

data 16/05/2005 ai nn.9027/2456.

- Annotazione ad iscrizione: a favore di Banca Agricola Mantovana S.p.A. e c. derivante da rettifica iscrizione n.2456 del 16/05/2005; atto a firma del Dott. Vincenzo Talenti 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 c. 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. 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. 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. 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. derivante da decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 392.509,60; 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 Massa dei creditori del fallimento La Commerciale di Luciano Scillierihé del socio Adriano il 05/03/1933 e contro Scillieri a firma Dott. Michele Scillieri Commercialista in 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 appartenente 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 D.D.U.O. 2456/2017 non ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto l'immobile non è soggetto e comunque ai sensi del punto 11.4 dello stesso documento non è necessaria in quanto l'unità immobiliare è soggetta a procedura esecutiva.

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: //

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO.

Avvertenze ulteriori: NO.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolari/Proprietari di 1/3 ciascuno dal **17/04/1979 ad oggi (attuali proprietari)**, il diritto di usufrutto alla morte della Sig.ra Ravelli Irene avvenuta in data 17/04/1979 si è automaticamente riunito al diritto di nuda proprietà già in capo ai debitori dal 26/10/1953.

Titolari/Proprietari ciascuno del diritto di nuda proprietà dal **26/10/1953 ad oggi (attuali proprietari)**. In forza di denuncia di successione di Bigatti Giuseppe fu Enrico (deceduto in data 26/10/1953) a firma dell'Ufficio del Registro di Magenta, in data 09/04/1955; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 14/04/1955 ai nn.1537/1240.

Nota bene: trasferito il terreno identificato al foglio 1, mapp.65/B, solo con la riforma del Catasto avvenuta per il Comune di Sedriano dal 01/06/1963 a tale mappale sono stati attribuiti i nuovi mappali frazionati fra cui il mapp.196 su cui è edificata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

7. CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE:

7.1. Conformità edilizia:

Numero pratica: n.20/1959 e successiva pratica per ampliamento n.38/1969

Intestazione

Tipo di pratica: pratica di costruzione edilizia

Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione ad uso magazzino e successivamente capannone con annesso servizio.

Presentazione in data al n. di prot.: prot.n.2254 del 22/06/1959 e prot.n.4083 del 12/11/1969.

Rilascio in data: 24/06/1959 e successivo permesso per ampliamento del 15/09/1970.

Abitabilità/Agibilità: 13/05/1961.

Fabbricato costruito per esigenze commerciali [D8]

Note sulla conformità edilizia: dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sedriano, risulta che oltre alle pratiche edilizie sopra menzionate non sono state presentate altre pratiche autorizzative relativamente all'immobile pignorato.

Dal sopralluogo dell'unità immobiliare è stato possibile verificare che il fabbricato è difforme da quanto licenziato in data 24/06/1959 e 15/09/1970, infatti sono differenti parti delle tamponature esterne e delle finestrate verso il cortile, è diverso il layout distributivo interno in quanto è stato edificato un muro di divisione tra le due aree adibite a deposito e sono stati realizzati al di sopra del wc e dello spogliatoio i locali macchine delle apparecchiature presenti nell'edificio. Si segnala inoltre che l'edificio presenta copertura in amianto, già oggetto di comunicazioni da parte del Comune, pertanto si dovrà provvedere a rifarla ad esempio con copertura in lamiera grecata coibentata. I costi per le opere edilizie e gli oneri professionali per la presentazione di pratica comunale necessari per regolarizzare l'edificio a livello edilizio sono calcolati in **€ 12.000,00**.

7.2. Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano di Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.155 del 19/10/2015
Zona omogenea:	Ambiti di ridefinizione funzionale strategici
Norme tecniche di attuazione:	PdR 02 – Normativa di piano dall'art.10 al 14, scheda 2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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, pertanto dopo la presentazione della pratica edilizia a sanatoria dovrà essere aggiornata; inoltre nella visura l'unità immobiliare risulta ancora intestata tra gli altri ai defunti Sig.ri Bigatti Luciano ed Enrico e riporta erroneamente il civico n.5 invece del n.3 di Via Antonio Gramsci. Gli oneri professionali e catastali si possono stimare in circa € 1.000,00 (variabili a discrezione del professionista).

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

L'unità immobiliare è composta da un capannone ad uso produttivo posto al piano terreno con annesso cortile antistante.

Quota e tipologia del diritto

Residenza: Via Carducci n.24 – Sedriano (MI) dal 28/04/1980

Stato Civile: vedova di Panico Michele.

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:

Al 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 è di circa mq **1.802,96** di cui di capannone mq **698,20** circa, di portico al mapp.701 mq **29,50** mq e di cortile pertinenziale in quota proporzionale alla proprietà mq **1.075,26** circa.

E' posto al piano: terra.

L'edificio è stato costruito nel: fine anni '50.

Ha un'altezza utile interna: 5,55 m circa nella zona imbottigliamento, 3,75 m. circa nella zona deposito, 4,80 m. nell'area adibita a lavaggio bottiglie, 2,85 m. circa nel wc e nello spogliatoio e di 1,65 m. circa nei soprastanti locali macchine.

L'intero fabbricato è composto da n.1 piani complessivi di cui fuori terra n.1.

Stato di manutenzione generale: discreto.

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione sia internamente che esternamente ad eccezione della porzione di 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: pilastrini in c.a. condizioni: i pilastrini visibili si presentano in discreto stato di manutenzione, non verificate le condizioni della struttura presente nel muro perimetrale
Muratura esterna	materiale/tipologia: tamponamento con doppia muratura completato da intonaco condizioni: discrete
Balconi	materiale/tipologia: non presenti condizioni: //
Manto di copertura	materiale/tipologia: tetto in parte a doppie falde a più campate con copertura in amianto e una parte piano con finitura in guaina bituminosa coibentazione: non verificata esistenza condizioni: non visionato, ma sicuramente da sostituire la porzione in amianto
Portoni d'ingresso:	materiale/tipologia: scorrevoli in lamiera zincata e pieghevole in ferro verniciato nero con inserite porte a battente per accesso pedonale condizioni: discrete
Recinzione e cancelli d'accesso:	materiale/tipologia: in muratura con finitura intonaco a buccia d'arancia colore grigio e completato da marmette bianche sovrastata in alcuni tratti da recinzione in ferro a elementi verticali di colore grigio antracite. I cancelli d'accesso pedonali sono a battente e quelli carrai sono uno a battenti e l'altro scorrevole tutti realizzati in ferro a elementi verticali di colore grigio antracite condizioni: discrete
 <u>Componenti edilizie e costruttive:</u>	
Porta d'ingresso:	tipologia: scorrevoli e pieghevole materiale: scorrevoli in lamiera zincata e pieghevole in ferro verniciato nero con inserite porte a battente per accesso pedonale condizioni: discrete
Infissi esterni:	tipologia: a vasistass, a battente e fissi materiale: ferro di colore nero e vetro condizioni: discrete
Sistemi di protezione/oscuramento	tipologia: //

esterni:	materiale: //
	condizioni: //
Infissi interni:	tipologia: a battente
	materiale: in ferro di color nero o grigio
	condizioni: discrete
Pavimentazione interna:	materiale: in battuto di cemento ad eccezione del wc e dello spogliatoio in piastrelle di ceramica blu
	condizioni: discrete
Pareti interne:	materiale: intonaco e tinteggiatura di vari colori
	condizioni: discrete
Plafoni:	materiale: intonaco e tinteggiatura color bianco
	condizioni: discrete
Rivestimento:	ubicazione: wc
	materiale: in piastrelle di ceramica bianche a decori geometrici blu
	condizioni: discrete

Impianti:

Elettrico:	tipologia: sottotraccia tensione: 220V
	condizioni: non funzionante
Gas:	tipologia: presente
	alimentazione: gas metano
	condizioni: non funzionante
Termico:	tipologia: presente
	diffusori: //
	condizioni: non funzionante

Impianti (conformità e certificazioni):Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico:	SI, non funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento:	Non conosciuta
Impianto a norma:	Non fornita dichiarazione
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive:	Non fornita

Citofonico:

Esiste impianto citofonico:	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento:	//
Impianto a norma:	//
Esiste la dichiarazione di conformità:	//

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento:	SI
Tipologia di impianto:	Caldaia
Stato impianto:	Non funzionante
Impianto a norma:	Non fornita dichiarazione
Esiste la dichiarazione di conformità:	Non fornita

Acqua calda sanitaria:

Esiste impianto di ACS:	NO
Tipologia di impianto:	//
Stato impianto:	//
Impianto a norma:	//
Esiste la dichiarazione di conformità:	//

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o	NO
--------------------------------------	----

climatizzazione:

Stato impianto: //

Esiste dichiarazione di conformità L. //

46/90 e successive:

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio: NO

Esiste certificato prevenzione incendi: //

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o

montacarichi:

Esistenza carri ponte: NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente

pericolosi: NO

Amianto:

Esistono manufatti contenenti amianto: SI, porzione di copertura del fabbricato

Informazioni relative al calcolo della consistenza: La superficie commerciale è stata calcolata sulla base delle misurazioni rilevate in sede di sopralluogo, in base alla Norma UNI 10750 e del D.P.R. n.138/1998, considerando l'intera superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva 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 15% dei locali tecnici, il 35% dei porticati fino a 25 mq e l'eccedenza al 10% e il 10% dei cortili fino a 25 mq e l'eccedenza al 2%.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Commerciale	Esposizione	Condizioni
Piano terra					
Capannone	682,70	1,00	682,70	Nord-Ovest-Sud	Discrete
Portico porzione al sub.701 fino a 25 mq	25,00	0,35	8,75	Ovest	Discrete
Portico porzione al sub.701 eccedente i 25 mq	4,50	0,10	0,45	Ovest	Discrete
Cortile pertinenziale quota proporzionale fino a 25 mq	25,00	0,10	2,50	Sud	Discrete
Cortile pertinenziale quota proporzionale eccedente i 25 mq	1050,26	0,02	21,01	Sud	Discrete
Piano ammezzato					
Locali tecnici attrezzature	15,50	0,15	2,33	Sud	Discrete
Totale	1802,96		717,74		

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, l'Esperto stima che per l'immobile oggetto della presente