

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'Agenda 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 insolte 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

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, la palazzina uffici si presentava libera da persone ma occupata ancora da arredi e cose.

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

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, iscritta in data 16/05/2005 ai nn.9027/2456, derivante da atto di mutuo fondiario; importo ipoteka: € 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 ed iscrizione: a favore di Banca Agricola Mantovana S.p.A. e contro BIGATTI, iscritta in data 16/05/2005 ai nn.9027/2456, derivante 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 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 esecutati 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 – 20133 Milano

Stato Civile: vedovo

Quota e tipo

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**

	c.a. e finitura grezza
Balconi/terrazzo	condizioni: buone materiale/tipologia: // condizioni: //
Manto di copertura	materiale/tipologia: tetto a quattro falde con copertura in amianto coibentazione: non verificata esistenza condizioni: non visionato, ma sicuramente da sostituire essendo in amianto
Portone d'ingresso:	materiale/tipologia: bussola d'ingresso in vetro con porta a doppio battente condizioni: buone
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: a doppio battente materiale: vetro condizioni: buone
Infissi esterni:	tipologia: a battente materiale: alluminio color marrone testa di moro doppio vetro condizioni: buone
Sistemi di protezione/oscuramento esterni:	tipologia: tapparelle materiale: PVC color grigio chiaro condizioni: buone
Infissi interni:	tipologia: a battente materiale: noce massello con decori geometrici condizioni: buone
Pavimentazione interna:	materiale: piastrelle in cotto ad eccezione dei bagni in piastrelle di ceramica di diversi colori e del locale caldaia in klinker condizioni: buone
Pareti interne:	materiale: intonaco e tinteggiatura color bianco nelle zone non rivestite con boiserie in noce massello condizioni: buone
Plafoni:	materiale: intonaco e tinteggiatura color bianco condizioni: buone
Rivestimento:	ubicazione: bagni materiale: piastrelle di ceramica di diversi colori condizioni: buone
<u>Impianti:</u>	
Elettrico:	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: non funzionante
Gas:	tipologia: presente alimentazione: gas metano condizioni: non funzionante



Termico: tipologia: **presente ma non funzionante**
diffusori: **ghisa e ventilconvettori**
condizioni: **caldaia presente ma non funzionante**

Impianti (conformità e certificazioni):Impianto elettrico:

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

Citofonico:

Esiste impianto citofonico: SI, non funzionante
Epoca di realizzazione/adequamento: Non conosciuta
Impianto a norma: Non fornita dichiarazione
Esiste la dichiarazione di conformità: Non fornita

Riscaldamento:

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

Acqua calda sanitaria:

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

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 NO
montacarichi:
Esistenza carri ponte: NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente NO
pericolosi:

Amianto:

Esistono manufatti contenenti amianto: SI, copertura della palazzina uffici

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 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 insolte 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