





**Bene in Sedriano****Località/Frazione:** Sedriano

Via Antonio Gramsci n.7

**Lotto: 003****1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBIL OGGETTO DELLA VENDITA:****1.1. Identificativo**

**Fabbricato costruito per esigenze commerciali [D8] sito in Via Antonio Gramsci n.7 – 20018 Sedriano (MI)**

**Quota e tipologia del diritto 1/3 di ..... - 1/3 di piena proprietà**

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

**Quota e tipologia del diritto 1/3 di**

Deceduto ad Abbiategrasso (MI) in data 27/02/2018. Al 24/10/2018 dalle verifiche effettuate presso l'Agenda 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:

1/3 di piena proprietà. Deceduto in data 09/10/2016. Al 24/10/2018 dalle verifiche effettuate presso l'Agenda 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.

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione

1/3 ..... proprietà 1/3, ..... **o 1, particella**

**405, subalterno 705**, scheda catastale n. MI0065123 del 28/02/2022, indirizzo Via Antonio Gramsci n.5, piano T-S1, comune Sedriano, categoria D/8, zona censuaria -, classe -, consistenza -, superficie catastale totale -, rendita € 8.512,70.

Derivante da:

- variazione del 24/02/2022 Pratica n. MI0065123 in atti dal 28/02/2022 frazionamento e fusione-variazione di toponomastica (n. 21810.1/2022);
- variazione toponomastica del 31/08/2011 protocollo n. MI0961385 in atti dal 31/08/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n.395342.1/2011);
- variazione toponomastica del 31/08/2011 protocollo n. MI0961385 in atti dal 31/08/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n.395342.1/2011);
- variazione del 17/04/1979 protocollo n. MI0091657 in atti dal 03/02/2005 classamento istanza n.1992/05 (n.17039.1/1979);
- costituzione del 17/04/1979 in atti dal 30/06/1987 (n.170.39A/1979).

Confini: da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale ed all'estratto mappa:

- fabbricato al piano cantinato: terrapieno per tre lati, altra proprietà al mapp.334.
- fabbricato al piano rialzato: altra unità immobiliare al mapp.526, cortile al mapp. 405 per due lati, altra unità immobiliare al mapp.405 sub.703, altre unità immobiliari al mapp.196 subb.701 e 702, mapp.334 altra proprietà.

- fabbricato al piano ammezzato: vuoto su magazzino per due lati, altra unità immobiliare al mapp.196 sub.701, mapp.334 altra proprietà.

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

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte di un complesso di edifici tutti della stessa proprietà costituito da quattro fabbricati con destinazioni funzionali residenziali/produttive/terziarie con accessi pedonali e carrai da Via Antonio Gramsci. Sedriano comune ove è situato il bene oggetto di pignoramento fa parte della città metropolitana di Milano ed è situato a circa 20 km a ovest del centro del capoluogo. Via Antonio Gramsci è sita nella zona centrale del territorio comunale di Sedriano ed è raggiungibile sia dall'Autostrada A4 Torino-Milano utilizzando l'uscita "Arluno" sia dalla strada Padana Superiore (SP ex SS 11). La zona è urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture, i servizi di primaria e secondaria necessità sono posti nei pressi dell'unità immobiliare; il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali, commerciali e di piccole/medie aziende.

**Caratteristiche zona:** centrale normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Servizi offerti dalla zona:** negozi al dettaglio, ristoranti/bar, asilo nido "Pollicino" in Via Garibaldi n.9 a circa 700 m, Istituto Comprensivo statale con scuola dell'infanzia "Gianni Rodari" in Via Mazzini a circa 200 m, scuola primaria "Leopoldo Fagnani" in Via Matteotti n.8 a circa 200 m e scuola secondaria di primo grado in Via Rogerio da Sedriano a circa 700 m, ufficio postale a circa 200 m, supermercato a circa 1,4 km, agenzia bancaria a circa 450 m, sede del Municipio in Via Fagnani n.35 a circa 600 m, stazione ferroviaria a circa 3 km, assistenza sanitaria di zona a circa 10 km.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e commerciali.

**Importanti centri limitrofi:** Arluno, Pregnana Milanese, Vittuone.

**Attrazioni paesaggistiche:** La Roveda.

**Attrazioni storiche:** //

**Principali collegamenti pubblici:** linee automobilistiche Movibus Z620 "Magenta-Milano MM Molino Dorino", Z622 "Cuggiono-Cornaredo", Z643 "Vittuone-Parabiago", tutte nel raggio di circa 500 m. Stazione ferroviaria di Vittuone-Arluno sulla linea ferroviaria Torino-Milano servita dalla linea S6 "Novara-Pioltello-Treviglio" del Passante Ferroviario di Milano.

## 3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile si presenta libero da persone e occupato da cose.

Note: in sede di sopralluogo, in data 3 luglio 2018, l'edificio adibito ad operazioni di magazzinaggio al piano rialzato e di deposito vini al piano cantinato si presenta libero da persone, in quanto non più in attività produttiva, ma con presenza di tutti i materiali e le botti necessarie allo svolgimento delle attività previste in origine all'interno delle unità immobiliari.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano registrati contratti di locazione a nome dei debitori esecutati o del comproprietario per gli immobili pignorati.

## 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 provvedimenti 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 attiva: a favore di Banca Agricola Mantovana S.p.A. e contro **BIGATTI ENRICO**, rivante da atto di mutuo fondiario; importo ipoteca: € 1.260.000,00; importo capitale: € 700.000,00; atto a firma del Dott. Nicola Caputo Notaio in Lainate (MI) in data 13/05/2005 rep. n.134423/21839; iscritta a Pavia in data 16/05/2005 ai nn.9027/2456.
- Annotazione ad iscrizione: a favore di Banca Agricola Mantovana S.p.A. e contro **BIGATTI ENRICO**, rivante da rettifica iscrizione n.2456 del 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 ENRICO**, rivante 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. e contro **BIGATTI ENRICO**, rivante 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. e contro **BIGATTI ENRICO**, rivante 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. e contro **BIGATTI ENRICO**, rivante 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. e contro **BIGATTI ENRICO**; 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 Bigatti & C. s.a.s. nonché de **BIGATTI ENRICO**, atto 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 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 esecutati e gravanti sul bene pignorato dal giorno 22/06/2016 (data di trascrizione del pignoramento) al 02/03/2022 (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 sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento è privo di amministrazione.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** //

**Spese condominiali scadute ed insolute 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:** **FRANCESCO CANTONI** e **FRANCESCO CANTONI** a quota di 1/3 ciascuno dal **18/12/1972 ad oggi (attuali proprietari)**. In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Flavio Cantoni Notaio in Magenta, in data 18/12/1972, rep. n.9843; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 31/01/1973 al n.1714.

**Nota bene:** Si segnala che con l'atto di compravendita sopracitato veniva acquistato il terreno su cui sono state edificate le unità immobiliari oggetto di pignoramento censite attualmente al foglio 1, mapp.405, subb.705; l'appezzamento era identificato al Catasto Terreni al foglio 1, mappali 195/D e 202/D.

**7. CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE:****7.1. Conformità edilizia:**

Numero pratica: n.140/1972, successive pratiche in variante del 1976 e condono edilizio n.22/1986  
Intestazione: F

Tipo di pratica: pratica di costruzione edilizia/condono opere abusive

Per lavori: nuova costruzione/ampliamento costruzione.

Oggetto: nuova costruzione di capannone per deposito vini ed uffici/ampliamento e cambio d'uso edifici.

Presentazione in data al n. di prot.: 27/11/1972, prot.n.2119 del 29/03/1976, prot. n.8420 del 01/12/1976, prot. 7996 del 30/09/1986.

Rilascio in data: 04/05/1973 e 27/06/1990.

Abitabilità/Agibilità: 27/06/1990.

**Fabbricati costruiti 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 agli immobili pignorati.

Dal sopralluogo delle unità immobiliari è stato possibile verificare che il fabbricato è conforme a quanto licenziato in data 27/06/1990.



nella zona deposito vini imbottigliati, piano rialzato nel magazzino principale 6,75 m circa e sottotrave 6,00 m, nel magazzino posto sul retro 4,95 m circa, portico 8,00 m circa. L'intero fabbricato è composto da n.2 piani complessivi di cui fuori terra n.1.

Stato di manutenzione generale: discreto.

Condizioni generali degli immobili: gli immobili si presentano in discreto stato di manutenzione sia internamente che esternamente ad eccezione dei problemi infiltrativi presenti in diverse zone della copertura.

### **Caratteristiche descrittive:**

#### Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	materiale/tipologia: <b>cemento armato</b> condizioni: <b>non verificate</b>
Solai	materiale/tipologia: <b>solette laterizio armato</b> condizioni: <b>non verificate</b>
Strutture verticali	materiale/tipologia: <b>pilastrini in c.a.</b> condizioni: <b>i pilastrini visibili si presentano in discreto stato di manutenzione, non verificate le condizioni della struttura presente nel muro perimetrale</b>
Muratura esterna	materiale/tipologia: <b>tamponamento con doppia muratura completato da intonaco</b> condizioni: <b>discrete</b>
Balconi	materiale/tipologia: <b>non presenti</b> condizioni: <b>//</b>
Manto di copertura	materiale/tipologia: <b>tetto piano con finitura in guaina bituminosa e lucernari in vetro</b> coibentazione: <b>non verificata esistenza</b> condizioni: <b>non visionato superiormente, internamente all'edificio si notano diverse situazioni infiltrative</b>
Portoni d'ingresso:	materiale/tipologia: <b>scorrevoli in ferro e vetro e saracinesche in lamiera zincata</b> condizioni: <b>discrete</b>
Recinzione e cancelli d'accesso:	materiale/tipologia: <b>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</b> condizioni: <b>discrete</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Porta d'ingresso:	tipologia: <b>scorrevoli e saracinesche</b> materiale: <b>scorrevoli in ferro e vetro e saracinesche in lamiera zincata</b> condizioni: <b>discrete</b>
Infissi esterni:	tipologia: <b>lucernari e a battente</b> materiale: <b>ferro e vetro</b> condizioni: <b>discrete</b>
Sistemi di protezione/oscuramento esterni:	tipologia: <b>//</b> materiale: <b>//</b> condizioni: <b>//</b>
Infissi interni:	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>in ferro di color grigio</b> condizioni: <b>discrete</b>
Pavimentazione interna:	materiale: <b>in battuto di cemento</b>

Pareti interne:	condizioni: <b>discrete</b> materiale: <b>intonaco e tinteggiatura color bianco con travi e pilastri in cemento grezzo</b>
Plafoni:	condizioni: <b>discrete</b> materiale: <b>intonaco e tinteggiatura color bianco</b>
Rivestimento:	condizioni: <b>discrete</b> ubicazione: // materiale: // condizioni: //
<u>Impianti:</u>	
Elettrico:	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>non funzionante</b>
Gas:	tipologia: <b>presente</b> alimentazione: <b>gas metano</b> condizioni: <b>non funzionante</b>
Termico:	tipologia: <b>presente</b> diffusori: // condizioni: <b>non funzionante</b>
<u>Impianti (conformità e certificazioni):</u>	
<u>Impianto elettrico:</u>	
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
<u>Citofonico:</u>	
Esiste impianto citofonico:	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento:	//
Impianto a norma:	//
Esiste la dichiarazione di conformità:	//
<u>Riscaldamento:</u>	
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
<u>Acqua calda sanitaria:</u>	
Esiste impianto di ACS:	NO
Tipologia di impianto:	//
Stato impianto:	//
Impianto a norma:	//
Esiste la dichiarazione di conformità:	//
<u>Condizionamento e climatizzazione:</u>	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione:	NO
Stato impianto:	//
Esiste dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive:	//
<u>Impianto antincendio:</u>	
Esiste impianto antincendio:	NO



**8.2. Fonti di informazione:**

- F.I.M.A.A. della Provincia di Milano (2° semestre 2021);
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenda delle Entrate (1° semestre 2021).

**8.3. Valutazione corpi:****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
D/8	Fabbricato costruito per esigenze commerciali	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:	€ 0,00
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:	€ 1 686 493,20
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

Milano, 3 marzo 2022

L'Esperto alla stima  
Ing. Silvia Montinaro

**Allegati Lotto 003:**

- Allegato 1. Documentazione fotografica relativa al sopralluogo del 03/07/2018
- Allegato 2. Planimetria di rilievo
- Allegato 3. Documentazione catastale aggiornata di supporto alla documentazione in atti
- Allegato 4. Documentazione ipotecaria di supporto alla documentazione ipocatastale in atti
- Allegato 5. Verifica contratti di locazione immobili
- Allegato 6. Verifica esistenza denunce di successione Sig.ri Bigatti Enrico e Bigatti Luciano
- Allegato 7. Copia atto di provenienza
- Allegato 8. Documentazione edilizia
- Allegato 9. Documentazione urbanistica
- Allegato 10. Documentazione anagrafica
- Allegato 11. Quotazioni immobiliari