

Tribunale di Milano
PROCEDURA FALLIMENTARE

Tetto Project S.r.l.

N° Gen. Rep. **648/2013**
data udienza di verifica crediti: 18-12-2013

Giudice delegato: **Dott. GUIDO MACRIPO'**

Curatore Fallimentare: **Cesare Franzì**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

CISLIANO Villa A Villa B
OPERA Via Verdi 1
VIGEVANO Terreno
GRAVELLONA LOMELLINA Terreno
SETTIMO MILANESE Vie Edison 195
~~**MILANO Via F. Rissotto 112**~~
~~**MILANO Via Monte Nevoso 9**~~
~~**MILANO Via Ferrante Aporti 92**~~
MILANO Via Novaro 1 (02.3651109-10) - 748

Esperto alla stima : **Fabio Lorenzo Carria**
Codice fiscale : CRRFLR63C19Z600M
Partita IVA : 04669790968
Studio in : Via Pisanello 4 - 20146 Milano
Telefono : 02.36511009
Fax : 02.36511591
Email : info@fabiocarria.com
Pec : carria.6743@oamilano.it

Beni in Cislano (Milano)
Località/Frazione Cislano
Via Mazzini 22.

Lotto: Villa A

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Si**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Sub.5.

Abitazione in villini [A7] sito in Cislano (Milano) Via Mazzini 22/E

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Tetto Project s.r.l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 03353120961

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Tetto Project srl con sede in Milano [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] foglio 4, particella 87, subalterno 5, categoria A/7, classe
1, consistenza 6 vani, rendita € 573,27

Derivante da: Istrumento (Atto Pubblico) del 13.02.2008 Nota presentata con
Modello Unico n.2286.1/2008 in atti dal 22.02.2008 repertorio n.20605 Rogante De
Rosa Giuseppe Sede: Milano Registrazione:Sede: Compravendita rettifica la
trascr.n.13634/2007

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di Villa a schiera di testa edificata ex novo nel 2009

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione
primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: --

Attrazioni storiche: --

Principali collegamenti pubblici:

Servizi offerti dalla zona:

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Sub.5

Abitazione in villini [A7] sito in Cislano (Milano), Via Mazzini 22/E

Occupato da inquilino con contratto di locazione stipulato in data 17/05/2010
registrato per l'importo mensile di euro 1000 registrato a Milano il 31/05/2010 ai
nn.2452 Serie 3T

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Unitamente al contratto di locazione è stato sottoscritto in data 17.05.2010 con l'inquilino anche un Patto di Opzione per l'acquisto dell'immobile locato per l'importo risultante dalla differenza tra l'importo di €275.000,00 e l'importo complessivo dei canoni di locazione pagati sino al momento della stipula dell'atto definitivo di compravendita. Tale diritto di opzione ha scadenza del 31 maggio 2014.

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:*
A favore del fondo identificato al foglio 4 mappale 87
superficie (mq) HA 0.06.02
rogito Notaio Giuseppe De Rosa in data 10/10/2007 ai [REDACTED]
Atto di asservimento di volumetria residua (pari a mc.165,33) da parte di
[REDACTED] e [REDACTED] costituendo servitù di
non edificazione a favore della società Tetto Project srl
Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.5

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 Banco Popolare soc. coop.
(mandataria Credito Bergamasco spa) contro Tetto Project s.r.l. derivante
da Contratto di mutuo del 15.10.2007 -
importo ipoteca: € 14000000 - Importo capitale: € 700000
registrato Milano in data 17/10/2007 ai nn. 20683 20011
Note: Contratto di Mutuo Ipotecario Fondiario del 15.10.2007 Notaio
Giuseppe De Rosa racc.n.14469 Rep.n.20011 e registrato all'Agenzia delle
Entrate Ufficio di Milano 5 Atti Pubblici il 17.10.2007 n.20683 Serie 1T Capitale
concesso €700.000,00. Ipoteca di primo grado sostanziale e 2°formale per
l'importo di €1.400.000,00 posta sul terreno NCT di Cislano : F.4 Mapp.87
Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.5

4.2.2 *Pignoramenti:*
Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*
Nessuna.

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

Identificativo corpo: Sub.5

Abitazione in villini [A7] sito in Cislano (Milano), Via Mazzini 22/E

Spese scadute : nessuna

Millesimi di proprietà : nessuno

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali : nessuno

Certificato energetico non presente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: TETTO PROJECT SRL

con sede [redacted] dal **28/09/2007 al attuale proprietario** in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe De Rosa in da 28/09/2007 ai nn. 19942/14408 registrato Milano in data 05/10/2007 ai nn. 19685 S1T

Titolare/Proprietario: [redacted]

dal **ante ventennio al 28/09/2007**. In forza di atto di compravendita a rogito Notaio E. Fasola in data 19/05/1977 ai nn. 1170879 registrato Milano in data 08/06/1977 ai nn. 27953 trascritto a Pavia in data 18/06/1977 ai nn. 3963/3181

Note: Atto di divisione tra [redacted] e [redacted] del 26.10.1981 n.rep.1456333 Notaio E.Fasola registrato a Milano Atti Privati il 16.11.1981 n.55470 Serie 2 e trascritto a Pavia il 18.11.1981 n.9226/7079

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.5

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione in villini [A7] sito in Cislano (Milano) Via Mazzini 22/E

Identificativo: D.I.A.n.3933/2007 del 31.07.2007

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Nuova costruzione n.3 villette unifamiliari da realizzarsi in Via Mazzini

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/07/2007 al n. di prot. 3933

NOTE: In data 12.11.2007 è stata presentata richiesta di voltura della D.I.A. n.3933 del 31.07.2007 a Nome di [redacted] a favore della soc. Tetto project srl in forza dell'atto di compravendita del 28.09.2007 notaio Giuseppe De Rosa con cui si cedeva il diritto di piena proprietà della particella 87 del Foglio 4 N.C.T. nonché costituito atto di asservimento di volumetria a favore di detta particella 87 con atto del 10.10.2007 notaio Giuseppe De Rosa.

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.5

Abitazione in villini [A7] sito in Cislano (Milano) Via Mazzini 22/E

Identificativo: D.I.A.n.998/2009 del 03.03.2009

Intestazione: Tetto project srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Variante D.I.A. n.3933 del 31.07.2007 per ultimazione lavori

Per lavori: Nuova costruzione n.3 villette unifamiliari da realizzarsi in Via Mazzini

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/03/2009 al n. di prot. 998

NOTE: In data 12.11.2007 è stata presentata richiesta di voltura della D.I.A. n.3933 del 31.07.2007 a Nome [REDACTED] a favore della soc. Tetto project srl in forza dell'atto di compravendita del 28.09.2007 notaio Giuseppe De Rosa con cui si cedeva il diritto di piena proprietà della particella 87 del Foglio 4 N.C.T. nonché costituito atto di asservimento di volumetria a favore di detta particella 87 con atto del 10.10.2007 notaio Giuseppe De Rosa.

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.5

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.5

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di attuazione: Aree nel tessuto consolidato : ambiti prevalentemente residenziali (Previsioni di piano) Tessuto residenziale (art.35) Zona residenziale consolidata e di completamento (Piano delle Regole - Azzonamento)
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5mc/mq
Rapporto di copertura:	50%St
Altezza massima ammessa:	h.mt.8,50
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	Sì
Note:	

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.5**

Descrizione : **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Sub.5**

Trattasi di Villetta a schiera di testa con area scoperta di pertinenza e box accessorio destinata a civile abitazione ed edificata nell'anno 2009: l'immobile si trova in zona periferica del paese ove gli insediamenti sono pressoché a carattere residenziale e con la medesima tipologia abitativa . la viabilità della zona è scorrevole con buone possibilità di parcheggio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Tetto Project s.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 03353120961

Superficie complessiva di circa mq **277.17**

è posto al piano Terra-primo-secondo

L'edificio è stato costruito nel 2009

ha un'altezza interna di circa 2,70

E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Condizioni Generali dell'immobile: Condizioni della villa di testa complessivamente buone anche se sono evidenti alcuni effetti di umidità di risalita alla base delle murature perimetrali e diffuse cavillature sulla parete sovrastante la scala esterna che presenta essa stessa segni di degrado accentuato e precoce in relazione all'anno di costruzione. Alcune infiltrazioni provenienti dal sottotetto sono state riparate .

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista**
 alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	70,78	1,00	70,78
Balconi	sup reale netta	10,46	0,50	5,23
Cantina uso deposito	sup lorda di pavimento	27,93	0,50	13,97
Area esterna privata	sup reale netta	168,00	0,30	50,40
		277,17		140,38

Accessori:

Sub.5.1 Box

Identificato al catasto fabbricati:

intestazione: Tetto Project srl, partito foglio 4 particella 87, subalterno 6, categoria C/6, classe 1 consistenza 14,00 mq., superficie piano T rendita € 36,15.

Derivante da: strumento (Atto pubblico) del 13.02.2008. Nota presentata con Mod Unico n.2285.1/2008 in atti dal 22.02.2008 repertorio n.20605 Rogante De Rosa Giuseppe . Sede :Milano
 Registrazione: Sede: Compravend
 posto al piano terreno - Sviluppa una superficie complessiva di 14.30
 - Destinazione urbanistica: autorimessa
 Valore a corpo: € 15000

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

Stima diretta per comparazione di unità immobiliari simili e comparabili nel periodo di riferimento della presente valutazioni.
 Valore di mercato riferito a maggio 2014 applicando un prezzo a mq. di superficie vendibile.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano,
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
 Uffici del registro di Milano,
 Ufficio tecnico di Comune di Cislano,
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare
 agenzia delle entrate
 agenzia del territorio
 OSMI-Borsa Immobiliare di Milano - secondo semestre 2013
 agenzie in loco; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Prezzo medio di vendita per Ville a schiera di nuova edificazione in zona periferica in condizioni normali
 Ag.territorio €1.250,00/mq. - €1.450,00/mq.
 OSMI €1.700,00/mq. - €1.900,00/mq.
 Ag.On Line (Immobiliare.it) prezzo medio €1.624,00/mq,
 agenzie in loco e agenzie on line

8.3 Valutazione corpi:

ID	immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderate	Valore diritto e quota
Sub.5	Abitazione in villini [A7] con annesso Box	140,38	277,17	253.637,50	253.637,50
				253.637,50	253.637,50

Valore di mercato riferito a maggio 2014. La valutazione del bene immobile viene eseguita con il metodo della comparazione ad unità simili e comparabili poste sul mercato nel periodo di riferimento della redazioni delle presenti note, applicando un prezzo a mq. di superficie vendibile.
 Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare secondo le caratteristiche della stessa e alle condizioni esistenti sul mercato
 La locazione in essere determina una decurtazione del 10% (riduzione bassa per canone locativo al di sopra della media delle quotazioni di mercato) del valore di vendita.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 38.045,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 215.592,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 194.032,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 215.591,00

Lotto: Villa B

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Si**

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Sub.8.

Abitazione in villini [A7] sito in Cisliano (Milano) frazione:Cisliano, Via Mazzini 22/B

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Tetto Project s.r.l. - Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Tetto Project srl con sede in [redacted], indirizzo Via [redacted], piano T-1-2, foglio 4, particella 87, subalterno 8, categoria A/7, classe 1, consistenza 6 vani, rendita € 573,27

Derivante da: Istrumento (Atto Pubblico) del 13.02.2008 Nota presentata con Modello Unico n.2286.1/2008 in atti dal 22.02.2008 repertorio n.20605 Rogante De Rosa Giuseppe Sede:Milano Registrazione:Sede: Compravendita rettifica la trascr.n.13634/2007

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

10. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di Villa a schiera centrale edificata ex novo nel 2009

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: -

Attrazioni storiche: -

Principali collegamenti pubblici:

Servizi offerti dalla zona:

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Sub.8

Abitazione in villini [A7] sito in Cislano (Milano), Via Mazzini 22/B

Occupato da con contratto di locazione stipulato in data 06/07/2010 registrato per l'importo mensile di euro 500 registrato a Milano il 22/07/2010 ai nn.3090 Serie 3T

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Unitamente al contratto di locazione è stato sottoscritto in data 17.05.2010, con l'inquilino anche un Patto di Opzione per l'acquisto dell'immobile locato per l'importo risultante dalla differenza tra l'importo di €280.000,00 e l'importo complessivo dei canoni di locazione pagati sino al momento della stipula dell'atto definitivo di compravendita. Tale diritto di opzione ha scadenza del 30 giugno 2014.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

12.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- A favore del fondo identificato al foglio 4 mappale 87 superficie (mq) HA 0.06.02 rogito Notaio Giuseppe De Rosa in data 10/10/2007 ai nn. 20007/14465

Atto di asservimento di volumetria residua (pari a mc.165,33) da parte di [REDACTED] e [REDACTED] costituendo servitù di non edificazione a favore della società Tetto Project srl

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.8

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banco Popolare soc. coop. (mandataria Credito Bergamasco spa) contro Tetto Project s.r.l. derivante da Contratto di mutuo del 15.10.2007 - Importo ipoteca: € 1400000 - Importo capitale: € 700000 registrato Milano in data 17/10/2007 ai nn. 20683 20011

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di attuazione: Aree nel tessuto consolidato : ambifi prevalentemente residenziali (Previsioni di piano) Tessuto residenziale (art.35) Zona residenziale consolidata e di completamento (Piano delle Regole - Azzonamento)
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/mq.
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.8**

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Sub.8**

Trattasi di villetta a schiera centrale con modesta area scoperta di pertinenza e box accessorio destinata a civile abitazione, ed edificata nell'anno 2009. L'immobile si trova in zona periferica del paese ove gli insediamenti sono pressoché a carattere residenziale e con la medesima tipologia abitativa. La viabilità della zona è scorrevole con buone possibilità di parcheggio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Tetto Project s.r.l. - **Piena proprietà**

Superficie complessiva di circa mq **181.93**
 è posto al piano Terra-primi-secondo
 L'edificio è stato costruito nel 2009
 ha un'altezza interna di circa 2,70
 E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Condizioni Generali dell'immobile: Condizioni della villa di testa complessivamente buone anche se sono evidenti alcuni effetti di umidità di risalita alla base delle murature perimetrali e diffuse cavillature sulla parete sovrastante la scala esterna che presenta essa stessa segni di degrado accentuato e precoce in relazione all'anno di costruzione. Alcune infiltrazioni provenienti dal sottotetto sono state riparate dagli inquilini.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale:**c.a.** condizioni:**buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia:**doppia anta a battente** materiale:**legno**
 protezione:**persiane** materiale protezione:**legno**
 condizioni:**buone**

Infissi interni tipologia:**a battente** materiale:**legno tamburato**
 condizioni:**buone**

Manto di copertura materiale:**tegole in cotto** coibentazione:**pannelli termo-assorbenti** condizioni:**buone**
 - Note: Presenza di pannelli fotovoltaici per la produzione di acqua calda sanitaria

Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: granito condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Energia solare	tipologia: pannelli termici solari piani utilizzo: scaldabagno condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	70,78	1,00	70,78
Balconi	sup reale netta	10,46	0,50	5,23
Cantina uso deposito	sup lorda di pavimento	27,93	0,50	13,97
Area esterna privata	sup reale netta	72,76	0,30	21,83
		181,93		111,80

Accessori:**Sub.8.1 Box**

Identificato al catasto fabbricati:

intestazione: Tetto Project srl, partita foglio 4 particella 87, subalterno 7, categoria C/6, classe 1 consistenza 14.00 mq., superficie piano T rendita € 36,15,

Derivante da: Istrumento (Atto pubblico) del 13.02.2008. Nota presentata con Mod Unico n.2286.1/2008 in atti dal 22.02.2008 repertorio n.20605 Rogante De Rosa Giuseppe . Sede :Milano

Registrazione: Sede: Compravend

posto al piano Terreno - Sviluppa una superficie complessiva di 14.30 - Destinazione urbanistica: Autorimessa

Valore a corpo: € 15000

1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16. Criterio di stima:**

Stima diretta per comparazione di unità immobiliari simili e comparabili nel periodo di riferimento della presente valutazione. Valore di mercato riferito a maggio 2014 applicando un prezzo a mq. di superficie vendibile.

16. Fonti di informazione:

Catasto di Milano,
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,

Uffici del registro di Milano,
 Ufficio tecnico di Cislano,
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare
 agenzia delle entrate
 agenzia del territorio
 OSMI-Borsa Immobiliare di Milano - secondo semestre 2013
 agenzie in loco, Parametri medi di zona per destinazione
 principale (€/mq.) Prezzo medio di vendita per Ville a schiera di
 nuova edificazione in zona periferica in condizioni normali
 Ag.territorio €1.250,00/mq. - €1.450,00/mq.
 OSMI €1.700,00/mq. - €1.900,00/mq.
 Ag.On Line (Immobiliare.it) prezzo medio €1.624,00/mq,
 agenzie in loco
 agenzie on line

16. Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Sub.8	Abitazione in villini [A7] con annesso Box.	111,80	181,93	205.065,10	205.065,10
<p>Valore di mercato riferito a maggio 2014. La valutazione del bene immobile viene eseguita con il metodo della comparazione ad unità simili e comparabili poste sul mercato nel periodo di riferimento della redazioni delle presenti note, applicando un prezzo a mq. di superficie vendibile. Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare secondo le caratteristiche della stessa e alle condizioni esistenti sul mercato</p> <p>La locazione in essere determina una decurtazione del 15% del valore di vendita.</p>					
				205.065,10	205.065,10

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 30.759,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 174.305,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 148.160,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 174.305,00

Beni in Opera (Milano)
Località/Frazione Opera
Via Verdi 1

Lotto: Via Verdi 1

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Si**

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Sub.711.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Opera (Milano) frazione:Opera,
Via Verdi 1**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Tetto Project s.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 03353120961

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Tetto Project srl con sede in Milano [REDACTED], indirizzo Via Verdi 1, piano 5, foglio 6, particella 9, subalterno 711, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 280,18

Derivante da:strumento (Atto Pubblico) del 04.12.2009 Nota presentata con Modello Unico n.114846.1/2009 in atti dal 29.12.2009 Repertorio n.223823

Rogante Quaggia Luciano Sede: Milano Registrazione:Sede: Compravendita.
Confini:Pianerottolo comune e vano scala, cortile comune, altra proprietà, Vi Verdi, appartamento sub 710.

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

18. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un appartamento derivato dal recupero del sottotetto esistente al piano quinto composto da due locali, due ripostigli in falda, servizio igienico e due terrazzi.

Caratteristiche zona:normale

Area urbanistica:residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi:La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: -

Attrazioni storiche: -

Principali collegamenti pubblici:

Servizi offerti dalla zona:

19. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Sub.711

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Opera (Milano), Via Verdi 1

Libero

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

20.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

20.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

20.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

20.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

20.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

20.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

20.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

20.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Sub.711

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Opera (Milano), Via Verdi 1

Spese medie annue

Spese scadute

Millesimi di proprietà

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Certificato energetico presente

Classe energetica G

Note classe energetica Attestato di Certificazione Energetica presentata il 25.11.2009 e valida fino al 25.11.2019 in assenza di cause determinative della decadenza ai sensi dell'art.10.4 della delibera n.VIII/8745 del 22.12.2008

Avvertenze ulteriori Comune di Opera - Ufficio Tributi - Importo totale a debito €1.688,00

ICI anno 2010 €1.139,00

ICI anno 2011 €275,00

IMU anno 2012 €624,00

IMU anno 2013 €650,00

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Tetto Project srl con sede in Milano in Via San Giusto dal 04/12/2009 al attuale proprietario in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Luciano Quaggia in data 04/12/2009 ai nn. 223823/39923 registrato Milano in data 28/12/2009 ai nn. 28098 IT

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a [REDACTED] dal 17/01/2006 al 04/12/2009 in forza di atto di compravendita a rogito Notaio De Cicco Alessandro in data 17/01/2006 ai nn. 14573/6460 registrato Gorgonzola in data 19/01/2006 ai nn. 98 serie IT trascritto a Milano 2 in data 21/01/2006 ai nn. 8534/4329

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/2 [REDACTED] nata a [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/2 dal 02/03/2001 al 17/01/2006 in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Moroni Orestemaria in data 02/03/2001 ai nn. 93708/8998 registrato Lodi in data 14/03/2001 ai nn. 652 Serie 1V trascritto a Milano 2 in data 12/03/2001 ai nn. 22288/15491

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede [REDACTED] dal 21/12/1999 al 02/03/2001 in forza di atto di compravendita a rogito Notaio M.De Giorgi in data 21/12/1999 ai nn. 3042

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.711

23. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Opera (Milano) Via Verdi 1
Identificativo: N.23/200
 Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatorio (art. 13 L28/2/85 n. 47)
 Note tipo pratica: N.23/200
 Per lavori: Recupero abitativo di sottotetto
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 19/04/2000 al n. di prot. 7452
Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.711

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Opera (Milano) frazione: Opera, Via Verdi 1
Identificativo: N.23/200
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Note tipo pratica: N.23/200
 Per lavori: interni
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 17/07/2000 al n. di prot. 13548
Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.711

23. Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub.711**23. Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di attuazione: PdR Ambito residenziale ad alta densità (art.75)
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	Sì
Note:	

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Sub.711**

Appartamento ad uso civile abitazione in buone condizioni generali, derivante dal recupero del sottotetto esistente al piano quinto perciò di tipo mansarda, composto da soggiorno con cucina a vista, camera, bagno, due ripostigli in falda, due terrazzi. L'appartamento è stato locato fino a pochi mesi fa ed è stato lasciato dall'inquilino in ordine. Il riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia esterna a gas mentre nello stabile esiste il riscaldamento centralizzato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Tetto Project s.r.l. - Piena proprietà

[REDACTED] - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D - Data Matrimonio: N/D

Superficie complessiva di circa mq **85**

è posto al piano **5**

L'edificio è stato costruito nel ante 1967 ristrutturato nel 2010

ha un'altezza interna di circa h.media cm.240

E' composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile si trova in zona intermedia del paese dove gli insediamenti sono pressoché a carattere residenziale. la viabilità della zona è scorrevole con buone possibilità di parcheggio per i residenti. Lo stabile è di tipo popolare con accesso da scala senza ascensore.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: marmo ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato

	condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: con autoclave rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lordo di pavimento	40,00	1,00	40,00
terrazzi	sup reale netta	20,00	0,50	10,00
Ripostiglio uso deposito in falda	sup reale lorda	25,00	0,25	6,25
		85,00		56,25

Accessori:**2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****24. Criterio di stima:**

Stima diretta per comparazione di unità immobiliari similari e comparabili nel periodo di riferimento della presente valutazione. Valore di mercato riferito a maggio 2014 applicando un prezzo a mq. di superficie vendibile.

24. Fonti di informazione:

Catasto di Milano,
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
 Uffici del registro di Milano,
 Ufficio tecnico di Opera,
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare
 agenzia delle entrate
 agenzia del territorio
 OSMI-Borsa Immobiliare di Milano - secondo semestre 2013
 agenzie in loco, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Prezzo medio di vendita per appartamenti recenti e/o ristrutturati in zona centrale del paese e in condizioni normali
 Ag.territorio €1.650,00/mq. - €2000,00/mq.
 OSMI €1.900,00/mq. - €2100,00/mq.
 Ag.On Line (Immobiliare.it) prezzo medio €2126,00/mq,
 agenzie in loco
 agenzie on line

24. Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lordo	Valore intero medio ponderale	Valore dritto e quota
Sub.711		56,25	85,00	106.875,00	106.875,00
Valore di mercato riferito a maggio 2014. La valutazione del bene immobile viene eseguita con il metodo della comparazione ad unità simili e comparabili poste sul mercato nel periodo di riferimento della redazione delle presenti note, applicando un prezzo a mq. di superficie vendibile. Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare secondo le caratteristiche della stessa e alle condizioni esistenti sul mercato					
				106.875,00	106.875,00

24. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 16.031,25
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

24. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 90.843,75
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 90.843,75

Beni in **Vigevano (Pavia)**
Località/Frazione
Via Oropa

Lotto: Terreno edificabile

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**

La trascrizione dei titoli di acquisto nei ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Si**

25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Mapp.481-1032.

residenziale sito in Vigevano (Pavia), Via Oropa s.n.c.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Tetto Project s.r.l.- Piena proprietà

[REDACTED] - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D -

Data Matrimonio: N/D

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Tetto Project srl con sede in Milano [REDACTED], foglio 22,

particella 481 qualità SEMIN.IRRIG., classe 2, superficie catastale

Ha.00.20.59, reddito dominicale: € €16,48, reddito agrario: € €14,36

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Tetto Project srl con sede in Milano [REDACTED], indirizzo

Via Oropa, piano T, foglio 22, particella 1032 categoria C/2, classe 2,

superficie mq.50, rendita € €198,84

Derivante da: strumento (Atto Pubblico) del 30.04.2009 Nota presentata con Modello Unico n.3013.1/2009 in atti dal 07.05.2009 Repertorio n.21930

Rogante: Giuseppe De Rosa Sede: Milano Registrazione Sede:

Compravendita

Confini: Mapp-481

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

26. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il lotto si trova in Via Oropa s.n.c., una zona periferica della città di Vigevano e più precisamente nella circoscrizione esterna che collega Vigevano con Mortara, Novara e Milano. La presente relazione, ha lo scopo di determinare il "più probabile valore unitario medio di mercato", con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile delle aree edificabili.

Nella stima si deve tenere conto:

della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;

dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;

della destinazione d'uso consentita;

di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;

dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento

attuativo, rilascio di concessione);

dei valori medi rilevati sul mercato per terreni similari.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Attrazioni paesaggistiche: --

Attrazioni storiche: --

Principali collegamenti pubblici:

Servizi offerti dalla zona:

27. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Mapp.481-1032

residenziale sito in Vigevano (Pavia), Via Oropa s.n.c.

Libero

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

28.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

28.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

28.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

28.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

28.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

28.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
contro Tetto Project s.r.l. derivante da Concessione a Garanzia di
Mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 2.400.000,00 - Importo capitale:
€ 1.200.000,00

rogito Notaio Giuseppe De Rosa in data 07/05/2009 ai nn. 4872 883

Dati precedenti relativi ai corpi: Mapp.481-1032

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
SpA contro Tetto Project s.r.l. derivante da decreto Ingiuntivo -
Importo ipoteca: € - Importo capitale: € 162.440,00 rogito Tribunale di
Bergamo rep.4644/2010 in data 17/12/2010 ai nn. 12313 2826

Dati precedenti relativi ai corpi: Mapp.481-1032

28.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

28.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

28.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Mapp.481-1032

residenziale sito in Vigevano (Pavia), Via Oropa s.n.c.

Spese medie annue

Spese scadute:

Millesimi di proprietà

Particolari vincoli e/c dotazioni condominiali

Certificato energetico non presente

Classe energetica

Note classe energetica

Avvertenze ulteriori Vincolo paesaggistico imposto ai sensi del D.Leg.n.42 del 22 gennaio 2004, art.142 e successive modificazioni ed integrazioni (ex Legge 1497/39 e 431/85)

Area di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile - D.P.R. 236/88 e D.G.R. 6/15137 del 26.06.96

Ammissione al passivo del Fallimento n.648-2013 Tetto Project srl del Comune di Vigevano per l'importo totale di €26.962,00 da considerarsi credito privilegiato ex art.2752 del C.C. e dell'art.13, comma 13 del D.L.201/2011 convertito nella L. 214/2011.

Le ragioni dell'istanza consistono in omessa dichiarazione con parziale/omesso pagamento ICIJ MU di aree edificabili in zona Via Gravellona (al fg 22 part. 185), C.so Aldo Moro (al fg 22 part. 432-434-700- 634), Via Oropa (al fg 22 part. 481) per le annualità 2007/2008/2009/2010/2011/2012/2013 e in parziale/omesso pagamento ICTJ MU per altri immobili per le annualità 2008/2010/2011/2012/2013: le richieste per l'anno 2013 si riferiscono solo ai giorni antecedenti il fallimento.

30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Tetto Project srl con sede in Milano [redacted] dal **30/04/2009** al In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe De Rosa in data 30/04/2009 al nn. 21930/16094 registrato Milano 5 in data 05/05/2009 al nn. 9504 serie 1T

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] dal **ante ventennio al 30/04/2009** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Carlo Cazzani in data 29/10/1969 al nn. 26089/3656 registrato Vigevano in data 15/11/1968 al nn. 7179/5347

Dati precedenti relativi ai corpi: Mapp.481-1032

31. PRATICHE EDILIZIE:

residenziale sito in Vigevano (Pavia), Via Oropa s.n.c.

Identificativo: Richiesta di Permesso di Costruire

Intestazione: ██████████
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Note tipo pratica: Permesso di Costruire
 Per lavori: Nuova costruzione di n.2 palazzine residenziali
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 31/03/2008 al n. di prot. 209/08
Dati precedenti relativi ai corpi: Mapp.481-1032

residenziale sito in Vigevano (Pavia), Via Oropa s.n.c.
Identificativo: Pratica di condono edilizio
 Intestazione: ██████████
 Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n.47)
 Note tipo pratica: Permesso di Costruire
 Per lavori: Opere edili
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 03/02/1987 al n. di prot. 05565
 Rilascio in data 21/06/1991 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: Mapp.481-1032

residenziale sito in Vigevano (Pavia), Via Oropa s.n.c.
Identificativo: Autorizzazione paesistica
 Intestazione: ██████████
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Note tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica
 Per lavori: Nuova costruzione di due palazzine residenziali
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 19/03/2008 al n. di prot. 209/08
 Rilascio in data 03/10/2008 al n. di prot. 13303/08
Dati precedenti relativi ai corpi: Mapp.481-1032

31. Conformità edilizia:

residenziale

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Mapp.481-1032.

31. Conformità urbanistica:

residenziale

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di attuazione: Piano delle Regole Art.29 Norme generali per i Tessuti della Città Consolidata Art.33 Tessuto aperto a medio-bassa densità P.T.C. Parco Lombardo della Valle del Ticino

	Art.12 Perimetro zone IC- Zone di iniziativa comunale orientata
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estrémi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,20 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,30 mq/mq si Sf
Altezza massima ammessa:	h.cm.950
Volume massimo ammesso:	mc.2538,00
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: Mapp.481-1032**

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **Mapp.481-1032**

L'accesso al terreno si pratica da via privata. Il lotto si trova in Via Oropa s.n.c, una zona periferica della città di Vigevano e più precisamente nella circoscrizione esterna che collega Vigevano con Mortara, Novara e Milano. Attualmente l'area è abbastanza fatiscente. Anche il contesto paesaggistico dove è inserito il lotto non presenta nessun bene di pregio in quanto il lotto confina a nord con un terreno in totale stato di degrado, a est con un terreno dove insiste un'abitazione tipologia anni 70, a sud con un terreno attualmente in disuso; ad ovest con un altro terreno dove insiste un capannone in forte stato di degrado. Non è direttamente servito da mezzi di trasporto pubblico trasporto e non ha vista sul paesaggio circostante ma ha il grande vantaggio di essere collegata con le principali arterie di traffico extraurbano.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di Tetto Project s.r.l. - Piena proprietà**Cod. Fiscale: **[REDACTED]**

Superficie complessiva di circa mq 2115

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Condizioni Generali dell'immobile: Accessibilità sufficiente.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno edificabile	sup potenziale coperta	1.057,50	1,00	1.057,50

Prezzo medio unitario di €205,50/mq. . Corrispondente all'incidenza del terreno pari alla percentuale media del 15% sul prezzo medio di vendita in zona di €1370,00mq. A tal fine si ritiene di procedere alla determinazione del valore per metro quadrato di area fabbricabile, in maniera direttamente proporzionale all'indice di Densità Fondiaria - Rapporto tra il volume massimo edificabile e la Superficie Fondiaria

1.057,50

1.057,50

Accessori:

3 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

32. Criterio di stima:

La disciplina estimativa ha messo a punto due procedure per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un terreno edificabile: la stima sintetica, basata sulla comparazione che "consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità». La stima analitica, basata sul valore di trasformazione, che parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come "un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio. Se pertanto si esprime con V_a il valore dell'area, con K il costo di trasformazione e con V_m il valore del fabbricato, può porsi $V_a = V_m - K$. Quest'equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione; infatti: "il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione. Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area.

Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico: $V_a = [V_m - (\sum K + P)] / (1 + r)^n$

dove:

V_a = valore attuale dell'area

V_m = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$ = costi relativi alla costruzione

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato.

32. Fonti di informazione:

Catasto di Pavia,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,

Uffici del registro di Milano,

Ufficio tecnico di Vigevano,

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

agenzia delle entrate

agenzia del territorio

OSMI-Borsa Immobiliare di Milano - secondo semestre 2013

agenzie in loco. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Prezzo medio di vendita per appartamenti nuovi in zona periferica del paese
 Ag.territorio € 970,00/mq. - € 1.350,00/mq.
 Ag.On Line (Immobiliare.it) prezzo medio € 1.370,00/mq
 Prezzo medio di vendita terreni edificabili in loco € 60-100/mq.,
 agenzie in loco
 agenzie on line (Casa.it-Immobiliare.it)

32. Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Mapp.4 81-1032		1.057,50	1.057,50	217.316,25	217.316,25
<p>Dalla rilevazione della media dei terreni edificabili, con caratteristiche simili ed in offerta in vendita nella zona considerata, emerge la seguente quantificazione: da un minimo di € 60,00/mq. ad un max di € 100,00/mq. Ora si potrebbe facilmente adottare il prezzo medio rilevato di € 60,00/mq. per la superficie complessiva del lotto di mq. 2115, ma in questo caso essendo stato regolarmente approvato un permesso di costruire per la costruzione di mq. 1057,50 di residenza e decaduto per decorrenza dei limiti temporali per il pagamento degli oneri comunali richiesti, a giudizio dello scrivente risulterebbe più congruo adottare il criterio di determinare il valore del terreno sulla base dell'incidenza che lo stesso normalmente assolve sul prezzo di vendita finale delle nuove costruzioni di edilizia abitativa che la letteratura specifica mediamente riconosce tra il 10% ed il 20% del prezzo/mq.</p>					
				217.316,25	217.316,25

32. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 1,5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 32.597,44
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Comune di Vigevano	€ -26.962,00

32. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 157.756,81
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 158.000,00