

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro: ...

N° Gen. Rep. 755/2016
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-07-2017 ore 13.30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTO ANGELINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Giuseppe Bellia
Codice fiscale: BLLGPP54C25F205V
Studio in: Via Rucellai 6 - 20126 Milano
Telefono: 0226000089
Fax: 0225785890
Email: belliagiuseppe@yahoo.it
Pec: giuseppe.bellia2@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Generale Espinasse snc - Magenta (Milano) - 20013

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali:

foglio 1, particella 519, subalterno **702**;

foglio 1, particella 519, subalterno **703**;

foglio 1, particella 519, subalterno **704**.

2. Stato di possesso

Bene: via Generale Espinasse snc - Magenta (Milano) - 20013

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Generale Espinasse snc - Magenta (Milano) - 20013

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Generale Espinasse snc - Magenta (Milano) - 20013

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCO di DESIO e della BRIANZAS.P.A. .

5. Comproprietari

Beni: via Generale Espinasse snc - Magenta (Milano) - 20013

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: via Generale Espinasse snc - Magenta (Milano) - 20013

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Generale Espinasse snc - Magenta (Milano) - 20013

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Bene: via Generale Espinasse snc - Magenta (Milano) - 20013

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 2.661.333,00

Prezzo da occupato: € 2.661.333,00



Beni in Magenta (Milano)
-
via Generale Espinasse snc

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in via Generale Espinasse snc

Note: la categoria catastale C1, sopra indicata, si riferisce all'unità posta al piano rialzato ed identificata catastalmente con il subalterno 702, mentre l'unità adiacente, posta sempre al piano rialzato, ed identificata catastalmente con il subalterno 703, presenta la categoria F/4 ovvero "unità in corso di definizione"; all'unità sita per la maggior consistenza al piano primo sotterraneo, definita catastalmente con il subalterno 704, è stata attribuita la categoria D/8, ovvero "fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni".

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ... - Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Società ..., foglio 1, particella 519, subalterno 702, indirizzo via Generale Espinasse, piano T, comune MAGENTA, categoria C/1, classe 5, consistenza 201 mq, superficie 274 mq, rendita € 6.321,90

Derivante da: Variazione del 09-11-2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Detta unità deriva dal mappale 519 sub. 2-3-1 in forza di variazione del 19-10-2012 n. 82883.2012 in atti dal 19-10-2012 (protocollo n. MI0759548) per FRAZIONAMENTO E FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'unità in oggetto non fa parte di un regolamento di condominio.

Confini: da Nord in senso orario: cortile comune al sub. 707, bene comune non censibile al 706, ancora cortile comune al sub. 707 di punta, unità al sub. 704, unità al sub. 703, cortile comune al sub. 707, mappale 114, e mappale 115 a chiusura.

Note: Il subalterno 706 del mappale .519 del fg 1 è ENTE COMUNE ai subalterni 702 e 704 mentre il subalterno 707 del mappale 519 del fg. 1 è un ENTE COMUNE ai subalterni 701, 702, 703, 704.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ..., foglio

1, particella 519, subalterno 703, indirizzo via Generale Espinasse, piano T, comune MAGENTA, categoria: in corso di definizione



Derivante da: Variazione del 19-10-2012 protocollo n. MI0759548 in atti dal 19-10-2012 FRAZ. E FUS. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 82773.1/2012).

Detta unità deriva da mappale 519 sub. 2-3-1 in forza di variazione del 19-10-2012 n. 82883.2012 in atti dal 19-10-2012 (protocollo n. MI0759548) per FRAZIONAMENTO E FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'unità non fa parte di un regolamento di condominio
Confini: Da Nord in senso orario: pianerottolo, ascensore e vano scale comuni al sub. 705, cortile comune al sub. 707, scala di accesso di cui al sub. 704, ancora cortile comune di cui al sub. 707, unità al sub. 702, pianerottolo e scala di cui al sub. 704.

Note: Il subalterno 705 del mappale 519 del fg. 1 e' ENTE COMUNE ai subalterni 701 e 703 mentre il subalterno 707 del mappale 519 del fg. 1 e' un ENTE COMUNE ai subalterni 701, 702, 703, 704.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Società ..., foglio 1, particella 519, **subalterno 704**, indirizzo via Generale Espinasse, piano T-S1, comune MA- GENTA, categoria D/8, rendita € 10.368,00

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23-09-2013 protocollo n. MI047246 in atti dal 23-09-2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 92007.1/2013) Detta unità deriva da mappale 519 sub. 2-3-1 in forza di variazione del 19-10-2012 n. 82883.2012 in atti dal 19-10-2012 (protocollo n. MI0759548) per FRAZIONAMENTO E FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'immobile non fa parte di un regolamento di condominio.

Confini:

- del piano primo sotterraneo, da Nord ed in senso orario: cortile comune al sub. 707, pianerottolo, ascensore e vano scale comuni al sub. 705, cortile comune al sub. 707 locale caldaia al sub. 707, mappale 114, area identificata al mappale 519 sub. 702, pianerottolo comune al sub. 706 diupnta, a chiusura ancora cortile comune al sub. 707.
- del piano rialzato, da Nord ed in senso orario: cortile comune al sub. 707, pianerottolo, ascensore e vano scale comuni al sub. 705, unità al subalterno 703 e, a chiusura, unità al subalterno 702.

Note: Il subalterno 706 del mappale 519 del fg. 1 è un ENTE COMUNE ai subalterni 702 e 704 mentre il subalterno 707 del mappale 519 del fg. 1 e' ENTE COMUNE ai subalterni 701, 702, 703, 704.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) nello stato dei luoghi e' presente una tettoia soprastante le scale di accesso sul lato ovest dell'edificio che non risulta rappresentata sulla planimetria catastale; tale tettoia non e' rappresentata nemmeno sulla mappa catastale, pertanto dovrà essere predisposto e presentato, da parte ~~di~~ te abilitato, un tipo mappale per l'inserimento in mappa di tale tettoia;
- 2) l'area ad uso esclusivo, indicata sulla planimetria catastale dell'unità posta al piano rialzato ed identificata con il subalterno sub. 702, facendo parte dell'area esterna comune a tutti i subalterni, dovrà essere scorporata dalla planimetria catastale del sub. 702 ed accorpata all'area comune identificata con il sub. 707.

Regolarizzabili mediante: presentazione di scheda catastale di variazione per scorporare l'area pertinenziale ad uso esclusivo e presentazione di tipo mappale, con successiva variazione della planimetria, per l'inserimento in mappa della tettoia sul lato ovest del fabbricato.



Oneri Totali: € 3.000,00

Note: Si pone a conoscenza che l'unità al piano rialzato identificata catastalmente con il sub. 703 è "in corso di definizione" e, pertanto, a lavori ultimati dovrà essere presentata una scheda catastale con attribuzione del classamento e relativa rendita catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato commerciale è sito in Comune di Magenta, posto in posizione periferica nord del nucleo urbano del Comune. Il Comune di Magenta, che ha una popolazione di circa 24.000 abitanti, è posto sulla direttrice est Milano-Torino a circa 33 km in linea d'aria dal centro di Milano, a circa 30 km da Novara ed è confinante con i Comuni limitrofi di prima fascia di Marcallo con Casone (distante 2,5 km), di Corbetta (distante 4 km), di Santo Stefano Ticino (distante 4,5 km), di Boffalora Sopra Ticino (distante circa 5 km), di Robecco sul Naviglio (distante circa 3 km).

Nel Comune di Magenta hanno sede un Teatro Lirico, l'Ospedale G. Fornaroli di via Donatori di Sangue ed il suo territorio è interessato da un parco denominato la Riserva Naturale Orientata "La Fagianiana" che occupa un'area di circa 500 ettari ubicata anche in parte a Boffalora Ticino e a Robecco sul Naviglio, all'interno del Parco Del Ticino. È possibile in auto raggiungere il Comune di Magenta in auto percorrendo l'autostrada Milano-Torino (A4) ed uscendo al casello di Arluno da cui dista circa 5 km. In treno è possibile giungere a Magenta fruendo dei treni regionali in partenza da Milano-Stazione Centrale o Milano Porta Garibaldi e diretti a Torino - Porta Nuova e viceversa. Inoltre è possibile fruire dei treni della rete suburbana S6 della tratta Treviglio - Novara e che transitano dal passante ferroviario attraverso Milano - Certosa e Milano Porta Garibaldi.

Il Comune di Magenta è servito dalla linea di trasporto pubblico interurbano dell'ATM N. 420 che partendo dalla fermata di Molino Dorino (stazione della linea MM1) giunge a Magenta e prosegue la sua corsa facendo capolinea nel Comune di Cuggiono. Il Comune di Magenta è anche servito da due linee di trasporto di superficie della Società STAV S.P.A. di cui la prima (linea Z551) collega il comune con la stazione di Bisceglie della linea MM1 e la seconda (linea Z559) collega il Comune di Abbiategrasso con Magenta. Il fabbricato è posto in zona periferica nord del nucleo urbano del Comune, in prossimità di corso Europa importante arteria del Comune di Magenta che collega il Comune ad est con Milano e ad ovest con il Comune di Novara. Percorrendo corso Europa all'altezza della rotonda Tazio Nuvolari si giunge all'imbocco di via Generale Espinasse in cui ha ubicazione il fabbricato e proseguendo verso sud si giunge direttamente alla stazione ferroviaria di Magenta e più a sud a circa 300 metri si perviene nel centro storico dove ha sede il Comune con l'area pedonale con divieto di transito ai mezzi motorizzati. Per la sua posizione periferica la zona fa parte del "tessuto produttivo consolidato" dove accanto a fabbricati artigianali sono presenti inoltre, in zona, La zona fruisce, per la vicinanza con il centro del comune, dei servizi per lo più in esso ubicati ovvero di filiali bancarie, di negozi di diversa tipologia merceologica, di un supermercato della catena commerciale U2, della farmacia comunale N. 2 di via Boccaccio, di farmacie private, di scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di 1° grado, di un ufficio postale. Nel vicino centro è ubicato il Palazzo Crivelli Pecchio Martinoni dove ha sede il Comune con tutti i servizi utili alla vita della comunità. La zona presenta un sufficiente numero di aree a parcheggio pubblico ed è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il fabbricato insistente su unico lotto di terreno (il mappale 519), presenta una tipologia commerciale ed è costituito da un piano primo sotterraneo, rialzato e primo (quest'ultimo non oggetto di procedura esecutiva) con area esterna pertinenziale. Si accede al fabbricato attraverso un doppio accesso di passo carraio ed uno pedonale direttamente da via Generale Espinasse senza numero civico. Al piano primo sotterraneo l'unità immobiliare ad uso discoteca conta una superficie reale lorda di 674 mq. oltre a locale caldaia di 22 mq., atrio, vanoscala e ascensore comuni di 64 mq., oltre ad una rampa scoperta di 50 mq per l'accesso al piano primo sotterraneo attraverso l'area cortiliva comune; il piano rialzato è costituito da: un ingresso di 21 mq, con accesso diretto al piano primo sotterraneo, una unità commerciale adibita a "sala bar" di 255 mq, una seconda unità commerciale di 401 mq, adiacente alla suddetta, dotata di ingresso di 15 mq, un atrio e un vano



scala - ascensori comuni di 57 mq.; sull'area esterna sono posti i macchinari dell'impianto di condizionamento che occupano una superficie di 141 mq.

L'area scoperta in comune anche con il sub. 701, non facente parte della procedura esecutiva, è adibita a parcheggio ed area di manovra e conta una superficie di 0276 mq, oltre a 307,40 mq vincolati a parcheggio pubblico.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: produttiva a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno .

Servizi offerti dalla zona: Filiali di primari istituti di credito (buona), Negozi di diversa tipologia merceologica (buona), centri commerciali (buona), farmacie private (buona), uffici postali (buona), Strutture scolastiche (buona), Strutture Ospedaliere (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: Produttive con lotti residenziali sparsi

Importanti centri limitrofi: Milano, Novara.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva Naturale Orientata "La Fagiana" all'interno del parco del Ticino

Attrazioni storiche: Palazzo Crivelli Pecchio Martinoni e Villa Naj Oleari.

Principali collegamenti pubblici: Linea del Bus Z 559: 800 m

3. STATO DI POSSESSO:

Libero, in qualità di proprietario dell'immobile

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:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria cancellata il 14/04/2017; A favore di INTESABCI S.P.A. contro ...; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO; Importo ipoteca: € 800.000; Importo capitale: € 400.000 ; A rogito di dott. Sergio Bucchini in data 12/06/2002 ai nn. 41719; Iscritto/trascritto a Pavia in data 03/07/2002 ai nn. 12533/2559 ; Note: Dalla visura effettuata presso l'Ufficio di Provinciale di Pavia - Servizio di Pubblicità Immobiliare e' stata eseguita una Comunicazione di Cancellazione totale eseguita in data 14-04-2017



- **Ipoteca volontaria attiva**; A favore di BANCO di DESIO e della BRIANZA S.P.A. contro ...; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 1.200.000; Importo capitale: € 600.000; A rogito di dott.ssa Maria Bufano in data 22/06/2006 ai nn. 320915/13087; Iscritto/trascritto a Pavia in data 04/07/2006 ai nn. 16826/3640

- **Ipoteca volontaria attiva**; A favore di BANCO di DESIO e della BRIANZA S.P.A. contro ...; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 1.200.000; Importo capitale: € 600000; A rogito di dott. Maria Bufano in data 09/12/2009 ai nn. 367612/19436; Iscritto/trascritto a Pavia in data 15/12/2009 ai nn. 25358/5192

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di BANCO di DESIO e della BRIANZA S.P.A. contro ... iscritto/trascritto a Pavia in data 11/04/2016 ai nn. 5224/3279.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna : 0,00 €

Spese condominiali ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: L'immobile non fa parte di un regolamento di condominio

Millesimi di proprietà: L'immobile non fa parte di un regolamento di condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il piano rialzato non risulta accessibile a soggetti diversamente abili con ridotte o impedite capacità motorie, ovvero che utilizzano la sedia a rotelle, in quanto le scale attualmente sono sprovviste di servo-scale.

Si precisa che nel progetto è previsto, come da normativa vigente, l'abbattimento delle barriere architettoniche a completamento dell'edificio.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuno



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

1) ... c.f. ... pro quota di 3/9 2) ... c.f. ... pro quota di 2/9 ... c.f. ... pro quota di 2/9 ... c.f. ... pro quota di 2/9 dal 10/04/1988 al 26/10/1989. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; trascritto a Pavia, in data 28/11/1989, ai nn. 11720/8979.

Titolare/Proprietario: con sede in ... c.f. ... pro quota di 1/1 La suddetta Società ha trasformato la denominazione in ... con sede in ... con atto non trascritto dal 26/10/1989 al 07/06/1990. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Sergio Bucchini, in data 26/10/1989, ai nn. 15744; trascritto a Pavia, in data 17/11/1989, ai nn. 11223/8605.

Titolare/Proprietario: Società ... con sede in ... pro quota di 1/1 dal 07/06/1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Modifica della denominazione societaria - a rogito di dott. Giampaolo Colli, in data 07/06/1990, ai nn. 53515; trascritto a Pavia, in data 22/02/1991, ai nn. 2452/1995.

Titolare/Proprietario: Società ... con sede in ... pro quota di 1/1 dal 07/06/1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di trasferimento di sede sociale - a rogito di dott. Giampaolo Colli, in data 07/06/1990, ai nn. 53515; trascritto a Pavia, in data 22/02/1991, ai nn. 2453/1996.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N. 28/93 - P.E. 81/91

Intestazione: ...

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di edificio

Oggetto: Nuova costruzione

Rilascio in data 23/02/1993 al n. di prot.

Numero pratica: N. 178/93 var. P.E. 81/91

Intestazione: ...

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: VARIANTE COSTRUZIONE EDIFICIO

Oggetto: variante

Rilascio in data 21/12/1993 al n. di prot.

Numero pratica: N. 97/95 v. P.E. 81/91

Intestazione: ...

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: VARIANTE COSTRUZIONE 2° PIANO

Oggetto: variante



Rilascio in data 28/06/1995 al n. di prot.

Numero pratica: P.E. 147/2000

Intestazione: ...

Tipo pratica: DIA ai sensi della L.R. 22/99

Per lavori: Completamento opere già concesionate con C.E. 97/95

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/04/2000 al n. di prot. 9101

Approvata in data 23/05/2000 al n. di prot.

Numero pratica: P.E. 392/2000

Intestazione: ...

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività ai sensi dell' art. 2.60 della L. 662/1996

Note tipo pratica: Tale pratica e' stata annullata e sostituita con la D.I.A. del 04-12-2000

Per lavori: Modifiche fabbricato

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/11/2000 al n. di prot. 23344

Numero pratica: P.E. 420/2000

Intestazione: ...

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività ai sensi dell' art. 2.60 della L. 662/1996

Per lavori: Modifica costruzione fabbricato

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/12/2000 al n. di prot. 25771

Approvata in data 24/12/2000 al n. di prot.

Numero pratica: P.E. 194/01

Intestazione: ...

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività ai sensi dell' art. 2.60 della L. 662/1996

Note tipo pratica: Tale pratica non e' stata mai approvata ed e' stata comunicata dall'Ufficio Tecnico di Magenta in data 06-06-2001 con protocollo n. 13939 una diffida ad effettuare i lavori richiesti da M.P.M..

Per lavori: Chiusura del portico al piano primo

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/05/2001 al n. di prot. 12352

La pratica non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: P.E. 317/2003

Intestazione: ...

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell' art. 2.60 della L. 662/1996

Per lavori: Formazione di recinzione e apertura passi carrai e pedonali

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/10/2003 al n. di prot. 28147

Approvata in data 06/11/2003 al n. di prot.

Numero pratica: P.E. 383/2003

Intestazione: ...

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività ai sensi dell' art. 2.60 della L. 662/1996

Per lavori: Variante alla P.E. 317/2003 per costruzione recinzione e passi carrai.

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/12/2003 al n. di prot. 34315

Approvata in data 29/01/2004 al n. di prot.



Numero pratica: P.E. N. 171 P.C./C N. 20/2008

Intestazione: ...

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dal decreto DL 269/2003

Per lavori: Lavori di ampliamento di fabbricato commerciale

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 33633

Rilascio in data 30/01/2008 al n. di prot.

Importo saldato: SI. Importo residuo: € 0,00

NOTE: Tale pratica concerne il piano primo che non fa parte della Procedura Esecutiva.

Numero pratica: P.E. 340/2007

Intestazione: ...

Tipo pratica: DIA ai sensi della L.R. 11-.03.2006 n. 12

Per lavori: Manutenzione straordinaria e formazione di pensilina.

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 03/11/2007 al n. di prot. 21015

Approvata in data 30/08/2007 al n. di prot.

Numero pratica: P.E. 412/2007

Intestazione: ...

Tipo pratica: DIA ai sensi della L.R. 11.03.2005 N. 12 gratuita

Per lavori: Manutenzione straordinaria edificio uso commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/09/2007 al n. di prot. 25816

Approvata in data 13/01/2008 al n. di prot.

Numero pratica: P.E. 465/2008

Intestazione: ...

Tipo pratica: DIA ai sensi della L.R. 11.03.2005 N. 12 onerosa

Note tipo pratica: Con protocollo N. 31910 del 26-08-2008 il Comune di Magenta comunicava alla ... che tale pratica era stata sospesa, ed ordinava di non effettuare i lavori. In data 26-01-2010 con protocollo N. 2617 il Comune di Magenta comunicava alla ..., l'avvio del procedimento sanzionatorio. Tale procedimento e' relativo alla porzione immobiliare al piano primo non oggetto di procedura esecutiva immobiliare.

Per lavori: Chiusura terrazzo

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/08/2008 al n. di prot. 21216

La pratica non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: P.E. N. 416/2009

Intestazione: ...

Tipo pratica: DIA ai sensi della L.R. 11.03.2005 N. 12 gratuita

Per lavori: Realizzazione opere interne e sistemazione esterna

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/10/2009 al n. di prot. 28712

Approvata in data 17/11/2009 al n. di prot.

Numero pratica: N° 44/2010 P.E. 14/2010

Intestazione: ...

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria.

Oggetto: opere di manutenzione straordinaria eseguita in assenza di Denuncia di Inizio Attività

Presentazione in data 20/01/2010 al n. di prot.



Rilascio in data 22/12/2010 al n. di prot. 1986

Numero pratica: N. 13/2010

Intestazione: ...

Tipo pratica: DIA ai sensi della L.R. 11.03.2005 N. 12 gratuita

Per lavori: Opere interne al piano seminterrato

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/01/2010 al n. di prot.

Approvata in data 19/02/2010 al n. di prot. 1984

Numero pratica: P.E. 412/2007

Intestazione: ...

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Rimozione serramenti su immobile commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/11/2010 al n. di prot. 34037

Approvata in data 22/11/2010 al n. di prot.

Numero pratica: N° 121/2011 P.E. 63/2011

Intestazione: ...

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Esecuzione dei lavori di pavimentazione esterna, impianto di fognatura e impianto di illuminazione esterna

Oggetto: Permesso a sanatoria

Presentazione in data 11/03/2011 al n. di prot. 8071

Rilascio in data 25/10/2011 al n. di prot.

Numero pratica: N° 122/2011 P.E. 65/2011

Intestazione: ...

Tipo pratica: Permesso di costruire gratuito

Per lavori: Esecuzione dei lavori di sistemazione area esterna edificio per realizzazione aiuole verdi e pedana.

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/03/2011

Rilascio in data 28/10/2011 al n. di prot.

Numero pratica: Dichiarazione di agibilità

Intestazione: ...

Tipo pratica: Dichiarazione di agibilità di edifici destinati ad attività economiche

Per lavori: Ampliamento al piano interrato con destinazione commerciale e uso circolo privato di un edificio esistente ed in particolare: rifacimento tavolati interni, vespai e pavimentazioni, rivestimenti servizi igienici e relativi impianti, impianto elettrico e di riscaldamento e trattamento aria.

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 24/09/2012 al n. di prot.

NOTE: Tale dichiarazione concerne il piano primo sotterraneo

Intestazione: ...

Tipo pratica: Comunicazione di eseguita attività

Note tipo pratica: Tale pratica e' stata presentata ai sensi dell' art. 41 a.2 dell' L.R. 11-03-2005 N. 12 e riferita alla DIA P.E. 199-2012

Per lavori: rimozione di una parete interna posta al piano rialzato, nel vano di accesso al piano interrato e sostituzione del previsto servoscala fisso per l'accesso ai disabili con montascale mobile



Oggetto: opere di manutenzione straordinaria
Presentazione in data 24/09/2012 al n. di prot.

Numero pratica: Dichiarazione di agibilità relativamente alle pratiche 412-2007 del 28-09-2007; 340/2007 del 31-10-2007 e DIA del 16-10-2009

Intestazione: ...

Tipo pratica: Dichiarazione di agibilità di edifici destinati ad attività economiche

Per lavori: Opere interne ed opere di sistemazione esterne ed in particolare: modifiche degli assetti distributivi interni, opere di sistemazione delle aree esterne, realizzazione di pedana sopraelevata tettoia, fontana, pavimentazione.

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 25/10/2012 al n. di prot.

NOTE: Tale dichiarazione si riferisce all'unità al s.u.b.7

Numero pratica: P.E. 259/2016

Intestazione: ...

Tipo pratica: DIA ai sensi della L.R. 11.03.2005 N. 12 onerosa

Per lavori: Tamponamento del portico

Oggetto: Nuova costruzione ed ampliamento

Presentazione in data 03/06/2016 al n. di prot. 25013

NOTE: La pratica è in itinere

Numero pratica: P.E. 302/2016

Intestazione: ...

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Note: nella relazione tecnica allegata alla S.C.I.A. viene dichiarato letteralmente che "l'edificazione al piano terra e' stata quasi completamente ultimata. Una unità immobiliare delle tre che erano previste e' stata completata. Ora con il presente progetto si intendono anche le restanti parti. Non saranno realizzati due locali commerciali, ma un'unica unità costituita dal locale commerciale con annesso un deposito. I bagni che prospettavano sullo spazio comune e che sono stati già realizzati avranno ora l'accesso rivolto verso il negozio. Un altro piccolo bagno, anch'esso già realizzato, risulta all'interno dello spazio a deposito. Verrà anche eliminato l'accesso dallo spazio comune posto sul lato ovest, che rimarrà dunque comune solo per le unità poste al piano primo e al piano seminterrato e la dimensione del locale commerciale sarà inferiore ai 400 mq. Tutte le strutture portanti sono state ultimate, così come tutti gli impianti".

Per lavori: Ultimazione dei lavori di opere non ultimate con il P.C. 13/2014

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/06/2016 al n. di prot. 29408

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Note: la categoria catastale C1, sopra indicata, si riferisce all'unità posta al piano rialzato ed

identificata catastalmente con il subalterno 702, mentre l'unità adiacente, posta sempre al piano rialzato, ed identificata catastalmente con il subalterno 703, presenta la categoria F/4 ovvero "unità in corso di definizione"; all'unità sita per la maggior consistenza al piano primo sotterraneo, definita catastalmente con il subalterno 704, e' stata attribuita la categoria D/8, ovvero "fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni".

Son state riscontrate le seguenti irregolarità: in relazione alla S.C.I.A., - P.E. 302-16 presentata in data 29-06-2016, veniva comunicata al Comune di Magenta l'ultimazione dei lavori di opere non ultimate con



il P.C. 13-2014. Dal sopralluogo effettuato si è rilevato che l'accesso ai servizi del piano rialzato avviene dallo spazio comune anziché, come rappresentato sul disegno di progetto, dallo spazio commerciale. Inoltre non è stato realizzato, contrariamente a quanto rappresentato sui disegni di progetto della sopra citata SCIA, un tratto di muratura che doveva separare il locale commerciale dal locale deposito. Nel muro divisorio, che separa i due ampi locali commerciali, è stato realizzato una apertura priva di serramento che mette in comunicazione i suddetti locali contrariamente a quanto previsto nei disegni di progetto che prevedeva il vano portatebr di muro che come sopra descritto non è stato realizzato. Si sottolinea che i lavori di completamento di cui alla SCIA protocollata in data 29-09-2016 dovranno essere realizzati entro 3 anni e che dovrà essere aggiornata la pratica catastale con l'attribuzione della rendita catastale di ciascuna unità immobiliare.

Regolarizzabili mediante: -

Oneri Totali: € 5.000,00

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera del C.C. N. 19 del 17-05-2010 ed entrato in vigore in data 8 settembre 2010 a seguito della pubblicazione sul BURL N. 36. E' vigente la Variante Generale al Piano di Governo del Territorio, approvata con delibera del C.c. N. 3 in data 02-02-2017 e pubblicata sul B.U.R.L. N. 12 del 22-03-2017.
Zona omogenea:	Art. 16 - Area D - Aree del tessuto urbano consolidato produttivo
Norme tecniche di attuazione:	L'area è normata dall'art. 16.3 "Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi" dove le destinazioni d'uso sono le seguenti: Destinazioni d'uso principale è l'attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale (gruppo funzionale Gf2); e' complementare l'attività produttiva di gruppo funzionale Gf3 (attività terziaria di produzione di servizi, alle condizioni di cui al successivo punto 16.2.2; e' esclusa la funzione residenziale (Gf1); le attività commerciali, di pubblici esercizi ed i locali di intrattenimento e svago sono soggetti alle disposizioni del titolo III delle presenti norme. La destinazione d'uso residenziale è esclusa con l'eccezione della residenza di servizio, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quelle delle superfici destinate all'attività produttiva nel rispetto dei limiti di cui all'art. 4.4. E' altresì esclusa la destinazione a deposito provvisorio di rifiuti di qualsiasi tipo, fatti salvi i depositi relativi ai rifiuti solidi prodotti in connessione con le attività produttive insediate, ivi comprese le attività di trattamento dei rifiuti rego-



	<p>larmente autorizzate dal comune e dalle autorità sanitarie. dal Comune e dalle autorità sanitarie. Ogni progetto di nuovo insediamento produttivo o di ampliamento di insediamenti esistenti o di modifica della destinazione d'uso originariamente autorizzate deve essere accompagnato da una chiara identificazione delle SLP destinate rispettivamente: - a produzione verareiaprop di beni materiali di tipo industriale (Gruppo funzionale Gf 2) - uffici o altre attività terziarie Gf 3, Attività terziarie di produzione e servizi (Gruppo funzionale Gf 3, Attività terziarie di produzione di servizi, e Gruppo funzionale Gf 4, Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago); attivitàcom</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,70 mq/mq
Rapporto di copertura:	70%
Altezza massima ammessa:	16 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	<p>E' stato trascritto un ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO DI VINCOLO ALL'USO PUBBLICO DEI PARCHEGGI POSTI IN FASCIA DI RISPETTO per una superficie di mq. 307,40, con atto a rogito del notaio dott.ssa Maria Bufano, repertoriato ai nn. 390862-24230, stipulato in data 18-10-2012 e trascritto presso la Conservatoria di Pavia in data 18-10-2012 ai nn. 15531-10591, mediante il quale "su parte dell' area sita in Comune di Magenta identificata al catasto terreni al fg. 1 mappale 519 viene costituito vincolo di destinazione al solo uso pubblico dei parcheggi insistenti e precisamente su parte di detta area scoperta per una superficie di mq. 307,40". Tale obbligo unilaterale rimarrà in essere fino all' esistenza del parcheggio in fascia di rispetto stradale, finché si riterrà utile usufruire di tale parcheggio e, qualora dovesse cambiare l'utilizzo anche parziale di tale area, la superficie dei parcheggi pub sarà ridotta. Qualora il Comune di Magenta approvi un nuovo strumento urbanistico che preveda una nuova destinazione della fascia di rispetto tale obbligo decadrà. Poiché per accedere ai parcheggi ad uso pubblico bisogna attraversare un'area privata sulla quale sorge un immobile ad uso commerciale, l'utilizzo di tali par-</p>



	cheggi sarà vincolato in funzione dei giorni e dell'orario di apertura che le attività andranno ad adottare.
--	--

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto A

Il fabbricato oggetto della procedura esecutiva immobiliare presenta un doppio accesso carraio da via Generale Espinasse ed è ubicato all'interno di un lotto di terreno identificato con il mappale 519. Le tre unità oggetto di procedura esecutiva immobiliare sono costituite da:

La prima unità ad uso commerciale ed attrezzata a discoteca ubicata al piano primo sotterraneo, avente accesso principale dal piano rialzato tramite scala interna, identificata catastalmente con il subalterno 704, e composta da ampio spazio adibito a sala da ballo oltre arredi in muratura, due banchi bar di cui uno con un locale deposito con annesso un piccolo ripostiglio, oltre 2 bagni con N. 6 w.c. di cui uno attrezzato per disabili, un locale guardaroba e un piccolo ripostiglio. L'accesso alla suddetta unità avviene anche dal cortile comune, identificato catastalmente con il sub. 707, tramite una rampa di accesso dotata di due portoni di cui uno a doppia anta dotato di maniglioni antipanico e l'altro ad unica anta.

Sono presenti a sud e ad ovest della suddetta unità due scale di uscita di sicurezza.

Per tale unità è stata presentata la dichiarazione di agibilità.

Alla fine della rampa ed in adiacenza al locale "discoteca" è ubicato il locale caldaia.

Al piano rialzato sono ubicate due unità di cui la prima, identificata catastalmente con il sub. 702, è adibita a "sala bar", collegata con la sottostante "discoteca" e composta da un ampio spazio, due locali ad uso uffici, un ripostiglio, due spogliatoi e 6 w.c. di cui uno per disabili. Per tale unità è stata presentata la dichiarazione di agibilità. La suddetta unità, attualmente priva di porte interne e di qualche sanitario e relativa rubinetteria, presenta un doppio accesso sul lato ovest, direttamente dal cortile comune, ed è esposta sui lati ovest e sud.

La seconda unità posta al piano rialzato, adiacente alla unità sopra descritta, ed identificata catastalmente con il sub. 703, è composta da un ampio spazio ad uso commerciale con servizi e deve essere completata per quanto riguarda le finiture interne ed i servizi igienici. Per tale unità non è stata presentata la comunicazione di fine lavori e la richiesta di agibilità. Tale unità prevede nell'ipotesi progettuale un accesso attraverso una rampa di scale esterna dal cortile comune che conduce al pianerottolo, vano scala ed ascensori comuni di cui al sub. 705. L'unità presenta una doppia esposizione sui lati est e sud.

Sopraelevata alle due scale di accesso al piano rialzato è presente una pensilina in acciaio verniciato con copertura in lamiera zincata.

L'area esterna identificata catastalmente con il subalterno 707 ed a parte dell'unità identificata mappale 519 sub. 702 è ben visibile non censibile oltre che ai subalterni 702, 703 e 704 anche al subalterno 701 (non oggetto di procedura esecutiva immobiliare).

L'intero immobile presenta al piano primo una facciata continua formata da serramenti in alluminio anodizzato con cristalli specchiati magnetometrici e vetri interni di sicurezza a basso potere emissivo con interposta camera d'aria; al piano rialzato le vetrine sono in vetro temperato ed i serramenti sono in vetro anodizzato; l'area è delimitata da un muretto con sovrastante recinzione in acciaio inox; solo un piccolo tratto sul lato ovest non è dotato di recinzione e sempre sul lato ovest in parte l'area è delimitata da una piantumazione di pini. L'edificio è servito da un ascensore con portata massima di 10 persone e serve tre livelli di piano. È presente un impianto di illuminazione esterna su pali con lampioni da 500 watt. Sull'area esterna sono posti i macchinari dell'impianto di condizionamento che occupano una superficie di 141 mq. L'area esterna è per la maggiore consistenza pavimentata con autobloccanti ed in parte piantumata. Una parte dell'area esterna presenta un vincolo a parcheggio pubblico.



All'interno del lotto è presente un'opera di abbellimento rappresentata da una fontana disposta perpendicolarmente al lato ovest.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ...- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ... Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.030,00**

È posto al ~~primo~~ primo sotterraneo - rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1993 - 2012 mentre l'unità al sub. 703 è in corso di completamento delle finiture

ha un'altezza utile interna media di 3,00 metri, al piano rialzato: H= 3,00 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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'unità al piano primo interrato che era stato utilizzato a discoteca è stato oggetto di manomissione degli impianti, di alcune porte interne mentre il piano rialzato composto dall'unità al sub. 702 adibita a "sala bar" è priva di serramenti interni e di alcuni sanitari mentre l'unità ad uso commerciale adiacente (di cui al sub. 703) dovrà essere completata nelle finiture interne.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Scale

tipologia: **a rampa unica** materiale: **granito** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **buone**

Note: la scala intera è costituita da una struttura metallica con le alzate e pedate in cristallo; le scale di sicurezza esterne sono rivestite in gres ceramico con parapetti in ferro. Le scale esterne sono rivestite in serizzo

Strutture verticali

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

Travi

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

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio inox** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**

- Note: la suddetta descrizione concerne uno dei due cancelli di accesso carraio mentre il secondo è ad apertura manuale. In acciaio inox l'accesso pedonale.

Infissi esterni

tipologia: **fissi** materiale: al ~~piano~~ primo sotterraneo in **alluminio** anodizzato; le vetrine al piano rialzato sono in vetro temperato e i serramenti sono in alluminio anodizzato; protezione: **inesistente** condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **in laminato** condizioni: **buone**
- Note: Si pone a conoscenza che tale descrizione si riferisce agli infissi posti al piano primo sotterraneo e che alcune porte interne sono state asportate; per le unità al piano rialzato non sono presenti serramenti interni.

Pavim. Esterna

materiale: **elementi autobloccanti** di cls; I marciapiedi in pietra di luser-



na; condizioni: **buone**

Pavim. Interna	<p>materiale: In parte in moquettes ed in parte in ceramica condizioni: buone</p> <p>- Note: Tale descrizione si riferisce al piano primo sotterraneo. Nell'unità commerciale al piano rialzato di cui al subalterno 702 in parte e' in moquettes ed in parte in ceramica in buonencondizio di manutenzione mentre l'unità commerciale al subalterno 703 e' priva di pavimentazione di rivestimento.</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: portone tagliafuoco ad una sola anta ed una a doppia anta con maniglione antipanico; materiale: metallo accessori: con maniglione antipanico condizioni: sufficienti</p> <p>- Note: Tale descrizione si riferisce all'accesso al piano primo sotterraneo dalla rampa. L'accesso alle unità al piano rialzato i portoni sono in alluminio/vetro. L'accesso all'unità al subalterno 703 al piano rialzato il portone di accesso e' stato asportato ed attualmente l'accesso e' tamponato con assi di legno.</p>
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Impianti: Ascensore	tipologia: oleopneumatico condizioni: buone conformità: non e' stato reperito il certificato di conformità
Condizionamento	Il piano primo sotterraneo e' servito da una centrale di condizionamento a fan coil; al piano rialzato esiste un impianto di condizionamento a fan coil ed una predisposizione a pavimento; alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: convettori condizioni: sufficienti conformità: non è stata reperita la dichiarazione di conformità
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: Non e' stata reperita la dichiarazione di conformità
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti conformità: Non e' stata reperita la dichiarazione di conformità
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: Non e' stato reperito il certificato di conformità



Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1995-2012
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI, attualmente priva di caldaia
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Note	E' stato presentato presso il Dipartimento dei Vigili del Fuoco, del Soccorso Pubblico e della Difesa civile - Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Milano di via Messina a Milano in data 22-04-2010 la Richiesta di parere di Conformità antincendio relativamente al piano primo sotterraneo per "locali di spettacolo con capienza superiore a 100 posti (fino a 500)"

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO



Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si assume per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzera di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), ~~escluso~~ le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliate con appositi coefficienti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
unità commerciale al piano primo sotterraneo di cui al sub. 704	sup reale lorda	674,00	1,00	674,00
locale caldaia al piano seminterrato	sup reale lorda	22,00	0,50	11,00
Atrio, vano scala e vano ascensore comuni al piano 1° sotterraneo di cui al sub. 705	sup reale lorda	64,00	0,50	32,00
ingresso al piano rialzato con scala di accesso al piano primo sotterraneo al sub. 704	sup reale lorda	21,00	0,50	10,50
unità commerciale al piano rialzato di cui al sub. 702	sup reale lorda	255,00	1,00	255,00
unità commerciale al piano rialzato di cui al sub. 703	sup reale lorda	401,00	1,00	401,00
pre ingresso al piano rialzato di cui al sub. 703	sup reale lorda	15,00	0,50	7,50
Atrio, vano scala e vano ascensori comuni al piano rialzato di cui al sub. 705	sup reale lorda	57,00	0,50	28,50
area esterna comune comprensiva dell'area esterna a copertura dell'impianto di condizionamento	sup reale lorda	2.217,00	0,07	155,19
area a parcheggio pubblico	sup reale lorda	304,00	0,04	10,64
		4.030,00		1.585,33

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Grandi strutture di vendita

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 ° semestre 2016
 Zona: Magenta
 Tipo di destinazione: Commerciale
 Tipologia: commerciale
 Superficie di riferimento: Lorda
 Stato conservativo: Normale
 Valore di mercato min (€/mq): 1000
 Valore di mercato max (€/mq): 1250

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Metodo di stima adottato: Sintetico Comparativo Parametrico. ~~Si è~~ ~~adottato~~ il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. Nell'individuare un apprezzabile valore di mercato espresso in relazione ai mq dell'immobile da stimare, sono stati presi quale riferimento i valori di mercato presenti in zona, per classi omogenee, rispetto al bene oggetto di stima. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico parametrico comparativo, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo no-to, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sinola mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliate con appositi coefficienti. Per l'applicazione del metodo sopra citato (sintetico-comparativo), si è tenuto quindi conto di tutti i dati raccolti utili per la formazione del più probabile valore di mercato dei beni, quali la vetustà degli stessi, l'ubicazione, la consistenza e lo stato di conservazione e di manutenzione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Magenta ;

Conservatori dei Registri Immobiliari di Pavia;

Ufficio tecnico di Magenta ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- 1) O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio;
- 2) BORSINO IMMOBILIARE;
- 3) BORSA IMMOBILIARE DI MILANO (Camera di Commercio);
- 4) PRINCIPALI AGENZIE IMMOBILIARI DI ZONA;

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



1) Agenzia del Territorio, fascia: periferica; zona: periferia riferimento 2° semestre 2016: - destinazione. commerciale, stato conservativo normale: VALORE MIN 1000 €/MQ - VALORE MAX 1.250 €/MQ;

2) Borsino Immobiliare: Zona C.na Caldera, Cimabue, Manin, Dante, Dandolo, Machiavelli - NE-GOZI; 1^ fascia (ubicazione di maggior pregio) 1.609 €/mq; 2^ fascia (ubicazione di minor pregio) 1.309 €/mq; fascia media € 1.467 €/mq.

3) Camera di Commercio di Milano: zona: periferia, destinazione commerciale; Valore minimo: 1600 €/mq; Valore massimo: 1800 €/mq

8.3 Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
unità commerciale al piano primo interrato di cui al sub. 704	674,00	€ 1.600,00	€ 1.078.400,00
locale caldaia al piano seminterrato	11,00	€ 1.600,00	€ 17.600,00
Atrio, vano scala e vano ascensore comuni di cui al sub. 705	32,00	€ 1.600,00	€ 51.200,00
ingresso al piano rialzato con scala di accesso al piano primo sotterraneo al sub. 704	10,50	€ 1.800,00	€ 18.900,00
unità commerciale al piano rialzato di cui al sub. 702	255,00	€ 2.200,00	€ 561.000,00
unità commerciale al piano rialzato di cui al sub. 703	401,00	€ 2.000,00	€ 802.000,00
Pre-ingresso al piano rialzato di cui al sub. 703	7,50	€ 2.000,00	€ 15.000,00
Atrio, vano scala e vano ascensori comuni al piano rialzato di cui al sub. 705	28,50	€ 2.000,00	€ 57.000,00
area esterna comune comprensiva dell'area esterna a copertura dell'impianto di condizionamento	155,19	€ 2.200,00	€ 341.418,00
area aggriche pubblico	10,64	€ 2.200,00	€ 23.408,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.965.926,00
Valore corpo			€ 2.965.926,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.965.926,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.965.926,00



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, botteghe [C1]	1.585,33	€ 2.965.926,00	€ 2.965.926,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 296.593,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 2.661.333,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 2.661.333,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 2.661.333,00

8.6 Regime fiscale della vendita

€ 1.320.374,00

Allegati

- Allegato n° 1: cartografia;
- Allegato n° 2: avviso al debitore;
- Allegato n° 3: atto di provenienza;
- Allegato n° 4: ispezioni ipotecarie;
- Allegato n° 5: catasto;
- Allegato n° 6: pratiche edilizie, disegni di progetto e indicazioni di agibilità
- Allegato n° 7: norme tecniche di attuazione del P.G.T.;
- Allegato n° 8: attestazione dell'Agenzia delle Entrate circa eventuali contratto locativi;
- Allegato n° 9: documentazione fotografica.

Data generazione:
30-05-2017

L'Esperto alla stima
Ing. Giuseppe Bellia

