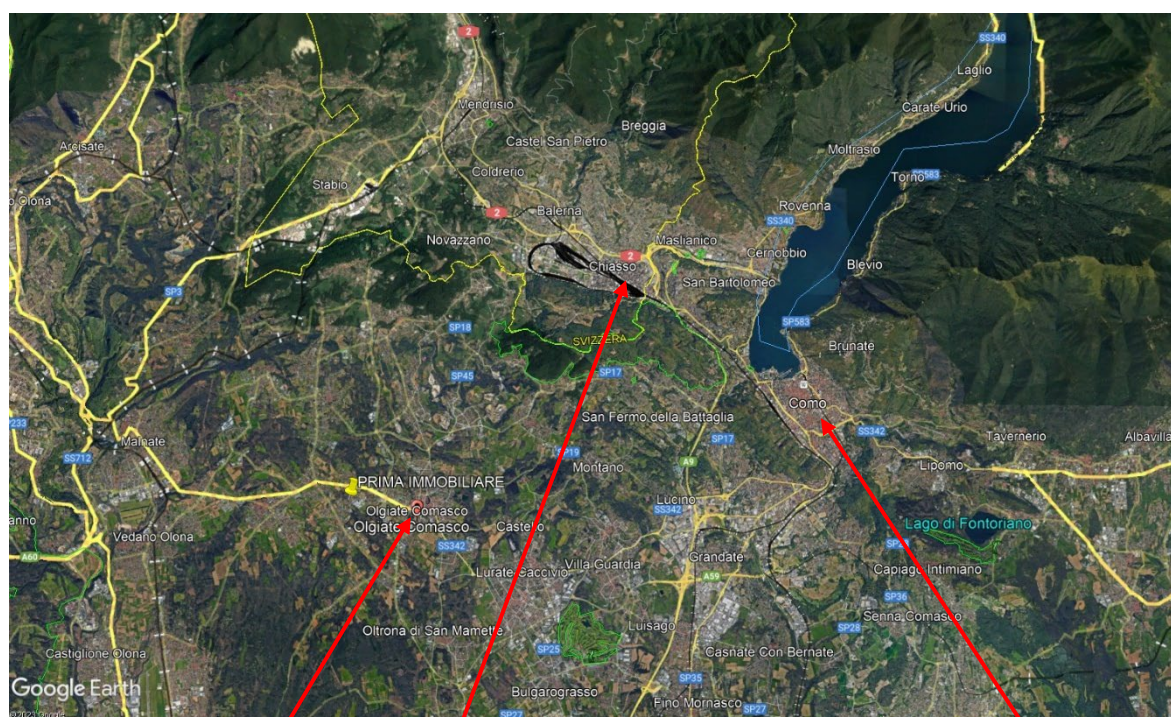
Note: Unità immobiliare catastalmente conforme

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Strategicamente situato a circa 15 km da Como e da Varese, nonché a circa 10 km da Chiasso (CH) e da circa 8 km dalla frontiera con la Svizzera, il Comune di Olgiate Comasco consta di circa 11.600 abitanti ed è collocato in una zona collinare prealpina dell'Alto Olgianese.

Il fabbricato cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente è situato in Località Casletto, frazione di Olgiate Comasco ed è posto circa 2,5 km dal centro cittadino.

L'accesso al condominio, denominato "Residenza di Via Brugnatelli", avviene attraverso la Via Luigi Brugnatelli, strada chiusa a doppio senso di marcia che diparte da Via Achille Grandi. Strada quest'ultima che mette in comunicazione Via IV Novembre con Via Enrico Fermi.



Olgiate Comasco

Chiasso

Como





Ubicazione immobili

Olgiate Comasco



L'accesso ai posti auto coperti avviene direttamente dalla Via Luigi Brugnattelli.

La zona in cui insiste il condominio, di cui le unità immobiliari in oggetto sono parte, risulta altresì scarsamente servita di servizi pubblici e privati, tutti pressoché concentrati nel centro cittadino posto a circa 2,5 km.

**Caratteristiche zona:** Periferica normale

**Area urbanistica:** Residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Nessuno in particolare

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziali/Agricole

**Importanti centri limitrofi:** Como, Varese, Chiasso

**Attrazioni paesaggistiche:** Lago di Como a circa 15 km.

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Como e di Varese rispettivamente a circa 15 km.

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata Autobus C77 in Via Achille Grandi a circa 250 m.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria; A favore di [REDACTED] contro PRIMA IMMOBILIARE S.R.L.; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 2.160.000,00; Importo capitale: € 1.200.000,00; Iscritta a Como in data 05/12/2006 ai nn. 43955/9272

Note: L'ipoteca grava sul sedime del fabbricato condominiale, all'epoca identificato ca-



tastalmente con il foglio 9, particella 7562 già foglio 9, particella 1071/A.

Note: l'ipoteca presenta le seguenti annotazioni:

- Restrizione dei beni del 08/04/2009, nn. 9419/1537;
- Proroga di durata del 30/01/2012, nn. 2582/396;
- Restrizione dei beni del 22/02/2012, nn. 4770/819;
- Restrizione dei beni del 08/10/2012, nn. 23850/3324;
- Restrizione dei beni del 12/05/2014, nn. 9870/1545.

- Ipoteca giudiziale; A favore di [REDACTED]

S.n.c. contro PRIMA IMMOBILIARE S.R.L.; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 58.050,11; Importo capitale: € 43.772,00; Iscritta a Como in data 26/02/2013 ai nn. 4852/647

Note: L'ipoteca grava, tra altre unità immobiliari, sull'appartamento sub. 5 e sul box sub. 13.

Note: l'ipoteca presenta le seguenti annotazioni:

- Restrizione dei beni del 12/05/2014, nn. 9868/1543;
- Riduzione di somma del 12/05/2014, nn. 9869/1544.

- Ipoteca giudiziale; A favore di [REDACTED]

contro PRIMA IMMOBILIARE S.R.L.; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 7.373,60; Iscritta a Como in data 19/02/2016 ai nn. 3945/556

Note: L'ipoteca grava, tra altre unità immobiliari, sull'appartamento sub. 5 e sul box sub. 13.

- Ipoteca giudiziale; A favore di [REDACTED]

contro PRIMA IMMOBILIARE S.R.L.; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 20.000,00; Importo capitale: € 13.517,79; Iscritta a Como in data 31/10/2016 ai nn. 28526/4778

Note: L'ipoteca grava, tra altre unità immobiliari, sull'appartamento sub. 5 e sul box sub. 13.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

- A favore della massa dei creditori del fallimento PRIMA IMMOBILIARE S.r.l. in Liquidazione contro PRIMA IMMOBILIARE S.r.l. in Liquidazione; Derivante da: Dichiarazione sentenza di fallimento trascritta a Como in data 16/02/2021 ai nn. 3876/2866

Note: La trascrizione grava su appartamento e box oggetto della presente

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Non accertate

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Quelle riportate nel regolamento condominiale allegato all'atto a rogito Not. Fabio Galvalisi, Notaio in Appiano Gentile, del 31/03/2009, nn. 555/414 di rep., trascritto a Como il 08/04/2009 ai nn. 9392/5970.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** –

**Note Indice di prestazione energetica:** -

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** -

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** PRIMA IMMOBILIARE S.r.l. con sede in Milano, codice fiscale 13423680159, dal 29/11/2006 ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Stefano Giurani di Como, in data 29/11/2006; rep. nn. 30751/14330; trascritto a Como, in data 05/12/2006, ai nn. 43954/27426

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Con atto del 16/07/1987, nn. 6432/6645 di rep. del Not. Massimo Caspani di Como, viene stipulata una convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione denominato "Casletto".

- Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari oggetto della presente, è stato edificato in virtù della convenzione su citata, attraverso presentazione di D.I.A. n. 348/2006 del 29/11/2006, prot. 31071.
- Con D.I.A. n. 16/2008 del 19/01/2008, prot. 1652 iniziavano i lavori di costruzione dei posti auto coperti.
- Con D.I.A. n. 22/2009 del 18/02/2009, prot. 3886 vengono modificati alcuni tavolati interni.
- In data 14/03/2009, prot. 6134, la PRIMA IMMOBILIARE depositava comunicazione di fine lavori.
- Con comunicazione raccomandata del 06/04/2009, prot. 8284, il Comune di Olgiate Comasco chiedeva l'asservimento ad uso pubblico delle aree a parcheggio ai fini del rispetto della dotazione delle aree a standard come previsto nella Convenzione di Piano di Lottizzazione.
- Con comunicazione raccomandata del 16/04/2009, prot. 10998, il Comune sollecitava il pagamento del contributo concessorio pari a € 13.517,79 oltre interessi legati.
- In data 23/03/2009, prot. 6970, la PRIMA IMMOBILIARE depositava richiesta di rilascio agibilità.
- Con comunicazione raccomandata del 31/08/2009, prot. 21150, il comune di Olgiate Comasco richiedeva di regolarizzare le discordanze tra progetto approvato (variante finale) e schede catastali subb. 4, 5, 7, 8; Presentare relazione in merito al rispetto delle norme sul risparmio energetico (Legge 10/91) non allegato alla pratica edilizia; Presentare atto di asservimento ad uso pubblico delle aree come da richiesta del 06/04/2009; Saldo del contributo di costruzione come da richiesta del 16/04/2009.

**7.1 Conformità edilizia:**

Non conforme.

Note: Al fine dell'ottenimento dell'agibilità da parte del Comune, occorre a livello condominiale, dar seguito alle richieste avanzate dal Comune e meglio sopra elencate.

Costi: Oggi non quantificabili per la chiusura della pratica edilizia.

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico adottato:	Piano di Governo del Territorio
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 32 del 04/09/2013 e sua variante adottata con Consiglio Comunale n. 14 del 28/05/2019

Zona omogenea:	Zona – Tessuto Urbano di Completamento TUC2
Immobile sottoposto a vincolo:	NO
Se sì di che tipo:	-
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Immobile sottoposto a convenzioni:	SI
Estremi della convenzione	Convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione denominato "Casletto", giusto atto del 16/07/1987, nn. 6432/6645 di rep. del Not. Massimo Caspani di Como.

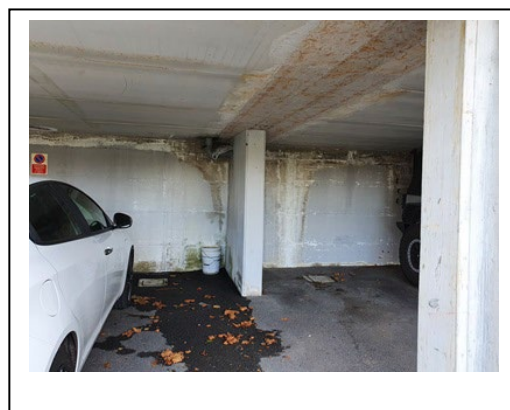
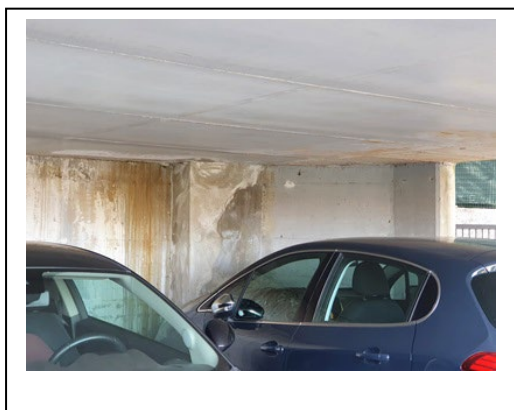
**Descrizione: di cui al punto: n. 6 posti auto coperti, siti in Via Luigi Brugnatelli 11 – Olgiate Comasco (Como)**

Il fabbricato cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente è situato in Località Casletto, frazione di Olgiate Comasco ed è posto circa 2,5 km dal centro cittadino.

L'accesso al condominio, denominato "Residenza di Via Brugnatelli", avviene attraverso la Via Luigi Brugnatelli, strada chiusa a doppio senso di marcia che diparte da Via Achille Grandi. Strada quest'ultima che mette in comunicazione Via IV Novembre con Via Enrico Fermi.

L'accesso pedonale e carraio ai posti auto coperti oggetto della presente avviene direttamente dalla Via Luigi Brugnatelli.





Coperti dalle soprastanti terrazze private adibite a giardini pensili di alcuni appartamenti del condominio, i posti auto oggetto della presente si presentano a rustico privi di impianti.

Da segnalare la presenza di alcune infiltrazioni provenienti dalle soprastanti terrazze.

### Quota e tipologia del diritto

#### 1/1 PRIMA IMMOBILIARE S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 13423680159 – Sede Milano (Milano)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **72,00**

**Note sulla divisibilità:** Le unità oggetto della presente sono da considerarsi indivisibili

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie delle unità immobiliari in questione è stata determinata sulla base dei calcoli effettuati sulle planimetrie catastali in scala 1:200 verificate a campione in loco. Le superfici sono state altresì quantificate in considerazione della destinazione d'uso e in ragione di quanto previsto dall'allegato "C" del DPR 138/98.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto Sub. 18	sup lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
Posto auto Sub. 19	sup lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
Posto auto Sub. 20	sup lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
Posto auto Sub. 21	sup lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
Posto auto Sub. 22	sup lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
Posto auto Sub. 23	sup lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
		<b>72,00</b>		<b>72,00</b>



## **Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

#### **8.1 Criterio di stima:**

Per determinare il valore degli immobili oggetto di stima si è ritenuto di applicare il metodo del "valore di mercato" che è il più corrente e maggiormente usato. Per determinare detto valore lo scrivente si è avvalso dei dati desunti da pubblicazioni edite dal "Sole 24 ore", dai valori medi desunti dall'AGENZIA DEL TERRITORIO, dal Borsino Immobiliare edito dalla Camera di Commercio, nonché dai valori medi desunti da informazioni assunte presso agenzie di intermediazione nella zona, operatori nel settore immobiliare e sul web, opportunamente rivisti e adattati all'immobile in questione.

Gli elementi che influiscono sulla ricerca del valore, e quindi che saranno presi in considerazione sono:

- l'ubicazione dei beni sia in seno al contesto territoriale in cui si trovano, con particolare riferimento alle possibilità di collegamenti vari, sia in riferimento alla posizione nel Comune di appartenenza;
- lo stato di conservazione dei beni, determinato dal deterioramento fisico dovuto all'usura, risultante dalle frequenze della manutenzione, dall'esposizione agli agenti ambientali ed atmosferici e dagli eventuali difetti;
- l'anno di costruzione dal quale si ricava sia il normale invecchiamento dell'immobile, sia la tipologia costruttiva caratteristica;
- la tipologia dei materiali impiegati;
- la consistenza delle superfici da stimare;
- l'esistenza di vincoli, servitù o qualsiasi gravame;
- la regolarità urbanistico-edilizio e catastale;
- la situazione del mercato, dalla domanda e dall'offerta, di beni simili o surrogabili nella zona di appartenenza del bene stimato.

Nel calcolo della valorizzazione si tiene in elevata considerazione anche la localizzazione dell'immobile.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Como

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como

Uffici del registro di Como

Ufficio tecnico di Olgiate Comasco

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I., O.S.M.I., Agenzia del Territorio

Altre fonti di informazione: web.

**8.3 Valutazione corpo:****N. 6 posti auto coperti, siti in Via Luigi Brugatelli 11 – Olgiate Comasco (Como)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Posto auto Sub. 18	Superficie	Stima/Mq	Coeff.	Valore
Posto auto sub. 18	12,00	400,00	1,00	4.800,00
- Riduzione del 30% per l'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi e per la mancanza dell'agibilità				- 1.440,00
- Arrotondamento				- 360,00
- Valore dell'unità immobiliare				<b>3.000,00</b>

Posto auto Sub. 19	Superficie	Stima/Mq	Coeff.	Valore
Posto auto sub. 19	12,00	400,00	1,00	4.800,00
- Riduzione del 30% per l'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi e per la mancanza dell'agibilità				- 1.440,00
- Arrotondamento				- 360,00
- Valore dell'unità immobiliare				<b>3.000,00</b>

Posto auto Sub. 20	Superficie	Stima/Mq	Coeff.	Valore
Posto auto sub. 20	12,00	400,00	1,00	4.800,00
- Riduzione del 30% per l'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi e per la mancanza dell'agibilità				- 1.440,00
- Arrotondamento				- 360,00
- Valore dell'unità immobiliare				<b>3.000,00</b>

Posto auto Sub. 21	Superficie	Stima/Mq	Coeff.	Valore
Posto auto sub. 21	12,00	400,00	1,00	4.800,00
- Riduzione del 30% per l'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi e per la mancanza dell'agibilità				- 1.440,00
- Arrotondamento				- 360,00
- Valore dell'unità immobiliare				<b>3.000,00</b>

Posto auto Sub. 22	Superficie	Stima/Mq	Coeff.	Valore
Posto auto sub. 22	12,00	400,00	1,00	4.800,00
- Riduzione del 30% per l'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi e per la mancanza dell'agibilità				- 1.440,00
- Arrotondamento				- 360,00
- Valore dell'unità immobiliare				<b>3.000,00</b>

Posto auto Sub. 23	Superficie	Stima/Mq	Coeff.	Valore
Posto auto sub. 23	12,00	400,00	1,00	4.800,00
- Riduzione del 30% per l'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi e per la mancanza dell'agibilità				- 1.440,00
- Arrotondamento				- 360,00
- Valore dell'unità immobiliare				<b>3.000,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Lotto 3) N. 6 posti auto		72,00	€ 18.000,00	€ 18.000,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore Lotto 003) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si

trova: **€ 18.000,00**

RIEPILOGO VALORI SINGOLE UNITA'	
- Posto auto sub. 18	<b>3.000,00</b>
- Posto auto sub. 19	<b>3.000,00</b>
- Posto auto sub. 20	<b>3.000,00</b>
- Posto auto sub. 21	<b>3.000,00</b>
- Posto auto sub. 22	<b>3.000,00</b>
- Posto auto sub. 23	<b>3.000,00</b>

Data generazione:  
21-03-2024

L'Esperto alla stima  
**MARCO PETTORALI**

**ALLEGATI:**

- 1) Elaborato planimetrico;
- 2) Visure storiche catastali;
- 3) Iscrizione del 05/12/2006;
- 4) Iscrizione del 26/02/2013;
- 5) Iscrizione del 19/02/2016;
- 6) Iscrizione del 31/10/2016;
- 7) Trascrizione sentenza di fallimento del 16/02/2021.