

dell'immobile e delle caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterna, dell'anno di costruzione, fatto altresì un esame comparativo con unità immobiliari similari a quella oggetto di stima, recentemente compravendute in zona, espletata una verifica sui valori minimo e massimo di compravendita, il C.T.U. stima che per gli immobili oggetto della presente relazione il più probabile valore di mercato sia di **700,00 euro/mq.**

8.2. Fonti di informazione:

- F.I.M.A.A. della Provincia di Milano (1° semestre 2018);
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2018).

8.3. Valutazione corpi:

A.+B. Fabbricato costruito per esigenze commerciali [D8]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Capannone al piano cantinato	1363,00	€ 700,00	€ 954.100,00
Capannone al piano rialzato e locale tecnico montacarichi	1065,60	€ 700,00	€ 745.920,00
Porticato	76,22	€ 700,00	€ 53.354,00
Cortile pertinenziale	31,26	€ 700,00	€ 21.882,00
Valore a corpo			€ 1.775.256,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.775.256,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.775.256,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A+B	Fabbricato costruito per esigenze commerciali [D8]	2536,08	€ 1.775.256,00	€ 1.775.256,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. (min. 5%):	€ 88.762,80
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale:	€ 600,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: unità non divisibili per la loro natura	

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:	€ 1.685.893,20
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 1.264.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 1.686.000,00

16/05/2005; atto a firma del Dott. Vincenzo Ialenti Notaio in Trezzano sul Naviglio (MI) in data 28/04/2011 rep. n.11862/8008; iscritta a Pavia in data 24/05/2011 ai nn.9482/1824.

- Ipoteca giudiziale: a favore di Minardi Mirella e contro BIGATTI LUCIANO; derivante da decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 202.877,75; importo capitale: € 112.877,75; atto a firma Ufficiale Giudiziario in data 27/05/2015 rep. n.1646/2015; iscritta a Pavia in data 03/08/2015 ai nn.11039/1871.
- Ipoteca giudiziale: a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. contro BIGATTI LUCIANO; derivante da decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 386.523,23; importo capitale: € 378.228,44; atto a firma del Avv. Bruno Catalanotti Avvocato in Milano in data 11/09/2013 rep. n.32637; iscritta a Pavia in data 14/03/2016 ai nn.3631/636.
- Ipoteca giudiziale: a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. contro BIGATTI LUCIANO; derivante da decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 179.441,07; importo capitale: € 179.441,07; atto a firma del Avv. Bruno Catalanotti Avvocato in Milano in data 11/09/2013 rep. n.32637; iscritta a Pavia in data 14/03/2016 ai nn.3632/637.
- Ipoteca giudiziale: a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. contro BIGATTI LUCIANO; derivante da decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 258.228,44; importo capitale: € 258.228,44; atto a firma del Avv. Bruno Catalanotti Avvocato in Milano in data 11/09/2013 rep. n.32637; iscritta a Pavia in data 14/03/2016 ai nn.3633/638.

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro BIGATTI ENRICO, BIGATTI LUCIANO; atto a firma Avv. Maria Maddalena Arlenghi Avvocato in Milano in data 31/05/2016 rep. n.28305; trascritto a Pavia in data 22/06/2016 ai nn.10060/6494. Pignoramento trascritto per la somma complessiva di € 392.509,60 oltre interessi e spese.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- Sentenza dichiarativa di fallimento a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro BIGATTI ENRICO, BIGATTI LUCIANO; sentenza del Tribunale di Milano in data 03/03/1933 e sentenza del Tribunale di Milano in data 01/12/2016 rep. n.1042; trascritto a Pavia in data 08/02/2017 ai nn.1990/1262.

Nota bene: si segnala che la sentenza dichiarativa di fallimento colpisce solo la quota di 1/3 di proprietà Bigatti Luciano relativamente all'immobile pignorato.

4.2.4. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Dall'ispezione ipotecaria telematica eseguita per trascrizioni ed iscrizioni sui nominativi dei debitori eseguiti e gravanti sul bene pignorato dal giorno 22/06/2016 (data di trascrizione del pignoramento) al 29/10/2018 (data in cui è stata eseguita l'ultima ispezione ipotecaria) non risultano nuove formalità.

4.3. Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: si segnala che il complesso produttivo in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento è privo di amministrazione.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //

Spese condominiali scadute ed insolte con riferimento a tutti i condomini morosi: //

Millesimi di proprietà: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente. L'Esperto ai sensi del punto 3.4 dell'allegato al

urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	--
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

7.3. Conformità catastale:

Dal sopralluogo dell'immobile è stato possibile verificare che la distribuzione interna attuale è difforme dalla scheda catastale depositata presso l'ufficio N.C.E.U. di Milano. Nella visura l'unità immobiliare risulta erroneamente il civico n.5 invece del n.7 di Via Antonio Gramsci, inoltre l'immobile risulta ancora intestato tra gli altri con i nomi di ... oneri professionali e catastali si possono stimare in circa **€ 1.200,00** (variabili a discrezione del professionista).

Descrizione: Fabbricato costruito per esigenze commerciali [D8] di cui al punto A

L'unità immobiliare è costituita da una palazzina uffici che si sviluppa su due piani.

Quota e tipologia del diritto 1/3

Cod. Fiscale: ...

Residenza: Via Carducci n.24 – Sesto San Giovanni (MI) 20133

Stato Civile: ve ...

Quota e tip

Cod. Fiscale: ...

Deceduto ad Abbiategrasso (MI) in data 27/02/2018. Al 24/10/2018 dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Magenta non risultano acquisite dichiarazioni di successione telematiche o in formato cartaceo, pertanto l'immobile risulta ancora intestato al defunto.

Eventuali comproprietari:

BIGATTI LUCIANO – 1/3 di piena proprietà. Deceduto in data 09/10/2016. Al 24/10/2018 dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Magenta non risultano acquisite dichiarazioni di successione telematiche o in formato cartaceo, pertanto l'immobile risulta ancora intestato al defunto.

Superficie complessiva di circa mq **486,44** di cui circa mq **341,80** di uffici ai piani terra e primo e circa mq **144,64** di cortile pertinenziale.

Sono posti al piano: T-1.

Ha un'altezza utile interna: 3,00 m. di circa.

L'intero fabbricato è composto da n.2 piani complessivi di cui fuori terra n.2.

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione sia internamente che esternamente ad eccezione della copertura in amianto su cui si dovrà intervenire.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni

materiale/tipologia: **cemento armato**

condizioni: **non verificate**

Solai

materiale/tipologia: **solette laterizio armato**

condizioni: **non verificate**

Strutture verticali

materiale/tipologia: **pilastri in c.a.**

condizioni: **non verificate**

Muratura esterna

materiale/tipologia: **tamponamento con muratura in**

dei tavolati divisorii, i muri perimetrali misurati al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm ed i muri di divisione misurati al 50% (murature confinanti con le parti comuni o con altre unità immobiliari), il 10% dei cortili fino a 25 mq e l'eccedenza al 2%.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Commerciale	Esposizione	Condizioni
Piano terra					
Uffici	173,30	1,00	173,30	Nord-Est-Sud-Ovest	Buone
Cortile pertinenziale quota proporzionale fino a 25 mq	25,00	0,10	2,50	Ovest-Sud	Discrete
Cortile pertinenziale quota proporzionale eccedente i 25 mq	119,64	0,02	2,39	Ovest-Sud	Discrete
Piano primo					
Uffici	168,50	1,00	168,50	Nord-Est-Sud-Ovest	Buone
Totale	486,44		346,69		

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criterio di stima:

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterna, dell'anno di costruzione, fatto altresì un esame comparativo con unità immobiliari similari a quella oggetto di stima, recentemente compravendute in zona, espletata una verifica sui valori minimo e massimo di compravendita, il C.T.U. stima che per gli immobili oggetto della presente relazione il più probabile valore di mercato sia di **1.400,00 euro/mq**.

8.2. Fonti di informazione:

- F.I.M.A.A. della Provincia di Milano (1° semestre 2018);
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2018).

8.3. Valutazione corpi:

A. Fabbricato costruito per esigenze commerciali [D8]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Uffici ai piani terra e primo	341,80	€ 1.400,00	€ 478.520,00
Cortile di pertinenza	4,89	€ 1.400,00	€ 6.846,00
Valore a corpo			€ 485.366,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 485.366,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 485.366,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricato costruito per esigenze commerciali [D8]	346,69	€ 485.366,00	€ 485.366,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. (min. 5%):	€ 24.268,30
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale:	€ 7.200,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: unità non divisibile per la sua natura	

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 453.897,70
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 340.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 454.000,00

Milano, 30 ottobre 2018

L'Esperto alla stima
Ing. Silvia Montinaro**Allegati Lotto 001 (Immobile al mapp.196, sub.701):**

- Allegato 1: Documentazione fotografica relativa al sopralluogo del 03/07/2018
- Allegato 2: Planimetria di rilievo
- Allegato 3: Documentazione catastale e ipotecaria aggiornata di supporto alla documentazione in atti
- Allegato 4: Documentazione edilizia

Allegati Lotto 002 (Immobili al mapp.264, subb.701-702):

- Allegato 5: Documentazione fotografica relativa al sopralluogo del 05/06/2018
- Allegato 6: Planimetria di rilievo
- Allegato 7: Documentazione catastale e ipotecaria aggiornata di supporto alla documentazione in atti
- Allegato 8: Documentazione edilizia
- Allegato 9: Quotazioni immobiliari

Allegati Lotto 003 (Immobili al mapp.405, subb.701-702):

- Allegato 10: Documentazione fotografica relativa al sopralluogo del 03/07/2018
- Allegato 11: Planimetria di rilievo
- Allegato 12: Lettera Comune di Sedriano per mapp.526