

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **34935/1994**

data udienza: **18.12.2018, ad ore 12:00**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MENNUNI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001: villa indipendente

corpo A - ristorante e accessori (mappale 124, sub 2, C1)

corpo B - appartamento 1 piano (mappale 124 sub 3, A3)

corpo C - appartamento 2 piano (mappale 124 sub 4, A3)

Esperto alla stima: **Ing. Gabriella Parlante**

Codice fiscale: PRLMGB61D49A662W

Email: ing@albamail.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Archimede 13 – Vignate (Milano) - 20060

Lotto: 001 – villa indipendente

Corpo: A - ristorante e vani accessori

Categoria: [C/1]

Dati Catastali: foglio 2, particella 124, subalterno 2

Note: il sub.1 della particella 124 è il sedime della villa.

Corpo: B - appartamento 1 piano

Categoria: [A/3]

Dati Catastali: foglio 2, particella 124, subalterno 3

Corpo: C - appartamento 2 piano

Categoria: [A/3]

Dati Catastali: foglio 2, particella 124, subalterno 4

2. Stato di possesso

Bene: Via Archimede 13 – Vignate (Milano) - 20060

Lotto: 001 – villa indipendente

Corpo: A - ristorante e vani accessori

Categoria: [C/1]

Possesso: libero

Corpo: B - appartamento 1 piano

Categoria: [A/3]

Possesso: libero

Corpo: C - appartamento 2 piano

Categoria: [A/3]



Possesso: libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: : Via Archimede 13 – Vignate (Milano) - 20060

Lotto: 001 – villa indipendente

Corpo: **A** - ristorante e vani accessori

Categoria: [C/1]

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: **B** - appartamento 1 piano

Categoria: [A/3]

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: **C** - appartamento 2 piano

Categoria: [A/3]

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Archimede 13 – Vignate (Milano) - 20060

Lotto: 001 – villa indipendente

Corpo: **A** - ristorante e vani accessori

Categoria: [C/1]

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: **B** - appartamento 1 piano

Categoria: [A/3]

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: **C** - appartamento 2 piano



Categoria: [A/3]

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Bene: Via Archimede 13 – Vignate (Milano) - 20060

Lotto: 001 – villa indipendente

Corpo: A - ristorante e vani accessori

Categoria: [C/1]

Altri Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - appartamento 1 piano

Categoria: [A/3]

Altri Comproprietari: Nessuno

Corpo: C - appartamento 2 piano

Categoria: [A/3]

Altri Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Archimede 13 – Vignate (Milano) - 20060

Lotto: 001 – villa indipendente

Corpo: A - ristorante e vani accessori

Categoria: [C/1]

Misure Penali: Nessuno

Corpo: B - appartamento 1 piano

Categoria: [A/3]

Misure Penali: Nessuno

Corpo: C - appartamento 2 piano

Categoria: [A/3]

Misure Penali: Nessuno



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Archimede 13 – Vignate (Milano) - 20060

Lotto: 001 – villa indipendente

Corpo: A - ristorante e vani accessori

Categoria: [C/1]

Continuità delle trascrizioni: ALTRO

Non risulta in atti il motivo per cui la figlia di [REDACTED], sia stata estromessa dalla successione, in assenza di atto di rinuncia

Corpo: B - appartamento 1 piano

Categoria: [A/3]

Continuità delle trascrizioni: ALTRO

Non risulta in atti il motivo per cui la figlia di [REDACTED], sia stata estromessa dalla successione, in assenza di atto di rinuncia

Corpo: C - appartamento 2 piano

Categoria: [A/3]

Continuità delle trascrizioni: ALTRO

Non risulta in atti il motivo per cui la figlia [REDACTED], sia stata estromessa dalla successione, in assenza di atto di rinuncia

8. Prezzo

Bene: Via Archimede 13 – Vignate (Milano) - 20060

Lotto: 001 – villa indipendente

Prezzo da libero: €381.600,00

Prezzo da occupato:



Beni in **Vignate (Milano)**
Località/Frazione
Via Archimede 13

Lotto: 001 – villa indipendente

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **A - ristorante e vani accessori**

[C/1] sito in Via Archimede 13

Quota e tipologia del diritto

(50/100 - [redacted])

1/8 - [redacted]

1/8 - [redacted]

1/8 - [redacted]

1/8 - [redacted]

NOTE: Con atto di rinuncia, [redacted] aveva rinunciato alla suddetta eredità notaio Gian Luigi Laffranchi, Rep. n. 30353/1992 del 20/7/1992; iscritto/trascritto a Milano2 il 09/10/2003 ai nn.146763/88660

NOTE: Non risulta in atti il motivo per cui [redacted] sia stata estromessa dalla successione, in assenza di atto di rinuncia.

Eventuali altri comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] quota 50/100
[redacted] quota 10/100
[redacted] quota 10/100
[redacted] quota 11/
[redacted] quota 10/100
[redacted] quota 10/100.

foglio 2, particella 124, subalterno 2, indirizzo via Archimede 13, piano T-1-S1, comune Vignate, categoria C/1, classe 2, consistenza 272 mq, rendita 3118,57 euro

Derivante da: costruzione da parte di [redacted]

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini: da nord in senso orario, in uno della proprietà: porzione di cortile di proprietà di terzi, particella 125, via Archimede, particella 123.

Conformità catastale: NO

I luoghi come rappresentati sulla scheda catastale non corrispondono a quanto visionato. E' stata variata la disposizione interna relativa ai servizi igienici, a parte della cucina e di una parte del salone a piano terra, bagni e tamponamento al piano seminterrato.

Regolarizzabile mediante: redazione e presentazione di nuove schede catastali DOCFA (da presentare in uno con il completamento delle pratiche edilizie per le opere edilizie eseguite)



Inoltre, la Ditta catastale non corrisponde con i nonimativi degli eredi risultanti dalla accettazione tacita di eredità.
Oneri: minimo 2.000,00 euro oltre bolli e tasse necessari per la rettifica della ditta catastale

Identificativo corpo: B – appartamento primo piano.

[A/3] sito in Via Archimede 13

Quota e tipologia del diritto

(50/100 [redacted])

1/8 - [redacted]

1/8 - [redacted]

1/8 - [redacted]

1/8 - [redacted]

NOTE: Con atto di rinuncia, [redacted] aveva rinunciato alla suddetta eredità notaio Gian Luigi Laffranchi, Rep. n. 30353/1992 del 20/7/1992; iscritto/trascritto a Milano2 il 09/10/2003 ai nn.146763/88660

NOTE: Non risulta in atti il motivo per cui [redacted] sia stata estromessa dalla successione, in assenza di atto di rinuncia.

Eventuali altri comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] quota 50/100

[redacted] quota 10/100

[redacted] quota 10/100

[redacted] quota 11/

[redacted] quota 10/100

[redacted] quota 10/100.

foglio 2, particella 124, subalterno 3, indirizzo via Archimede 13, piano 1, comune Vignate, categoria A/3, classe 4 consistenza 6 vani, rendita 3118,57 euro

Derivante da: costruzione da parte di [redacted]

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini: da nord in senso orario, in uno della proprietà: porzione di cortile di proprietà di terzi, particella 125, via Archimede, particella 123.

Conformità catastale: Altro

I luoghi come rappresentati sulla scheda catastale non corrispondono a quanto visionato. E' stato creato un ripostiglio in una delle camere. Ai sensi della circolare n.02/2010 dell'Agenzia delle Entrate si puo' parlare di conformità catastale. Tuttavia, dovendosi completare le pratiche edilizie relative all'intera costruzione, sarà richiesta una nuova scheda catastale conforme ai luoghi.

Regolarizzabile mediante: redazione e presentazione di nuove schede catastali DOCFA (da presentare in uno con il completamento delle pratiche edilizie per le opere edilizie eseguite)

Inoltre, la Ditta catastale non corrisponde con i nonimativi degli eredi risultanti dalla accettazione tacita di eredità.

Oneri: minimo 1.000,00 euro oltre bolli e tasse necessari per la rettifica della ditta catastale



Identificativo corpo: C – appartamento secondo piano.

[A/3] sito in Via Archimede 13

Quota e tipologia del diritto

(50/100 - [REDACTED])

1/8 - [REDACTED]

1/8 - [REDACTED]

1/8 - [REDACTED]

1/8 - [REDACTED]

NOTE: Con atto di rinuncia, [REDACTED] aveva rinunciato alla suddetta eredità notaio Gian Luigi Laffranchi, Rep. n. 30353/1992 del 20/7/1992; iscritto/trascritto a Milano il 09/10/2003 ai nn.146763/88660

NOTE: Non risulta in atti il motivo per cui [REDACTED] sia stata estromessa dalla successione, in assenza di atto di rinuncia

Eventuali altri comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] quota 50/100

[REDACTED] quota 10/100

[REDACTED] quota 10/100

[REDACTED] quota 11/100

[REDACTED] quota 10/100

[REDACTED] quota 10/100.

foglio 2, particella 124, subalterno 4, indirizzo via Archimede 13, piano 1, comune Vignate, categoria C/1, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 3118,57 euro

Derivante da: costruzione da parte di [REDACTED]

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini: da nord in senso orario, in uno della proprietà: porzione di cortile di proprietà di terzi, particella 125, via Archimede, particella 123.

Conformità catastale: Altro

E' stata spostata la posizione di una porta. Ai sensi della circolare n.02/2010 dell' Agenzia delle Entrate si puo' parlare di conformità catastale. Tuttavia, dovendosi completare le pratiche edilizie relative all'intera costruzione, sarà richiesta una nuova scheda catastale conforme ai luoghi.

Regolarizzabile mediante: redazione e presentazione di nuove schede catastali DOCFA (da presentare in uno con il completamento delle pratiche edilizie per le opere edilizie eseguite)

Inoltre, la Ditta catastale non corrisponde con i nonimativi degli eredi risultanti dalla accettazione tacita di eredità.

Oneri: minimo 1.000,00 euro oltre bolli e tasse necessari per la rettifica della ditta catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una costruzione indipendente, costituita da tre piani fuori terra e uno interrato, situata in una zona residenziale abbastanza centrale nel Comune di Vignate. La zona (B2 di completamento) è completamente urbanizzata. Il Comune di Vignate è posto tra la Strada Provinciale 14 Rivoltana e la Strada Provinciale 103 Cassanese, oltre ad essere attraversato dalla linea ferroviaria Milano - Venezia.



L'immobile si presenta, all'esterno, in condizioni sufficienti, con eccezione della copertura, attualmente rivestita da lastre d'amianto che richiedono interventi ai fini della sicurezza e salubrità ambientale.

Vi sono due cancelli, uno carrabile ed uno pedonale: quello carrabile conduce al vano scala, per l'accesso ai tre piani fuori terra, ed ad una porzione del piano interrato; quello pedonale permette l'accesso diretto al ristorante. Il piano terreno e quello interrato sono occupati da un ristorante; parte del primo piano sarebbe destinata ad ulteriore salone ristorante, tuttavia tale porzione di immobile non è utilizzata. Infatti, la finitura è "al rustico" e peraltro l'accesso può, al momento, avvenire solo attraversando un locale dell'appartamento posto al primo piano.

Non sembra siano mai state eseguite manutenzioni straordinarie all'esterno o all'interno della costruzione, con alcune eccezioni nella prima sala del ristorante.

Caratteristiche zona: residenziale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti ai fini residenziali.

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

Servizi offerti dalla zona: ristoranti, banca, farmacia, scuola.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Parco Rosa

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: linee 601 e 603 della MOVIBUS, strada provinciale 109, S.S. del Sempione, autostrade A4 e A8

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - ristorante e vani accessori
Libero.

Opponibilità ai terzi: NO

Identificativo corpo: B - appartamento 1 piano
Libero.

Opponibilità ai terzi: NO

Identificativo corpo: C - appartamento 2 piano
Libero.

Opponibilità ai terzi: NO

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 attiva; A favore [redacted]
[redacted] con sede in [redacted], contro [redacted]
[redacted] Derivante da: mutuo fondiario;
Importo ipoteca: L.1.800.000.000=;
Importo capitale: L.600.000.000=; A rogito di dott. Antonino Ferrara, Rep.
nn.24867/3597 del 25 marzo 1991; Iscritto/trascritto a Milano2 ai **nn.28248/5434**
il 27 marzo 1991
Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C e sedime sub.1

- **ipoteca** giudiziale, a favore [redacted]
[redacted] con sede [redacted] e a carico dei signori [redacted]
derivante da: a migliore identificazione della precedente nota iscritta in data
27 marzo 1991 ai nn.22248/5434, [redacted]
Importo ipoteca: L.1.800.000.000=; Importo capitale: L.600.000.000=;
iscritto/trascritto a Milano2, ai **nn.34928/6911 il 22 aprile 1991**
Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C e sedime sub.1

- Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria attiva; A favore [redacted]
[redacted] contro [redacted]
Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: L.1.800.000.000=;
Importo capitale: L.600.000.000=; A rogito di dott. Antonino Ferrara, Rep.
nn.24867/3597 del 25 marzo 1991; Iscritto/trascritto a Milano2 ai **nn.31912/6812**
il 22 marzo 2011
Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C e sedime sub.1

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted]
[redacted] Derivante da: atto per il credito di L.733.004.977;
iscritto/trascritto a Milano2 ai nn. **nn.17775/12431 il 08 marzo 1994;**
Dati precedenti relativi ai corpi: A - B e sedime sub.1

- Pignoramento a favore di [redacted]
[redacted] Derivante da: Atto a rogito di Corte di
Appello di Milano in data 26/09/2005 Rep. n. 13437/2005 fino alla concorrenza
di un credito di € 1.068.177.93; iscritto/trascritto a Milano2 ai nn.
nn.166905/85151 il 10 novembre 2005;
Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C e sedime sub.1

4.2.3 Altre trascrizioni:

- rinuncia a eredità, da parte di [redacted]
notaio Gian Luigi Laffranchi, Rep. n. 30353/1992 del 20/7/1992; iscritto/trascritto
a Milano2 il 09/10/2003 ai nn.146763/88660
Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C

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: nessuna

Identificativo corpo: **A** – ristorante con vani accessori

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica: SI

Indice di prestazione energetica: classe G - 84,88 kWh/mq annui

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: **B** – appartamento 1 piano

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica: SI

Indice di prestazione energetica: classe G - 313,96 kWh/mq annui

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: **C** – appartamento 2 piano

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica: SI

Indice di prestazione energetica: classe G - 385,02 kWh/mq annui

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

proprietario/i ante ventennio al

18/02/1992. In forza di atto a rogito notaio Cipollone; trascritto a Milano2, nn.48740/39013 del 21 luglio 1971

Dati precedenti relativi ai corpi: Lotto di terreno su cui gli immobili sono stati edificati (foglio 2, mappale 86 sub f)

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

(50/100 - [REDACTED])

1/8 - [REDACTED]

1/8 - [REDACTED]

1/8 - [REDACTED]

1/8 - [REDACTED]

dal 18/02/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di successione, accettazione tacita di eredità - a rogito di Tribunale Cassano d'Adda, Rep. n.100/10 del 26/05/2010; trascritta a Milano2, in data 17/10/2011, ai nn.118445/72324.

NOTE: Con atto di rinuncia, [REDACTED] aveva rinunciato alla suddetta eredità notaio Gian Luigi Laffranchi, Rep. n. 30353/1992 del 20/7/1992; iscritto/trascritto a Milano2 il 09/10/2003 ai nn.146763/88660

NOTE: Non risulta in atti il motivo per cui [REDACTED] sia



stata estromessa dalla successione, in assenza di atto di rinuncia.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C

7. PRATICHE EDILIZIE:

- A) Pratica 526 – licenza di costruzione del 18/12/1970 a seguito di richiesta di [REDACTED] del 30/10/70, per la costruzione di casa a uso civile di abitazione, costituita da piano terra e primo piano, do otto locali, una scala e della cubatura di 890,64 mc (corrisponde al corpo anteriore attuale). La abitabilità è stata rilasciata il 06/12/1974.
- B) Pratica n.727 – concessione edilizia del 22/08/1977 a seguito di richiesta di [REDACTED] del 10/05/77 prot.2779, per l'ampliamento di fabbricato civile da destinare a uso ristorante e bar, costituito da piano terra e piano interrato (corrisponde al corpo posteriore attuale). E' stata pagata solo la prima rata degli oneri; la seconda rata, pari a L.1.500.000, andava pagata al momento del rilascio dell'agibilità. Tale agibilità, tuttavia, sulla scorta di un rapporto di presunto abuso edilizio e di un ordinanza di sospensione lavori, non risulta sia stata mai rilasciata. Vi sono dichiarazioni relative a lavori eseguiti in assenza di autorizzazione, senza il rispetto della normativa relativa al superamento delle barriere architettoniche. Per sanare la situazione occorrerà saldare il conguaglio dell'oblazione, cui vanno sommati gli interessi legali, oltre a sistemare i luoghi ai fini del rispetto delle normative vigenti
- C) Domanda di condono edilizio prot.4218 del 09/06/1986 per abusi edilizi relativi a opere residenziali, presentata da [REDACTED] relativa alla costruzione in proprio di mansarda al secondo piano, in assenza di concessione edilizia e per opere ultimate nel 1972. La prima rata degli oneri di oblazione, per L.2.495.000, risulta pagata. E' stato emesso avviso, prot. n.10915 del 28/09/1993, di rilascio di concessione in sanatoria n.81/1/A rilasciata a [REDACTED] con invito a pagare entro trenta giorni l'importo di L.8.827.965 per oneri di urbanizzazione, oblazione, diritti di segreteria e rilascio certificato di abitabilità, notificato in persona a [REDACTED] il 09/10/1993. Tali importi non sono stati pagati. Pertanto, per sanare la situazione e ritirare concessione in sanatoria e certificato di abitabilità, occorre raddoppiare l'importo (perché pagato oltre 180 giorni) e calcolare gli interessi legali dal 181° giorno alla data del saldo.
- D) Domanda di sanatoria prot.5845 del 25/08/1986 per abusi edilizi relativi a opere non residenziali, presentata da [REDACTED] relativa alla costruzione in proprio di salone al primo piano da adibire a ristorante, in assenza di concessione edilizia e per opere ultimate nel 1979. La prima rata degli oneri di oblazione, per L.3.416.000, risulta pagata. Vi è anche una copia del certificato di iscrizione alla CCIAA della società [REDACTED] data 28/06/88 n.197651, intestata a [REDACTED]. E' stato emesso avviso, prot. n.10915 del 28/09/1993, di rilascio di concessione in sanatoria n.117/1/D rilasciata a [REDACTED] con invito a pagare entro trenta giorni l'importo di L.13.269.800 per oneri di urbanizzazione, oblazione, diritti di segreteria e rilascio certificato di abitabilità, notificato in persona a [REDACTED] il 09/10/1993. Tali importi non sono stati pagati. Pertanto, per sanare la situazione e ritirare concessione in sanatoria e certificato di agibilità, occorre raddoppiare l'importo (perché pagato oltre 180 giorni) e calcolare gli interessi dal 181° giorno alla data del saldo.
- E) Domanda di sanatoria prot.36 del 05/01/1987 per abusi edilizi relativi a opere non residenziali, presentata da [REDACTED] relativa alla costruzione in proprio di taverna al piano interrato e di ampliamento di cucina con forno a legna, veranda su via Archimede e ampliamento del salone ristorante a piano terreno, in assenza di concessione edilizia e per opere ultimate nel 1979. La prima rata degli oneri di oblazione, per L.6.538.000, risulta pagata. E' stato emesso avviso, prot. n.10915 del 28/09/1993, di rilascio di concessione in sanatoria n.159/1/D rilasciata a [REDACTED] con invito a pagare entro trenta giorni l'importo di L.35.583.619 per oneri di



urbanizzazione, oblazione, diritti di segreteria e rilascio certificato di abitabilità, notificato in persona a [REDACTED] il 09/10/1993. Tali importi non sono stati pagati. Pertanto, per sanare la situazione e ritirare concessione in sanatoria e certificato di agibilità, occorre raddoppiare l'importo (perché pagato oltre 180 giorni) e calcolare gli interessi dal 181° giorno alla data del saldo. Inoltre, nella sanatoria, una porzione del piano interrato, attualmente destinata a guardaroba, sembrerebbe destinata a box: pertanto, per rispettare la concessione in sanatoria, occorrerebbe riportare la destinazione di tale porzione di immobile a box. Non sembrano possibili altre forme di condono.

7.1 Conformità edilizia:

[C/1] ristorante

[A/3] appartamento primo piano

[A/3] appartamento secondo piano

Occorre: presentare una pratica in sanatoria per la realizzazione delle seguenti opere:

- creare un filtro aperto, mediante l'esecuzione di opere edili, per la ventilazione dei locali cucina e bagno dell'appartamento posto a piano primo ed oggi affacciatesi sull'immobile al rustico, a destinazione commerciale.

Occorre creare i servizi igienici per handicappati e riportare a destinazione box il locale così autorizzato. Inoltre, al secondo piano, manca un locale destinato a cucina.

Occorre chiedere l'agibilità dell'immobile presentando una SCIA con tutte le certificazioni riguardanti la rispondenza degli impianti alle norme vigenti, ivi comprese le segnaletiche e le uscite di emergenza.

Costi

oneri:

- oneri concessori e sanzioni pratiche di concessioni in sanatoria 117/1/d, 159/1/d, 81/1/a, ammontare complessivo di €58.282,16 oltre al calcolo degli interessi a far data dal 09.11.1993;
- conguaglio importi dovuti per oblazione derivanti da richieste di concessioni in sanatoria 117/1/d, 159/1/d, 81/1/a, ammontare complessivo €307,62 oltre al calcolo degli interessi a far data dal 09.11.1993;
- interessi complessivi a tutto il 31.12.2018: € 47.798,35
- tributi TARSU riferiti agli anni pregressi €36.320,61 oltre sanzioni e interessi;
- certificazione impianti: minimo 6.300,00 euro;
- Rimozione e sostituzione amianto: non meno di € 32.000,00;
- lavori edili/elettrici/idraulici: non quantificabile
- spese tecniche: L'importo complessivo non è esattamente quantificabile.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Con deliberazione di Giunta Comunale n. 122/G.C. del 29.06.2017 è stato dato avvio al procedimento di approvazione di variante agli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato con deliberazione n. 37/C.C. del 6.04.2010, pubblicata sul B.U.R.L. - SERIE INSERZIONI E CONCORSI - n. 27 del 7.07.2010. Dal 07.07.2017 al 31.10.2017 è stato pubblicato l'AVVISO di avvio al procedimento di approvazione di variante agli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici	NO



che limitano la commerciabilità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO, per quanto noto alla scrivente

Niente da segnalare

Descrizione:

Identificativo corpo: A – ristorante con vani accessori [C/1]

Il piano interrato si presenta costituito da un ampio locale principale con angolo bar, servizi igienici doppi, due locali e due rampe di scale, di collegamento con il piano terreno (precisamente con la cucina e con la sala).

Il piano terreno consta di veranda, cucina, salone ristorante, servizi igienici tripli, 4 locali e tre rampe di scale, di cui due sono quelle appena citate al capoverso precedente e la terza costituisce il vano scale principale, cui si accede anche dall'esterno, attraverso il cortile esterno, per l'accesso ai piani superiori.

La porzione di primo piano accatastata come ristorante, si presenta finita al "rustico", cioè con i mattoni a vista, all'interno; consta di un unico ampio vano e di un terrazzo che gira a formare un balcone. Come già detto, tale porzione di immobile, cui si accede solo attraversando uno dei locali dell'appartamento posto al primo piano, non è usata come sala ristorante. Per l'utilizzo, occorre ultimare le finiture e realizzare un collegamento con il piano terreno, oltre a creare un filtro per la areazione dei locali bagno e cucina dell'appartamento a primo piano.

Si precisa, altresì, che sarebbe possibile un cambio di uso da commerciale a residenziale, versando i relativi oneri primari, secondari e di costruzione da valutarsi sulla base della ristrutturazione da effettuarsi.

Gli spazi destinati a ristorante (piano interrato, piano terreno e primo piano) sono accatastati al foglio 2, mappale 124, sub 2, in categoria C/1.

Superficie complessiva di circa **mq 351,00**

al netto delle porzione del cortile.

E' posto al piano: T-1-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00.

L'intero fabbricato è composto, in questa porzione, da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

cancello esterno tipologia: **a battente** materiale: **ferro** condizioni: **discrete**
comune - Note:

Infissi esterni tipologia: **a battente** materiale: **alluminio e doppi vetri** condizioni: **buone**
- Note: si tratta della bussola di accesso al risoptrante

Infissi esterni tipologia: **a battente** materiale: **ferro con vetri singoli**
condizioni: **discrete**
- Note: si tratta delle porte finestre su strada



infissi esterni	tipologia: a battente materiale: alluminio e doppi vetri condizioni: buone - Note: sono gli infissi del ristorante, ove esistenti; alcuni protetti da griglie in ferro.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburrato condizioni: discrete - Note: alcuni bagni hanno porte in alluminio con pannelli in legno.
Pavim. Esterna	materiale: cotto condizioni: sufficienti - Note: trattasi della porzione di cortile sul fronte del ristorante materiale: battuta di cemento condizioni: sufficienti - Note: trattasi della porzione di cortile laterale
Pavim. Interna	materiale: gres porcellanato , condizioni: buone - Note: pavimento sale
Pavim. Interna	materiale: ceramica condizioni: sufficienti - Note: bagni, cucina
Plafoni	materiale: intonaco condizioni: buone - Note: bagno, ufficio
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: discrete H=220 cm ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: discrete H=tutta altezza

Impianti:

Citofonico	tipologia: voce condizioni: sufficiente
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: split condizioni: discrete - Note: Predisposizione di impianto di condizionamento a split nelle sale ristorante
Elettrico	tipologia: sottotraccia/a vista tensione: 220V condizioni: sufficienti Note: diverse serie.
Antiincendio	-
idraulico	Tipologia: sottotraccia Presenza di quattro wc singoli e uno tipo handicappato senza accessori necessari.
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: condizioni: sufficienti - Note:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non noto
Note	Non è stata fornita in visione la certificazione di conformità

Condizionamento e climatizzazione:



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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	non rilevato
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	no

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	per quanto noto alla scrivente

Varie:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata valutata sulla base del progetto edilizio e delle schede catastali.

Descrizione:**Identificativo corpo: B – appartamento primo piano [A/3]**

Appartamento di quattro locali, servizio igienico, corridoio e due balconi (foglio 2, mappale 124 sub 3, categoria A/3, vani n.6).

Superficie complessiva di circa **mq 130,00**
al netto delle porzioni del vano scala della palazzina.

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00.

L'intero fabbricato è composto, in questa porzione, da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: sufficiente

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

portone esterno tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **sufficiente**

Infissi esterni tipologia: **doppio battente** materiale: **legno monovetro con tapparelle in plastica** condizioni: **discrete**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**



Pareti interne	intonaco civile
Pavim. Esterna balconi	materiale: cotto condizioni: appena sufficienti - Note: balcone in ferro
Pavim. Interna	materiale: piastrelle ceramica condizioni: sufficienti - Note: ovunque
Plafoni	materiale: intonaco condizioni: discrete - Note:
Rivestimento	ubicazione: bagno/cucina materiale: ceramica condizioni: discrete H=180 cm
Scale	gradini in marmo e ringhiera in ferro

Impianti:

Citofonico	
Condizionamento	
Elettrico	tipologia: sottotraccia/a vista tensione: 220V condizioni: sufficienti
idraulico	Tipologia: sottotraccia Presenza di wc, bide', lavabo, doccia
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano condizioni: - termosifoni in ghisa

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non noto
Note	Non è stata fornita in visione la certificazione di conformità

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	no

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----



Note ascensori montacarichi	
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	per quanto noto alla scrivente

Varie:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata valutata sulla base del progetto edilizio

Descrizione:**Identificativo corpo: C – appartamento secondo piano [A/3]**

Appartamento di quattro locali, servizio igienico e corridoio (foglio 2, mappale 124 sub 4, categoria A/3, vani n.5,5). Manca un locale destinato a cucina.

Superficie complessiva di circa **mq 118,00 da considerarsi ridotta a 94 mq a causa dell'altezza al netto delle porzioni del vano scala della palazzina.**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60.

L'intero fabbricato è composto, in questa porzione, da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: sufficiente

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

portone esterno tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **sufficiente**

Infissi esterni tipologia: **doppio battente** materiale: **alluminio con doppi vetri con tapparelle in plastica** condizioni: **discrete**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: appena **sufficienti**

Pareti interne intonaco civile
Note: ci sono diverse porzioni ammalorate per infiltrazioni di acqua/umido dall'esterno.

Pavim. Interna materiale: **piastrelline ceramica** condizioni: **sufficienti**
- Note: ovunque

Plafoni materiale: **intonaco** condizioni: **insufficienti**
- Note:

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **discrete**
H=variabile



Scale gradini in marmo e ringhiera in ferro

Impianti:

Citofonico

Condizionamento

Elettrico tipologia: **sottotraccia/a vista** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**

idraulico

Tipologia: sottotraccia

Presenza di wc, bide', lavabo, doccia

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** condizioni: -
termosifoni in ghisa

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non noto
Note	Non è stata fornita in visione la certificazione di conformità

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	no

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	per quanto noto alla scrivente

Varie:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata valutata sulla base del progetto edilizio



CONSISTENZA LOTTO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ristorante	sup reale lorda	330,00	1,00	330,00
box	sup reale lorda	21,00	1,00	21,00
1 piano	sup reale lorda	130,00	1,00	130,00
2 piano	sup reale lorda	118,00	0,80	94,00
		599,00		575,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Produttivo

Sottocategoria: Parte di un intero immobile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I - 2017

Zona: Vignate

Tipo di destinazione principale: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Negozzi, normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1550

Residenza in villini, normale

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Valore di mercato max (€/mq): 1950

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

Criterio Sintetico Comparativo Parametrico, basato sui prezzi di mercato in zona per immobili di età e stato manutentivo simili a quello in esame.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio

Agenzia Entrate - I semestre 2018

Tipologia: Negozi, normale

Valore di mercato min/max: 1200/1550 €/mq

Tipologia: villini, normale

Valore di mercato min/max: 1400/1950 €/mq

Tipologia: box

Valore di mercato min/max: 850/1100 €/mq

CCIAM - I 2018

- appartamenti vecchi, centro 800/1250 €/mq

- negozi, centro 1200/1600 €/mq

- box, centro 14500/17500 € a corpo

attico.it

idealista.it

borsino immobiliare.it

8.3 Valutazione corpi:

Villa indipendente

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Criterio Sintetico Comparativo Parametrico, basato sui prezzi di mercato in zona per immobili di età e stato manutentivo simili a quello in esame.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ristorante	330	€1.000,00	€ 330.000,00
box	21		€ 14.000,00
appartamento 1 piano	130	€ 950,00	€ 123.500,00
appartamento 2 piano	94	€ 850,00	€ 79.900,00

Stima sintetica comparativa parametrica del lotto €547.400,00

Con cortile pertinenziale uso deposito, vano scala palazzina, maggiorazione 10% €602.140,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Ristor e box	C/1	351	€ 344.000,00	€ 344.000,00
appartamento primo piano	A/3	130	€ 123.500,00	€ 123.500,00
appatamento secondo piano	A/3	94	€ 79.00,00	€ 79.00,00
maggiorazione	-	10%	€ 54.74000	€ 54.74000
Valore Lotto				€ 602.140,000
Valore Accessori				€ 0,00
Valore complessivo intero				€ 602.140,000
Valore complessivo diritto e quota				€ 602.140,000

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 30.107,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: minimo	€ 4.000,00



- oneri concessori e sanzioni pratiche di concessioni in sanatoria	€58.282,16
- conguaglio importi dovuti per oblazione derivanti da richieste di concessioni in sanatoria	€307,62
- interessi complessivi a tutto il 31.12.2018:	€ 47.798,35
- tributi TARSU riferiti agli anni pregressi oltre sanzioni e interessi;	€36.320,61
- certificazione impianti: minimo	€6.300,00
- Rimozione e sostituzione amianto: non meno di	€ 32.000,00
- lavori edili/elettrici/idraulici: non quantificabile	
- spese tecniche: L'importo complessivo non è esattamente quantificabile.	

Costi di cancellazione oneri e formalità:
escluse le competenze del professionista incaricato

€ 5.395,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€381.629,26

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€381.600,00

Allegati

- All.1 - ispezione ipotecaria
- All.2 - ispezione catastale storica
- All.3 - planimetrie
- All.4 - APE immobili
- All.5 - richiesta oneri
- All.6 - fotografie

Data generazione:
17-12-2018

L'Esperto alla stima
Ing. Gabriella Parlante

