
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. 993/2017

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-04-2018 ore 12:40

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa IDA MARIA CHIEFFO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti

001 - bar

002 - negozio

Esperto alla stima: Ing. Roberto Acquavia
Codice fiscale: CVQRRT75B03H264B
Studio in: Via Palladio 29 - Cornaredo
Email: ing.acquavia@libero.it
Pec: roberto.acquavia@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via XI Febbraio, 15 - Osson (Milano) - 20010

Lotto: 001 - bar

Corpo: bar

Categoria: Negozi e botteghe [C1]

Dati Catastali: foglio 6, particella 130, subalterno 707

Lotto: 002 - negozio

Corpo: negozio

Categoria: Fabbricati ad attività commerciale [D8]

Dati Catastali: foglio 6, particella 129, subalterno 705

foglio 6, particella 130, subalterno 706

foglio 6, particella 131, subalterno 705

2. Stato di possesso

Bene: via XI Febbraio, 15 - Osson (Milano) - 20010

Lotto: 001 - bar

Corpo: bar

Possesso: Libero

Lotto: 002 - negozio

Corpo: negozio

Possesso: Occupato con titolo non opponibile alla procedura in quanto registrato successivamente all'atto di Pignoramento

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via XI Febbraio, 15 - Osson (Milano) - 20010

Lotto: 001 - bar

Corpo: bar

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - negozio

Corpo: negozio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI (riferito agli spazi di vendita)



4. Creditori Iscritti

Bene: via XI Febbraio, 15 - Ossona (Milano) - 20010

Lotto: 001 - bar

Corpo: bar

Creditori Iscritti: CREDITO VALTELLINESE S.P.A.

Lotto: 002 - negozio

Corpo: negozio

Creditori Iscritti: CREDITO VALTELLINESE S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: via XI Febbraio, 15 - Ossona (Milano) - 20010

Lotto: 001 - bar

Corpo: bar

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - negozio

Corpo: negozio

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via XI Febbraio, 15 - Ossona (Milano) - 20010

Lotto: 001 - bar

Corpo: bar

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - negozio

Corpo: negozio

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via XI Febbraio, 15 - Ossona (Milano) - 20010

Lotto: 001 - bar

Corpo: bar

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - negozio

Corpo: negozio

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: via XI Febbraio, 15 - Ossona (Milano) - 20010

Lotto: 001 - bar

Prezzo da libero: € 123.000,00

Prezzo da occupato: € 95.000,00

Lotto: 002 - negozio

Prezzo da libero: € 574.000,00

Prezzo da occupato: € 430.000,00



Beni in Osson (Milano)

Località/Frazione
via XI Febbraio, 15

Lotto: 001 – bar

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: bar.

Negozi e botteghe [C1] sito in Osson (Milano) CAP: 20010, via XI Febbraio, 15

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] con sede in [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] - Proprietà: 1/1,

foglio 6, particella 130, subalterno 707, indirizzo via XI Febbraio, 15, piano T, comune Osson, categoria C/1, classe 5, consistenza 95 m², superficie catastale 111 m², rendita € 1.535,68

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Condominio non costituito

Confini:

NORD: via XI Febbraio;

EST: via Pascolutti;

SUD: cortile comune;

OVEST: altra u.i. e cortile comune.

Conformità catastale:

L'immobile é conforme catastalmente.

NOTE:

L'unità catastale è stata originata dalla fusione e frazionamento avvenuta in data 18/05/2010 dei seguenti immobili:

- foglio 6 particella 129 subalterno 703
- foglio 6 particella 130 subalterno 704
- foglio 6 particella 131 subalterno 703
- foglio 6 particella 130 subalterno 705

I quali sono stati originati dalla fusione e frazionamento avvenuta in data 23/06/2004 dei seguenti immobili:

- foglio 6 particella 130 subalterno 703
- foglio 6 particella 129 subalterno 702
- foglio 6 particella 130 subalterno 702



- foglio 6 particella 131 subalterno 702
- foglio 6 particella 129 subalterno 701
- foglio 6 particella 130 subalterno 701
- foglio 6 particella 131 subalterno 701

I quali sono stati originati dalla fusione e frazionamento avvenuta in data 15/06/2004 dei seguenti immobili:

- foglio 6 particella 129 subalterno 1
- foglio 6 particella 129 subalterno 2
- foglio 6 particella 129 subalterno 3
- foglio 6 particella 129 subalterno 4

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona si colloca nel centro della cittadina di Ossona caratterizzata da nuclei di antica formazione a destinazione prevalentemente residenziale e commerciale. Malgrado la centralità della zona l'immobile si trova su una via non particolarmente frequentata pertanto non gode di particolare visibilità commerciale.

Caratteristiche zona: centro cittadino

Area urbanistica: centro storico a traffico locale con parcheggi insufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note:

Sull'immobile era in corso un contratto di locazione che di fatto si è concluso senza rinnovo.

Come locatario risultava la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] (MI) [REDACTED], [REDACTED] P.IVA: [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/06/2010 per l'importo di euro 1.200,00 con cadenza mensile.

Registrato a AdE di Legnano il 01/06/2010

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/05/2016 (il contratto non è stato rinnovato o comunque è stato disdettato)

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 provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.



4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nel cortile comune è installato un gruppo frigo asservito al raffrescamento delle celle frigo ad uso esclusivo del negozio del LOTTO 2.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva;

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da:
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 333.000,00; Importo capitale: € 185.000,00; A rogito di Notaio Oreste Cirillo in data 18/06/2010 ai nn. 24385/17223; Iscritto/trascritto a RR.II. PAVIA in data 22/06/2010 ai nn. 2828/11902

Nota: risulta ANNOTAZIONE ai nn. 8441/1070 del 27/06/2014 derivante da atto di ristrutturazione della durata e sospensione della quota capitale

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento

a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da:
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ; iscritto al Tribunale di Busto Arsizio in data 11/04/2017 ai nn. 3600 iscritto/trascritto a RR.II. PAVIA in data 16/05/2017 ai nn. 7665/4885;

Note: Il pignoramento comprende anche il LOTTO 2

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.



Mentre sullo spazio comune rappresentato dal cortile interno è stata presentata pratica edilizia per l'installazione del gruppo frigo asservito al raffrescamento del negozio del LOTTO 2:

Numero pratica: 42/05 del 24/05/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA

Per lavori: Manutenzione straordinaria

Oggetto: Realizzazione di soppalco nel cortile comune per l'installazione di gruppo frigo a servizio esclusivo delle celle del negozio.

Presentazione in data 24/05/2005 prot. 3474

7.1 Conformità edilizia:

Negozi e botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Diversa distribuzione degli spazi interni

Regolarizzabili mediante: CILA ex articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001

Descrizione delle opere da sanare:

Diversa distribuzione nei vani accessori.

Spese tecniche: € 1.500,00

Sanzione ex articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001: € 1.000,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Note sulla conformità edilizia: Si dichiara la NON conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi e botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 32 del 07/10/2013
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Negozi e botteghe [C1]

di cui al punto **bar**

Locale commerciale a destinazione d'uso bar posto a piano terra nel centro storico del paese di circa 110 mq con disponibilità di accesso secondario da cortile interno comune.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **110,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa rialzato: 3,20 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile e le pertinenze sono in un soddisfacente stato di manutenzione. Le finiture e gli impianti seppur vetuste non richiedono un immediato intervento di rinnovo.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello cortile	tipologia: doppia singola a battente materiale: ferro e vetro apertura: manuale condizioni: sufficiente
Infissi esterni	tipologia: a battente materiale: ferro protezione: nessuna condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: vario tipo condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura piena coibentazione: assente rivestimento: rivestite in marmo e clinker condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: discrete
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficiente
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente materiale: ferro e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Piastrelle in ceramica condizioni: discrete

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: >= 220V condizioni: discreto
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano (non accertato dato lo stato di disuso dello stabile) rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: canalizzato ad aria calda condizioni: macchina di ventilazione obsoleta con posizione da rettificare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda é stata computata al lordo dei muri interni e perimetrali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
negozio	sup lorda di pavimento	110,00	1,00	110,00
		110,00		110,00



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II - 2017

Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: NORMALE

Valore di mercato min (€/mq): 1.200

Valore di mercato max (€/mq): 1.350

Accessori:

Nessuno

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento apparentemente di recente adeguamento

Impianto non certificato.

Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità L. 46/90.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Impianto autonomo con generatore a gas metano (non accertato dato lo stato di disuso dello stabile) e distribuzione canalizzata ad aria.

Stato impianto: obsoleto

Potenza nominale: 25 kW

Epoca di realizzazione/adeguamento: la macchina dell'aria è necessita un ammodernamento e una collocazione più consona.

Impianto obsoleto.

Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità L. 46/90.

Condizionamento e climatizzazione:

Non presente

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

Non presenti

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non presenti



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

- Sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ossona;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PAVIA;

Uffici del registro di PAVIA;

Ufficio tecnico di Ossona;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, sito immobiliare.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.200.

8.3 Valutazione corpi:**Negozi e botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio	110,00	€ 1.200,00	€ 132.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 132.000,00
Valore accessori			€ 0.000,00
Valore complessivo intero			€ 132.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 132.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi e botteghe [C1]	110,00	€ 132.000,00	€ 132.000,00

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 disp. del G.E. (min.5%)	€ -6.600,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ -2.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 122.900,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 95.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 123.000,00



Lotto: 002 – negozio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: negozio.

Fabbricati ad attività commerciale [D8] sito in Ossona (Milano) CAP: 20010, via XI Febbraio, 15

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] con sede in [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] - Proprietà: 1/1,

foglio 6, particella 129, subalterno 705, indirizzo via XI Febbraio, 15, piano T-1-S1, comune Ossona, categoria D/8, classe non specificata, consistenza non specificata, superficie catastale non specificata, rendita € 8.242,00

Particelle graffate: fg. 6 mapp. 130 sub. 706, fg. 6 mapp. 131 sub. 705

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2011 protocollo n. MI0349778 in atti dal 04/04/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 92982.1/2011).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Condominio non costituito

Confini:

NORD: via XI Febbraio;

EST: via Pascolutti, cortile interno e altra u.i.;

SUD: cortile comune e altra proprietà;

OVEST: altra proprietà.

Conformità catastale:

L'immobile é conforme catastalmente.

NOTE:

L'unità catastale, compreso delle parti graffate, è stata originata dalla fusione e frazionamento avvenuta in data 18/05/2010 dei seguenti immobili:

- foglio 6 particella 129 subalterno 703
- foglio 6 particella 130 subalterno 704
- foglio 6 particella 131 subalterno 703
- foglio 6 particella 130 subalterno 705

I quali sono stati originati dalla fusione e frazionamento avvenuta in data 23/06/2004 dei seguenti immobili:

- foglio 6 particella 130 subalterno 703
- foglio 6 particella 129 subalterno 702
- foglio 6 particella 130 subalterno 702
- foglio 6 particella 131 subalterno 702
- foglio 6 particella 129 subalterno 701



- foglio 6 particella 130 subalterno 701
- foglio 6 particella 131 subalterno 701

I quali sono stati originati dalla fusione e frazionamento avvenuta in data 15/06/2004 dei seguenti immobili:

- foglio 6 particella 129 subalterno 1
- foglio 6 particella 129 subalterno 2
- foglio 6 particella 129 subalterno 3
- foglio 6 particella 129 subalterno 4

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona si colloca nel centro della cittadina di Ossona caratterizzata da nuclei di antica formazione a destinazione prevalentemente residenziale e commerciale. Malgrado la centralità della zona l'immobile si trova su una via non particolarmente frequentata pertanto non gode di particolare visibilità commerciale.

Caratteristiche zona: centro cittadino

Area urbanistica: centro storico a traffico locale con parcheggi insufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato con titolo non opponibile alla procedura:

da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 03/11/2017 per l'importo annuo di € 21.600,00 per il primo anno, € 24.000,00 per il secondo anno e € 26.000,00 dal terzo anno e per gli anni successivi con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/11/2023

Il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento.

Note:

Da una visura antecedente alla stipula della summenzionata locazione presso l'AdE è risultato sull'immobile un contratto di locazione che di fatto si è concluso senza rinnovo.

Come locatario risultava la società [REDACTED], con sede in [REDACTED] ([REDACTED])

[REDACTED] P.IVA: [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 06/12/2011 per l'importo annuo di euro 48.000,00 con cadenza trimestrale.

Registrato a AdE di Magenta il 26/04/2012 n° 1894 serie 3

Tipologia contratto: 6, scadenza 05/12/2017 (il contratto non è stato rinnovato o comunque è scaduto e superato da quello sopraccitato).



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 provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nel cortile comune è installato un gruppo frigo asservito al raffrescamento delle celle frigo ad uso esclusivo a favore del negozio del presente lotto.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva;

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 756.000,00; Importo capitale: € 420.000,00; A rogito di Notaio Oreste Cirillo in data 26/03/2012 ai nn. 26468/18841; Iscritto/trascritto a RR.II. PAVIA in data 29/03/2012 ai nn. 766/5088

Nota: risulta ANNOTAZIONE ai nn. 8440/1069 del 27/06/2014 derivante da atto di ristrutturazione della durata e sospensione della quota capitale

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ; iscritto al Tribunale di Busto Arsizio in data 11/04/2017 ai nn. 3600 iscritto/trascritto a RR.II. PAVIA in data 16/05/2017 ai nn. 7665/4885;

Note: Il pignoramento comprende anche il LOTTO 1

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1985 del 22/07/1982
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Sistemazione servizi igienici annessi al bar
Oggetto: manutenzione straordinaria
Presentazione in data 24/06/1982 prot. 2141

NOTE: la pratica ha concesso la realizzazione dei servizi igienici esterni.

Numero pratica: 15/89 del 31/08/1989
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Modifiche interne ed esterne-cambio destinazione d'uso da rustico a commerciale
Oggetto: manutenzione straordinaria
Presentazione in data 05/04/1989 prot. 1335

NOTE: la pratica ha concesso la realizzazione di un ampliamento nella parte retrostante al negozio.

Numero pratica: 69/96 del 28/10/1996
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Adeguamento sanitario mediante la costruzione di un ulteriore servizio per i dipendenti
Oggetto: manutenzione straordinaria
Presentazione in data 16/04/1996 prot. 2171
Abitabilità/agibilità in data 01/12/1998 al n. di prot. 5248

NOTE: la pratica ha concesso la realizzazione di opere interne finalizzate all'adeguamento sanitario dei locali. Singolare l'ulteriore specifica sui bagni esterni che erano già stati autorizzati con la pratica del 1982.

Numero pratica: 07/2004 del 18/03/2004
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: D.I.A.
Per lavori: Ristrutturazione edilizia con mutamento della destinazione d'uso e modifiche interne
Oggetto: Ristrutturazione edilizia
Presentazione in data 18/03/2004 prot. 1736

NOTE: la pratica prevedeva il collegamento con l'adiacente immobile sulla via XI Febbraio. A quanto pare l'intervento edilizio non è stato attuato.

Numero pratica: 42/05 del 24/05/2005
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: DIA
Per lavori: Manutenzione straordinaria
Oggetto: Realizzazione di soppalco nel cortile comune per l'installazione di gruppo frigo a servizio esclusivo delle celle del negozio.
Presentazione in data 24/05/2005 prot. 3474



7.1 Conformità edilizia:**Fabbricati ad attività commerciale [D8]**

Malgrado le plurime pratiche edilizie rilevate, si è riscontrata difformità edilizia a piano terra e primo. Il piano interrato non è mai richiamato nelle pratiche edilizie. E' consuetudine negli uffici comunali che in mancanza di elaborati la conformità edilizia va raffrontata alla planimetria catastale. In tal caso il piano interrato risulterebbe conforme.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra e primo (a livello catastale la distribuzione interna corrisponde).

Regularizzabili mediante: CILA ex articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001

Descrizione delle opere da sanare:

Diversa distribuzione nei vani accessori.

Spese tecniche: € 2.000,00

Sanzione ex articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001: € 1.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Note sulla conformità edilizia: Si dichiara la NON conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Fabbricati ad attività commerciale [D8]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 32 del 07/10/2013
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Fabbricati ad attività commerciale [D8]

di cui al punto **negozio**

Locale commerciale a destinazione d'uso negozio posto a piano terra nel centro storico del paese di circa 276 mq; locali uffici, spazi di servizio e sala pranzo con cucina industriale a piano primo per una superficie di circa 284 mq e locali di deposito a piano interrato per una superficie di circa 230 mq. Vi è la disponibilità di accesso secondario per il carico scarico da cortile interno comune.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **790,00**

E' posto al piano: interrato, terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa rialzato: variabile al piano interrato (con un massimo di 2,60 m), al piano terra 2,90 m (con altezza rustica disponibile di 3,30 m) e 3,00 m al piano primo.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto



Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile ai piani terra ed interrato è di recentissima manutenzione. L'attuale locatario (il quale è in possesso di contratto non opponibile alla procedura) ha operato interventi di rinnovo implementando un negozio di articoli di vario genere della catena ■■■. Il piano primo non ha subito manutenzioni ma comunque si presenta in condizioni soddisfacenti.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello cortile	tipologia: doppia singola a battente materiale: ferro e vetro apertura: manuale condizioni: sufficiente
Infissi esterni	tipologia: scorrevoli (a piano primo) materiale: ferro protezione: nessuna condizioni: da sostituire
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: vario tipo condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura piena coibentazione: assente rivestimento: rivestite in marmo e clinker condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento e marmette condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: di vario tipo condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficiente
Portone di ingresso	tipologia: anta scorrevole automatica materiale: ferro e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagni materiale: Piastrelle in ceramica condizioni: discrete

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: >= 220V condizioni: discreto
Termico NEGOZIO	tipologia: autonomo alimentazione: elettrica rete di distribuzione: non necessaria diffusori: split singoli in impianto in pompa di calore condizioni: sufficienti
Termico UFFICI/SALONE	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: radiatori in ghisa condizioni: sufficienti (di recente sostituzione il generatore di calore)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda è stata computata al lordo dei muri interni e perimetrali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
negozio	sup lorda di pavimento	276,00	1,00	276,00
Uffici/salone	sup lorda di pavimento	284,00	1,00	284,00
depositi	sup lorda di pavimento	230,00	0,50	115,00
		890,00		675,00



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II - 2017

Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: NORMALE

Valore di mercato min (€/mq): 1.200

Valore di mercato max (€/mq): 1.350

Accessori:

Nessuno

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento apparentemente di recente adeguamento

Impianto dotato di certificazione all'epoca della pratica del 1996, probabilmente è stata superata dai recenti interventi di adeguamento implementati con l'installazione del nuovo negozio avvenuto nel dicembre 2017.

E' presente la dichiarazione di conformità L. 46/90, ma probabilmente è stata superata.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Uffici di piano primo: Impianto autonomo con generatore a gas metano ed emissione con radiatori in ghisa. Negozio piano terra: Impianto autonomo con split in pompa di calore.

Stato impianto: soddisfacente

Potenza nominale: 25 kW

Epoca di realizzazione/adequamento: gli split sono di recente installazione, mentre anche la caldaia di piano primo è stata recentemente sostituita. IL sistema di emissione è obsoleto.

Impianto dotato di certificazione all'epoca della pratica del 1996, probabilmente è stata superata dai recenti interventi di adeguamento implementati con l'installazione del nuovo negozio avvenuto nel dicembre 2017.

E' presente la dichiarazione di conformità L. 46/90, ma probabilmente è stata superata.

Condizionamento e climatizzazione:

Solo a piano terra con gli split atti anche al riscaldamento.

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

E' presente un montacarichi esterno di cui non è stato possibile accertarne la funzionalità.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non presenti



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

- Sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ossoa;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PAVIA;

Uffici del registro di PAVIA;

Ufficio tecnico di Ossoa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, sito immobiliare.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 900.

8.3 Valutazione corpi:**Fabbricati ad attività commerciale [D8]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozi	675,00	€ 900,00	€ 607.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 607.500,00
Valore accessori			€ 0.000,00
Valore complessivo intero			€ 607.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 607.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricati ad attività commerciale [D8]	675,00	€ 607.500,00	€ 607.500,00

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 disp. del G.E. (min.5%)	€ -30.375,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ -3.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 574.125,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 430.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 574.000,00



Allegati comuni ai LOTTI

- all. 1 – Identificazione planimetrica dei lotti
- all. 2 – Visure catastali dell'unità imm.ri di provenienza fuse e frazionate che hanno originato i lotti
- all. 3 – Stralcio pratica edilizia 69/96 del 1996
- all. 4 – Stralcio pratica edilizia 42/05 del 2005
- all. 5 – Ricevuta AdE su situazione presenza di contratto di Locazione
- all. 6 – Ricevute di invio copia perizia a creditori precedenti, creditori intervenuti e al debitore.

Allegati LOTTO 1

- all. 7 – Visure catastali
- all. 8 – Provenienza
- all. 9 – Ispezione ipotecarie (elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti)
- all. 10 – Contratto di locazione scaduto
- all. 11 – FAC-SIMILE di APE
- all. 12 – Dettaglio non conformità edilizia
- all. 13 – Fotografie esterne ed interne del bene, nonché la relativa planimetria

Allegati LOTTO 2

- all. 14 – Visure catastali
- all. 15 – Provenienza
- all. 16 – Ispezione ipotecarie (elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti)
- all. 17 – Contratto di locazione scaduto
- all. 18 – Contratto di locazione attivato nel dicembre 2017 NON opponibile alla procedura
- all. 19 – Stralcio pratica edilizia 1985 del 1982
- all. 20 – Stralcio pratica edilizia 15/89 del 1989
- all. 21 – Stralcio pratica edilizia 07/2004 del 2004 NON ATTUATA
- all. 22 – Agibilità allegata alla pratica del 1996
- all. 23 – Dichiarazioni di Conformità allegata alla pratica 1996 e attualmente superate
- all. 24 – FAC-SIMILE di APE
- all. 25 – Dettaglio non conformità edilizia
- all. 26 – Fotografie esterne ed interne del bene, nonché la relativa planimetria

Data generazione:
25-03-2018

L'Esperto alla stima
Ing. Roberto Acquavia

