

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Fallimentare
PROCEDURA CONCORSUALE

Concordato preventivo BIMEC S.A.S.
di

N. Gen. Rep. n. 153/2013

Giudice Delegato: **Dr.ssa LUISA VASILE**

Commissario Giudiziale: **Avv. Annalisa Albini**
Liquidatore Giudiziale: **Avv. Alessandro Corrado**

RAPPORTO DI AGGIORNAMENTO DELLA VALUTAZIONE

LOTTO UNICO (con ipotesi di frazionamento)
CAPANNONE SITO in Pieve Emanuele - loc. Perseghetto
via Sardegna, 56

Esperto alla stima: **Luigi Costantino Ambrosino**

Codice fiscale:

Studio in:

Telefono:

Fax:

Email:

Pec:

INDICE ARGOMENTI TRATTATI

1. Identificazione del bene.
2. Descrizione stato attuale.
3. Conformità edilizia-urbanistica e catastale.
4. Valutazione complessiva aggiornata del bene.
5. Ipotesi di frazionamento e valori relativi.

RIEPILOGO DATI

LOTTO UNICO

- VALORE DI STIMA €. 470.000,00 (quattrocentosettantamila/00) -

Prezzo base d'asta del lotto €. 407.000,00 (quattrocentosettemila/00)

al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

IPOTESI DI FRAZIONAMENTO

UNITA' A

- VALORE DI STIMA €. 134.000,00 (centotrentaquattromila/00) -

Prezzo base d'asta del lotto €. 122.000,00 (centoventiduemila/00)

al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

UNITA' B

- VALORE DI STIMA €. 340.000,00 (trecentoquarantamila/00) -

Prezzo base d'asta del lotto €. 288.000,00 (duecentoottantottomila/00)

al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

Bene in Pieve Emanuele (MI) - via Sardegna n. 56

CAPANNONE

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA

**- Laboratorio per arti e mestieri [C3] sito in Pieve Emanuele (Milano) frazione:
Cascina Perseghetto, via Sardegna n. 56**

Identificata nel N.C.E.U. come segue:

intestazione:

- Intestazione: **BIMEC S.A.S. DI**, con sede in (Cod. Fisc.:
.....), **proprietaria per 1/1 della piena proprietà.**

descrizione:

- **Fg. 1 - part. 666 - sub. 702 - cat. C/3 - p. T - cl. 4 - cons. mq. 261 - r.c. €. 431,34;**
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 324747 del 31.07.1977 - **all. C1**);
- **Fg. 1 - part. 491 - cat. C/3 - p. T - cl. 4 - cons. mq. 613 - r.c. €. 1.013,08;**
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 337091 del 04.08.1977 - **all. C2**);

2. CONFORMITA' EDILIZIA - URBANISTICA e CATASTALE

Verifiche e rettifiche

2.a. Il bene è costituito da due porzioni contigue di fabbricati industriali costruiti con Concessione Edilizia n. 90/177 del 03/10/1977. Le opere di adattamento e modifica interna (regolarmente assentite e consistenti nella demolizione del tramezzo e formazione di spogliatoio all'interno del corpo minore) sono state realizzate in forza della D.I.A. di cui al prot. 4965 del 05.03.1997 (**all. E1**). e D.I.A. di cui al prot. 14311 del 23.06.1997 (**all. E2**).

2.b. Allo stato attuale il bene sotto l'aspetto distributivo interno risulta conforme alle planimetrie catastali denunciate al N.C.E.U. con schede registrate al prot. n. 324747 del 31.07.1997 e prot. n. 337091 04/08/1997 (**all.ti C1/C2**), oltre che ai tipi edilizi progettuali allegati alle D.I.A. di cui al prot. 4965 del 05.03.1997 (**all. E1**). e prot. 14311 del 23.06.1997 (**all. E2**), ad eccezione degli elementi prefabbricati interni ed esterni descritti nei capitoli precedenti, che comunque non costituiscono elementi consolidati di ampliamento volumetrico e pertanto, nel caso di eventuali sanzioni, potranno essere rimossi o regolarizzati attraverso l'eventuale presentazione di una Pratica Edilizia a Sanatoria (tipo C.I.L.A. o S.C.I.A.) il cui costo si stima a forfait per opere di adeguamento e/o rimozioni in €. 7.000,00 complessivi, oltre oneri tecnici professionali per pratica edilizia (comprensiva di sanzione amministrativa) in €. 3.000,00 (comprensivi di accessori di legge).

2.c. L'abitabilità e/o agibilità, così come dichiarato dal responsabile degli Uffici Tecnici del Comune di Pieve emanuele (all. E3), non risulta reperibile dagli archivi e pertanto non è dato di sapere se tale certificato è stato rilasciato o contrariamente mai emesso.

2.d. Il fabbricato ricade in zona urbanistica, classificata nell'attuale P.G.T in ambito "Tessuto per attività produttivo - artigianali" (le cui prescrizioni, limiti, destinazioni, modalità, indici e parametri relativi ad eventuali futuri interventi risultano individuabili ed interpretabili dall'estratto dall'art. 32 delle N.T.A. (**all. D**), da dove si evince che è ammissibile un ulteriore incremento del 10% della s.l.p. esistente, da attuarsi con le modalità di cui all'art. 12.

3. DESCRIZIONE STATO ATTUALE e CONSISTENZA

3.a - caratteristiche strutturali e tipologiche.

In riferimento al rapporto di valutazione precedente, redatto in data 15.04.2014, regolarmente depositato presso la Sezione fallimentare del tribunale di Milano, a seguito di richiesta formulata dall'attuale Liquidatore Giudiziario Avv. Alessandro Corado, il sottoscritto esperto ha proceduto, in data 21 ottobre 2019, ad una ricognizione generale del bene con apposito sopralluogo alla presenza dello stesso Liquidatore Giudiziario e del rappresentante della proprietà.

Dall'esame dei luoghi e delle attuali condizioni del bene si è potuto rilevare quanto segue.

Il plesso ha mantenuto intatte le proprie caratteristiche tipologiche, distributive e funzionali rilevate in occasione della prima valutazione, come descritte in precedenza, che così si riportano come consistenti in due aree a contorno esterne a cortile di cui: una nella zona di accesso pedonale, carraio e di parcheggio fronte strada, pavimentato con manto in asfalto; altra area retrostante in cls liscio gettato in opera. Il lotto risulta sempre recintato sul fronte strada con steccato in ferro a profili verticali su cordolo in cls e cancello scorrevole di identica tipologia; mentre il cortile retrostante è racchiuso da pali e lastre in calcestruzzo prefabbricato. **(foto 1-2-3-4-5-6-23)**.

Il capannone è formato da due blocchi aggregati (ad unico piano fuori terra) realizzati in serie a campata unica di cui: uno intero e l'altro comunicante con sola porzione terminale dell'intero blocco in aderenza. Il fabbricato presenta la seguente tipologia costruttiva.

- **Struttura (foto 4-5-6-7-8)** costituita da pilastri a sezione quadra con culmine a incastro su travi di portata perimetrale per appoggio e copertura di travi a capriata con bassa pendenza in elementi prefabbricati in C.A.P. (conglomerato cementizio armato precompresso).

- **Copertura (foto B-1-3-4-5-24)** a falde con struttura in tegoli sagomati prefabbricati in C.A.P. con gronde integrate, intervallati per tutto lo sviluppo longitudinale, permangono i lucernai in ondolux semitrasparente e rimanente manto in lastre ondulate di fibrocemento (di cui si ribadisce la probabile presenza di amianto (da verificare nella consistenza e/o dispersione, per l'eventuale necessità di bonifica con sostituzione o incapsulamento), con timpano verticale di copertura in lamiera grecata per il fronte strada.

- **Facciate (foto 1-2-23)** tamponate a tutta altezza con inferriate finestrate con vetro, sia fisse che apribili e cancelli a luce totale con parti murarie rifinite ad intonaco plastico. Portoni carrai di ingresso con telaio in ferro e vetro.

- **I sistemi oscuranti esterni** non sono predisposti.

Distribuzione e caratteristiche interne risultano secondo la descrizione seguente. L'unico **accesso esterno** (via Sardegna, n. 56) risulta ubicato in arretrato dal fronte strada, previo passaggio attraverso cancello scorrevole su area cortilizia che convoglia al capannone principale tramite passaggio da portone scorrevole in ferro e vetro con porticina incastonata per ingresso pedonale **(foto 1-3)**. All'ingresso del corpo principale, sul lato sinistro, è ubicata l'area uffici **(foto 4-8-13)**, con la reception costituita da un corpo interno in muratura e altro prefabbricato interno in carpenteria metallica con pareti mobili di alluminio e vetro ad uso ufficio con copertura soppalcata. Il rimanente corpo centrale risulta a luce libera con parte terminale dotata di altro cancello di accesso al cortile interno (attualmente coperto da struttura mobile metallica intelaiata con tamponamenti in teli impermeabili). Lateralmente, attraverso ampio varco murario, si accede nella rimanente porzione del capannone attiguo, che presenta analoghe caratteristiche con corpo interno in muratura ad uso di spogliatoio e servizi ed unico fronte interno con accesso al cortile retrostante tramite portone in ferro vetrato **(foto 4-5-6-7-8-17-18-23)**.

Caratteristiche e finiture dei diversi ambienti sono le seguenti.

Zona produzione corpo principale (foto 4-5-6-7-8-): risulta strutturata in unico ambiente, con area a pianta libera ad altezza costante al fondo trave di circa mt. 4,50. Si presenta con suddivisioni del volume complessivo in muratura intonacata a civile; pavimentazione uniforme costituita da getto in cls liscio con spolvero di quarzo sferoidale con superficie verniciata e giunti di dilatazione a fresatura in incisione e riempimento.

All'interno del volume (lateralmente alla zona di ingresso su fronte esterno su strada), in prossimità del cancello di accesso, insistono un **corpo reception/spogliatoio (foto 4-9-10)**, composto da un volume in muratura ad h interna mt. 2,70 (con soletta di copertura portante) dotato di ingresso frontale con sagoma finestrata a vetri scorrevoli, accessi tramite porte semplici tamburate in legno (tipo noce); pavimentazione uniformemente distribuita in piastrelle di ceramica smaltata (cm. 30x30) per tutti gli ambienti; servizio igienico dotato di w.c. e lavabo con rivestimento pareti in piastrelle ceramiche (cm. 20x20) ah ah cm. 180 (non in regola con la normativa di h. cm. 200); pareti e plafoni tinteggiati su intonaco civile. Nella parte retrostante è ubicato uno **spogliatoio con altro servizio igienico (foto 11-12)** che presenta caratteristiche analoghe alla zona reception con servizio igienico dotato di vaso alla turca. In successione al precedente, sullo stesso lato risulta ubicato un **corpo uffici strutturato in prefabbricato metallico (foto 13-14-)** ad h interna mt. 2,70 (con soletta di copertura portante a soppalco), suddiviso con pareti mobili in alluminio per la composizione di due locali comunicanti con due accessi frontali autonomi tramite portoncino in alluminio anodizzato. I locali presentano pavimentazione in uniformità con il capannone (getto in cls liscio con spolvero di quarzo sferoidale con superficie verniciata) e controsoffitto in pannelli di fibra minerale. Sul fondo del capannone, attraverso l'ampio portone a due ante risulta ubicata (sull'area del cortile ed in aderenza al fabbricato) una **struttura mobile in prefabbricato metallico (foto 15-16)**: racchiusa da teli impermeabili di copertura e tamponamento ed adibita a magazzino con estensione di una superficie di circa 200. mq. (tale volume non risulta attualmente assentito ai fini abilitativi edilizi). Zona produzione **corpo secondario (foto 6-17-18)**: ubicata in aderenza al precedente e collegata da un ampio varco laterale nella tramezzatura laterale (di originario confine) Anche questo corpo risulta strutturato in unico ambiente, con area a pianta libera ad altezza costante al fondo trave di circa mt. 4,50. Si presenta con caratteristiche di finitura e strutturali del tutto simili al precedente All'interno del volume (lateralmente alla zona di uscita su cortile (retrostante, ma senza accesso dall'esterno), in prossimità del cancello di passaggio, insiste un **corpo mensa/spogliatoio (foto 19-20-21-22)**, composto da un volume in muratura ad h. interna mt. 2,70 (con soletta di copertura portante) dotato di parti finestrate esterne con accesso diretto anche da cortile. All'interno risulta pavimentato con piastrelle ceramiche (cm. 30x30) per il locale mensa e piastrelle in gres per lo spogliatoio ed il servizio igienico (dotato di doccia e vaso alla turca), le pareti risultano rivestite in piastrelle ceramiche (cm. 20x20). Sul cortile interno insiste inoltre un piccolo volume precario realizzato in lamiera metallica grecata e zincata (sempre ad uso magazzino) che non risulta attualmente assentito ai fini abilitativi edilizi.

Impianto elettrico canalizzato esterno ed interno sottotraccia con quadro di controllo certificato ai sensi della legge n.46/1990 (all.ti F1/F2). **Impianto di riscaldamento** alimentato da caldaia a gas metano (interna) per l'adduzione a otto moduli a tubi radianti, certificato per validazione il 15.01.2014(all.F3). Certificato di prevenzione incendi rilasciato il 15.10.2001 (all. F4).

3.c - Caratteristiche dimensionali.

In considerazione delle verifiche e revisioni eseguite circa le opere accessorie esistenti e considerato che per tali opere interne ed esterne non è stata precedentemente valutata una percentuale forfettaria, si è pertanto determinano complessivamente una superficie commerciale di circa mq. 960 mq. (per le superfici regolarmente assentite), non tenuto conto delle superfici accessorie (box e depositi coperti e soppalchi oggetto di una eventuale regolarizzazione edilizia con un decremento sul valore di stima), si procede pertanto al ricalcolo secondo la tabella che segue (con esclusione di tutte le opere interne ed esterne non assentite).

<i>Parti</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>coefficiente</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Capannoni e accessori	mq. 830,00	1.00	mq. 900,00
Aree cortilizie	mq. 610,00	0.095	mq. 60,00
		totale	mq. 960,00

3.c - Caratteristiche costruttive e stato manutentivo attuale.

Considerando il lasso di tempo intercorrente tra il primo sopralluogo avvenuto a distanza di oltre cinque anni dalla data attuale e del conseguente aumento della vetustà, correlato anche alla carenza di una seppur minima e sistematica attività manutentiva, lo stato di conservazione attuale risulta sicuramente regredito, fermo restando che la dotazione di impianti, accessori e finiture dello del bene non sono state sostanzialmente modificate e/o manomesse. A tal fine si riporta di seguito il prospetto già prodotto nella precedente relazione con indicazione specifica delle parti e/o corpi di fabbrica e loro condizione manutentiva rilevata attualmente.

Copertura	Tipologia: a falde materiale: c.a.; condizioni: non totalmente sufficienti per leggere infiltrazioni.
Fondazioni	Tipologia : platea materiale: c.a.; condizioni: sufficienti .
Solai	Tipologia : in c.a.; condizioni: sufficienti .
Strutture verticali e travi	Tipologia : in c.a. in opera con nervature emergenti parallele; condizioni: sufficienti .
Cancello	Tipologia: doppia anta a battente in ferro verniciato; condizioni: appena sufficienti .
Infissi esterni	Tipologia: anta singola a battente in ferro verniciato; condizioni: quasi sufficienti .
Infissi interni	Tipologia: anta singola tamburata a battente prevalentemente in legno; condizioni: quasi sufficienti .
Manto di copertura	Tipologia: lastre ondulate in fibro-cemento (eternit) . condizioni: scarse .
Pareti esterne	Tipologia: muratura in blocchi con intonaco cementizio; condizioni: quasi sufficienti .
Pavimentazioni esterne	Tipologia: conglomerato cementizio e asfalto; condizioni: quasi sufficienti .
Pavimentazioni interne	Tipologia: battuto di conglomerato cementizio al quarzo (verniciato) e piastrelle di ceramica per servizi ed uffici; condizioni: quasi sufficienti .
Plafoni	Tipologia: conglomerato cementizio al rustico; condizioni: quasi sufficienti .
Portone interno ingresso	Tipologia: ante scorrevoli in ferro verniciato; condizioni: appena sufficienti .
Impianto antincendio	Alimentazione: estintori. Condizioni: funzionanti.
Impianto gas	Alimentazione: metano con tubazioni a vista. Condizioni: funzionante.
Impianto elettrico	Tipologia: canalizzazioni a vista; condizioni: appena sufficienti .
Impianto termico	Tipologia: autonomo con alimentazione a metano tramite caldaia per l'adduzione a moduli radianti metallici esterni; condizioni: sufficienti .
Accessori rilevanti:	Nessuno; condizioni: non rilevabili.

Per quanto precede si precisa comunque che gli impianti esistenti, se pur funzionanti, pur presentando caratteristiche di sufficiente funzionalità, non essendo possibile verificare le condizioni di efficienza ai parametri odierni e pertanto potrebbero necessitare di revisione e/o manutenzione per l'emissione di certificazione di idoneità aderente alle vigenti normative

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

4.1 Criterio di stima

Il sottoscritto dopo aver espletato i necessari accertamenti tecnici, eseguito i rilevamenti di riscontro delle superfici, svolto in zona le più opportune indagini di mercato, tenendo in considerazione i sotto elencati elementi:

- l'ubicazione, con la posizione ed accessibilità;
- la data di costruzione e l'attuale stato di manutenzione;
- le caratteristiche strutturali ed architettoniche;
- le caratteristiche di impianti, accessori e finiture, dei beni;
- le superfici commerciali e la loro relativa destinazione d'uso;
- le condizioni di conformità ai parametri igienico/edilizi/urbanistici;
- gli eventuali oneri di regolarizzazione.

Assunte in zona tutte le informazioni relative all'andamento del mercato immobiliare e rilevati i valori medi tabellari e commerciali delle compravendite avvenute per gli immobili aventi caratteristiche tecniche-costruttive, di manutenzione e localizzazione assimilabili al bene descritto, nonché raffrontato questi dati con i parametri dei metodi automatici analitici tabellari di cui alle fonti sotto elencate, si sono potuti così analizzare e calcolare tutti gli elementi influenti al fine di determinare la stima ordinaria del valore attuale dell'immobile con il metodo parametrico, secondo una media sintetico-comparativa, anche considerando che dal 2014 a oggi, a seguito della persistente congiuntura economica e produttiva, si è registrato un decremento medio per la zona di riferimento con contrazione dei valori anche fino ad oltre un 40% per capannoni non nuovi.

4.2. Fonti di informazioni

- Agenzia del Territorio.
- Ufficio Tecnico del Comune di Pieve Emanuele.
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:
 - Listino dei Prezzi degli Immobili 1° semestre 2018, edito dalla C.C.I.A.A. di Milano;
 - O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio - 1° semestre 2019;
 - Consulente immobiliare - quotazioni mercato immobiliare autunno 2018;
 - Agenzie immobiliari locali;
 - Osservatorio immobiliare Immobili Industriali Tecnocasa 2018;
 - Annunci immobiliari su internet.

4.3. Valutazione corpi e/o unità

- LOTTO UNICO - Capannone

Destinazione	Superficie lorda	Valore medio unitario al mq.	Valore complessivo	Valore intero
Produttiva	mq. 960	€. 489,58	€. 470.000,000	€. 470.000,00

Riepilogo

ID	immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto piena proprietà 1/1
Capannone	Lotto unico	mq. 960	€. 470.000,00	€. 470.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di circa il 5 %, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzia da vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.	- €. 23,000,00
Riduzione del valore della sola quota dell'immobile in virtù del fatto che tale divisione è penalizzante ai fini commerciali rispetto l'intero: 0%	- €. 0,00
Costi e spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale, comprese eventuali opere di adeguamento e costi di bonifica amianto (IVA e accessori di legge compr.)	- €. 40,000,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio	- €. 0,00

PREZZO BASE DEL LOTTO

Valore immobile al netto delle decurtazioni, a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	€. 407.000,00

5. IPOTESI DIVISIONALE e CALCOLO RELATIVI VALORI

A seguito delle analisi emerse in sede di sopralluogo e così come richiesto dal liquidatore giudiziale Avv. Alessandro Corrado, si espone di seguito la soluzione divisionale elaborata, anche in virtù della pregressa tipologia del bene che, in origine, era costituito da due porzioni contigue di fabbricati industriali (edificati originariamente con Concessione Edilizia n. 90/177 del 03/10/1977), successivamente modificata con opere di adattamento e modifica interna (regolarmente assentite e consistenti nella demolizione del tramezzo e formazione di spogliatoio all'interno del corpo minore), realizzate in forza della D.I.A. di cui al prot. 14311 del 23.06.1997 (all. E1).

In virtù di quanto strutturalmente predisposto in origine, considerato che le condizioni distributive ed impiantistiche nello stato attuale (in particolare per l'impianto elettrico canalizzato esterno e l'impianto di riscaldamento costituito da moduli radianti esterni con canalizzazioni a vista) consentono di apportare un frazionamento senza oneri eccessivi e/o antieconomici e che la predisposizione idrica risulterebbe già separata per le due porzioni di capannone, si predispone il seguente progetto divisionale, tenuto conto che i due lotti derivanti, risultano attualmente già dall'origine catastalmente censiti ed identificati con due distinte schede planimetriche corredate dei relativi dati e valori.

Si segnala inoltre che la porzione minore (particella 666 - sub. 702), nell'attuale rappresentazione (di fatto già distinta per ipotetico frazionamento), non potrebbe di fatto usufruire di un accesso autonomo (in quanto l'unico accesso possibile avviene dal capannone principale di cui alla particella 491) con unico ingresso dalla via Sardegna, pertanto tale porzione dovrebbe essere venduta priva di accesso autonomo e quindi aggregabile ed usufruibile solo dalle proprietà confinanti (capannoni industriali insistenti sui lati nord ed ovest dell'insediamento).

A fronte di una ulteriore opportunità di vendita, si quantificano e determinano comunque i valori dei due ipotetici lotti secondo la stima seguente

LOTTO A

Intestazione:

- Intestazione: **BIMEC S.A.S.**, con sede in (Cod. Fisc.:
, proprietaria per 1/1 della piena proprietà.

descrizione:

- **Fg. 1 - part. 666 - sub. 702 - cat. C/3 - p. T - cl. 4 - cons. mq. 261 - r.c. €. 431,34;**
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 324747 del 31.07.1977 - all. C1);

Caratteristiche dimensionali.

In considerazione delle verifiche e revisioni eseguite circa le opere accessorie esistenti e considerato che per tali opere interne ed esterne non è stata precedentemente valutata una percentuale forfettaria, tenuto conto in questo caso che per le superfici frazionate viene considerata la valenza, in caso di vendita, con un decremento in considerazione di una eventuale fusione ad altra proprietà adiacente, si procede pertanto al calcolo secondo la tabella che segue (con esclusione di tutte le opere interne ed esterne non assentite).

<i>Parti</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>coefficiente</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Capannone e accessori	mq. 270,00	1.00	mq. 270,00
Aree cortilizie	mq. 215,00	0.095	mq. 20,00
		totale	mq. 290,00

Valutazione complessiva.**- LOTTO A - Porzione capannone**

Destinazione	Superficie lorda	Valore medio unitario al mq.	Valore complessivo	Valore intero
Produttiva	mq. 290	€. 458,62	€. 134.000,00	€. 134.000,00

Riepilogo

ID	immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto piena proprietà 1/1
Capannone	Lotto unico	mq. 290	€. 134.000,00	€. 134.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di circa il 5 %, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzia da vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.	- €. 7,000,00
Riduzione del valore della sola quota dell'immobile in virtù del fatto che tale divisione è penalizzante ai fini commerciali rispetto l'intero: 0%	- €. 0,00
Costi e spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale, comprese eventuali opere di adeguamento e costi di bonifica amianto (IVA e accessori di legge compr.)	- €. 5,000,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio	- €. 0,00

PREZZO BASE DEL LOTTO

Valore immobile al netto delle decurtazioni, a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	€. 122.000,00

LOTTO B**Intestazione:**

- Intestazione: **BIMEC** _____, con sede in _____ (Cod. Fisc.: _____), proprietaria per 1/1 della piena proprietà.

descrizione:

- **Fg. 1 - part. 491 - cat. C/3 - p. T - cl. 4 - cons. mq. 613 - r.c. €. 1.013,08;**
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 337091 del 04.08.1977 - all. C2);

Caratteristiche dimensionali.

In considerazione delle verifiche e revisioni eseguite circa le opere accessorie esistenti e considerato che per tali opere interne ed esterne non è stata precedentemente valutata una percentuale forfettaria, tenuto conto in questo caso che per le superfici frazionate viene considerata la valenza, in caso di vendita, con un incremento in considerazione di una maggiore appetibilità per attività artigianale con un dimensionamento ed accessori di maggiore gradimento per la nicchia della specifica domanda mercato, si procede pertanto al calcolo secondo la tabella che segue (con esclusione di tutte le opere interne ed esterne non assentite).

Parti	Superficie commerciale	coefficiente	Superficie commerciale
Capannone e accessori	mq. 630,00	1.00	mq. 630,00
Aree cortilizie	mq. 395,00	0.10	mq. 40,00
		totale	mq. 670,00

Valutazione complessiva.**- LOTTO B - Capannone**

Destinazione	Superficie lorda	Valore medio unitario al mq.	Valore complessivo	Valore intero
Produttiva	mq. 670	€. 507,46	€. 340.000,00	€. 340.000,00

Riepilogo

ID	immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto piena proprietà 1/1
Capannone	Lotto unico	mq. 670	€. 340.000,00	€. 340.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di circa il 5 %, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzia da vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.	- €.	17,000,00
Riduzione del valore della sola quota dell'immobile in virtù del fatto che tale divisione è penalizzante ai fini commerciali rispetto l'intero: 0%	- €.	0,00
Costi e spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale, comprese eventuali opere di adeguamento e costi di bonifica amianto (IVA e accessori di legge compr.)	- €.	35,000,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio	- €.	0,00

PREZZO BASE DEL LOTTO

Valore immobile al netto delle decurtazioni, a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	€. 288.000,00

La presente perizia estimativa è svolta, comunque, con le seguenti riserve ed osservazioni:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, anche strutturali e/o del sottosuolo, anche se citati nei documenti disponibili, non rilevabili e/o confermabili con semplici sopralluoghi esterni e rilievi non strumentali. Tra i vizi e difetti occulti si devono intendere anche quelli relativi a materiali, depositi, rifiuti, inclusioni, inquinanti, lavorazioni, impianti, ecc. non rilevabili a vista ed evidenti;
- sulla assoluta esattezza dei dati dell'unità immobiliare, si precisa che gli stessi, come già detto, sono stati rilevati dai documenti disponibili e verificati in loco. I dati dimensionali citati sono stati utilizzati dal sottoscritto per le verifiche parametriche di ogni tipo;
- i valori assegnati si devono intendere comunque a corpo, per gli immobili così come visti;
- per quanto riguarda la conformità normativa (statica, sicurezza, sanitaria, smaltimenti, spese, costi, diritti reali, servitù, trascrizioni, ecc.) si è fatto riferimento ai documenti esistenti, da cui non emergono fatti particolari.

La relazione si compone di n. 10 pagine oltre gli allegati ed è stata redatta in due copie, di cui: una rimane agli atti dell'Esperto, una in formato digitale viene inviata telematicamente al Tribunale di Milano - Sezione III Civile - Esecuzioni Immobiliari.

Milano, 30 ottobre 2019

Il perito
Arch. Luigi Ambrosino

Allegati integrativi

- C1/C2 - schede planimetriche con visura;
- E1/2/3 - pratiche edilizie;
- Dossier fotografico (13 pose dei luoghi in esterno ed interno).