

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO –
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE n. 2435/2016

LOTTO 1



il presente Pignoramento colpisce due unità immobiliari site a **Lainate via Vignola n. 9:**

- **un'abitazione** (in villino bifamigliare)
- **un box**

Il fabbricato di tipologia "villino" con circostante giardino, è costituito da due unità immobiliari ad uso abitativo (distribuite ai piani terra e 1° e da un piano cantinato ad uso deposito); al piano cantinato si accede dalla scala esterna in giardino; il box fa parte del fabbricato esterno (costituito da tre unità immobiliari) con accesso dal giardino.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DI VENDITA: - ALL. A + B -

A **appartamento in villino bifamigliare** al piano terra e 1° con vano cantina al piano interrato sito in LAINATE (Milano) Via Vignola n° 9, della superficie commerciale di **131,2 mq** per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà signor
- 1/2 di piena proprietà signora

Unità immobiliare è distribuita ai piani terra, 1° ed interrato.

In occasione del sopralluogo ho constatato che:

- al piano terra vi sono l'ingresso/soggiorno, la cucina, una camera ed il servizio igienico (con accesso esclusivamente dalla parte coperta esterna) ed una piccola superficie coperta, la scala interna consente il collegamento
- al piano 1° dove vi sono il disimpegno, due camere ed un bagno, la scala esterna consente di accedere
- al piano interrato dove vi sono i due vani cantina annessi all'unità abitativa.

L'unità immobiliare è in buone condizioni di manutenzione.

Identificazione catastale:

- foglio **1**, particella **233**, sub. **704** (catasto fabbricati),
- scheda catastale presentata il 29/09/2016 registrata al n° MI0521762-
zona censuaria U, categoria A/7, classe 3, consistenza vani 8,0,

consistenza catastale mq 131,0, rendita € 640,41,
indirizzo catastale: LAINATE - Via Vignola n. 9, piano: T-1-S1
indirizzo: LAINATE - Via Vignola n. 9, piano: T-1-S1

- intestato ai coniugi:
..... nata a il
C.F. proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni,
..... nato ad il
C.F. proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

derivante da COMPRAVENDITA Notaio Sergio Ciancimino
rep. 21214 racc. 6097 del 24/09/2010.

Coerenze appartamento (come da scheda catastale): piano terra e primo
- area cortilizia comune – mapp. 233 - su tre lati,
- altra unità immobiliare di proprietà di terzi ed ingresso comune al piano terra,

Coerenze dei due vani cantina adiacenti (come da scheda catastale):
- ente comune e terrapieno -,
- area cortilizia comune su due lati,
- altra unità immobiliare di proprietà di terzi.

NOTA:

le coerenze indicate sull'atto d'acquisto (atto notaio dr. Sergio Ciancimino rep. 21214 racc. 6097 del 24/09/2010) degli attuali proprietari sono imprecise ed in parte sbagliate.

L'accessibilità e la visitabilità dell'alloggio, posto al piano terra e primo, non è consentita ai portatori di handicap, in quanto, non vi sono dispositivi e/o rampe che consentono il superamento dei dislivelli (barriere architettoniche);
preciso che, all'ingresso al piano terra dell'alloggio (dall'ingresso comune coperto all'ingresso dell'alloggio) vi sono due "gradini in discesa", ed un altro "gradino in salita" tra soggiorno e cucina. Inoltre l'unico bagno al piano terra è accessibile solo dall'esterno dell'appartamento (si trova alla stessa quota di pavimento della cucina).

B box al piano terra

sito in LAINATE (Milano) Via Vignola n° 9,
della superficie commerciale di **10,0 mq**
per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà signor e
- 1/2 di piena proprietà signora

Box di piccole dimensioni al piano terra

L'unità immobiliare è in buone condizioni di manutenzione.

Identificazione catastale:

- foglio **1**, particella **233**, sub. **5** (catasto fabbricati),
- scheda catastale presentata il 03/05/1993-
zona censuaria U, categoria C/6, classe 5, consistenza 10,0 mq,
consistenza catastale mq 10,0, rendita € 23,24,
indirizzo catastale: LAINATE - Via Vignola n. 9, piano: T
indirizzo: LAINATE - Via Vignola n. 9, piano: T

- intestato ai coniugi:
..... nata a il

C.F. proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni,
 nato ad il

C.F. proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

derivante da COMPRAVENDITA Notaio Sergio Ciancimino
 rep. 21214 racc. 6097 del 24/09/2010.

Coerenze box (come da scheda catastale):

- area cortilizia comune – mappale 233 -,
- altra unità immobiliare di proprietà di terzi,
- altra ditta - mappale 236 -,
- altra ditta - mappale 232 -,

L'accesso al box, posto al piano terra, è consentito ai portatori di handicap, ma non vi sono adeguate dimensioni che ne consentano l'utilizzo con l'auto (in quanto non vi sono gli spazi che consentono l'accostamento laterale di una carrozzina al veicolo);

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

unità immobiliare A

Consistenza commerciale complessiva dell'unità principale- ABITAZIONE -:	121,2 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessorio:	10,0 m ²
Consistenza commerciale complessiva	131,2 m²

unità immobiliare B

Consistenza commerciale complessiva dell'unità principale – BOX -:	10,0 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessorio:	00,0 m ²
Consistenza commerciale complessiva	10,0 m²

Prezzo di vendita dell'immobile - LOTTO 1 – costituito dalle unità immobiliari **A** + **B** -
 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 186.680,00
 (€ 192.680,00 – regolarità edilizia € 6.000,00)

Prezzo di vendita giudiziaria dell'immobile - **LOTTO 1** –
 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova – nello **stato di "libero"** –: € **177.000,00**
 (€ 192.680,00 – regolarità edilizia € 6.000,00 – 5% per assenza di garanzia pari a € 9.650,00) arrotondato

Prezzo di vendita giudiziaria dell'immobile – **LOTTO 1** –
 nello stato di **"occupato"** (è stata applicata la riduzione del 30%) € **123.900,00**

Data della valutazione: 23/09/2018.

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO: - ALL. H-

Alla data del sopralluogo, eseguito con il collaboratore del custode avv. Cristina Reina, il 18 Aprile 2018,

l'unità immobiliare risulta abitata dai proprietari sigg. Lattanzio Tommaso Antonio Gallo Palmira e dal loro figlio (maggiorenne).

Da un riscontro dell'Agenzia delle Entrate del 27/02/2018, NON risulta registrato alcun contratto di locazione. -> Vedere allegato H.

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: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

- come indicato sull'atto di provenienza,

* l'area esterna è comune

* vi è servitù di passaggio di cavi e tubazioni tra i due corpi del fabbricato in quanto il villino "è nato con un'unica abitazione monofamiliare".

- atto di Costituzione di diritti **Trascritto il 29/10/1996 n. 82572/53877**

con il quale il signor **VOLPATO Carlo** ha costituito servitù di passaggio sulla scala esterna al fabbricato posta sul lato Ovest – scala che collega il piano interrato al cortile – a favore della signora ZINK LUCIANA.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

come da

- certificazione notarile dr. sa Giulia Messina Vitrano del 20/12/2016,
- certificazione notarile dr. sa Giulia Messina Vitrano del 06/02/2017
- da ispezione ipotecaria da me effettuata il 21/09/2018 - ALL. D - ,

- **ipoteca volontaria** attiva,

stipulata il 24/09/2010 a firma del dr. Ciancimino Sergio rep. 21215, racc. 6098,

IScritta il 01/10/2010 a Milano 2 ai nn. 121109/28558

Registrato a Milano 4 il 30/09/2010 n. 3509 serie 1T

a favore: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. C.F. 00884060526

contro i coniugi:

..... nata a il

C.F. proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni,

..... nato ad il

C.F. proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

derivante da: contratto di mutuo di credito fondiario

Importo ipoteca: € 410.000,00

Importo capitale: € 205.000,00

Durata ipoteca: 21 anni.

- **ipoteca giudiziale** attiva,
iscritta dal Tribunale di Milano il 07/01/2013 rep. 2194,
IScritta il 09/04/2015 a Milano 2 ai **nn. 31559/5191**
a favore: Corina Marco Demetrio C.F. CRN MCD 66H30 H264B
contro i coniugi :
..... nata a il
C.F. proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni,
..... nato ad il
C.F. proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.
derivante da: richiesta di liquidazione per onorari e spese
Importo ipoteca: € 3.000,00
Importo capitale: € 1.750,00.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- **Pignoramento,**
del 05/10/2016 a firma di Tribunale di n. 44608,
TRascritto il 29/11/2016 a Milano 2 ai **nn. 135820/86247,**
a favore di : Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. C.F. 00884060526
contro i coniugi :
..... nata a il
C.F. proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni,
..... nato ad il
C.F. proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.
derivante da ATTO GIUDIZIARIO del Tribunale di Milano – Verbale di Pignoramento–
del 05/10/2016 n. 44608.
Importo € 201.073,23 oltre ai successivi interessi ed alle spese.

NOTE:

-1-

Preciso che sia **sull'atto di Pignoramento** che sulla relativa Nota di Trascrizione **il signor viene indicato con i nomi** e con

il C.F.

Sull'atto d'acquisto i nomi del signor Lattanzio sono

il C.F.

Quindi:

- **i due nomi del signor sono stati invertiti,**
- Il Codice Fiscale del signor, indicato sull'Atto di Pignoramento e sulla relativa Nota di Trascrizione è corretto.

-2-

Preciso che sia **sull'atto di Pignoramento** che sulla relativa nota di Trascrizione **vengono colpiti** i seguenti beni:

- foglio **1**, particella **233**, sub. **5** (catasto fabbricati),
- foglio **1**, particella **233**, sub. **3** (catasto fabbricati),
- foglio **1**, particella **233**, sub. **702** (catasto fabbricati),

rendo noto che,

i subalterni 3 e 702 in data 29/9/2016 sono stati soppressi per generare (mediante fusione) il sub 704.

Quindi:

- **alla data del Pignoramento, il 5/10/2016, i subalterni 3 e 702 (indicati sul Pignoramento), sono soppressi e quindi inesistenti.**

Nell'esame della documentazione ho rilevato l'errore ed ho avvisato l'avvocato del precedente il 14/2/2018, il quale con l'autorizzazione del giudice dr. Fiengo del

14/04/2018, ha provveduto a rettificare la Nota di Trascrizione.

VI SONO ULTERIORI FORMALITA' (iscrizioni ipotecarie) SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO, e più precisamente la rettifica degli identificativi catastali del Pignoramento stesso
- ALL. D -

4.2.3. Altre trascrizioni:

• **RETTIFICA Pignoramento** TRascritto il 29/11/2016 a Milano 2 ai nn. 135820/86247 del 14/04/2018 a firma di Tribunale di n. 4,
TRascritto il 15/05/2018 a Milano 2 ai **nn. 61875/41090**,
a favore di : Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. C.F. 00884060526
contro i coniugi :

..... nata a il
C.F. proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni,
..... nato ad il
C.F. proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

derivante da ATTO GIUDIZIARIO del Tribunale di Milano – Verbale di Pignoramento– del 14/04/2018 n. 4.

Vengono colpiti i seguenti beni:

- foglio **1**, particella **233**, sub. **5** (catasto fabbricati),
- foglio **1**, particella **233**, sub. **704** (catasto fabbricati),

NOTE:

-1-

Quindi:

- il subalterno 704, indicato sull'ultima Nota di Trascrizione, rettifica la precedente Nota di Trascrizione e quindi identifica correttamente (Foglio, Mappale e Subalterno) l'unità immobiliare abitativa del villino.

-2-

- Sull'atto d'acquisto i nomi del signor Lattanzio sono il C.F.
- Sulla Rettifica della Trascrizione, i due nomi del signor Lattanzio sono stati invertiti,
- Il Codice Fiscale del signor, indicato sull'Atto di Pignoramento e sulla relativa Rettifica della Nota di Trascrizione è corretto.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: (escluso il riscaldamento)	€	0,00
Spese straordinarie di gestione	€	0,00
Spese scadute ed insolite - non esiste il condominio-:	€	0,00
Spese non pagate, dagli esecutati, negli ultimi due anni		
Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà acquisire direttamente le informazioni necessarie al fine di conoscere eventuali spese insolite, a carico dell'immobile	- €	0,00
Millesimi condominiali	/	

L'immobile è costituito da un villino costituito di due abitazioni, con esternamente due box ed un magazzino.

Il Pignoramento colpisce un alloggio ed un box.

Sino ad oggi non è stato costituito il Condominio.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

come da

- certificazione notarile dr. sa Giulia Messina Vitrano del 20/12/2016,
- certificazione notarile dr. sa Giulia Messina Vitrano del 06/02/2017

• ATTUALE PROPRIETARI dal 24/09/2010:

compravendita del 24/09/2010 a firma della dr. Ciancimino Sergio
rep. 21214, racc. 6097,

Trascritto il **01/10/2010** a Milano 2 ai nn. **121108/72140**

e successiva rettifica

Trascritto il **02/12/2010** a Milano 2 ai nn. **147741/87354**

a favore de i coniugi:

..... nata a il

C.F. proprietà per ½ in regime di separazione dei beni,

..... nato ad il

C.F. proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

contro il signor:

VOLPATO Roberto nato a Pavia il 14/07/1951.

C.F. VLP RRT 51L14 G388G

beni: foglio **1**, particella **233**, sub. **5** (catasto fabbricati), quota 1/1,
foglio **1**, particella **233**, sub. **3** (catasto fabbricati), quota 1/1,
foglio **1**, particella **233**, sub. **702** (catasto fabbricati), quota 1/1,
foglio **1**, particella **233**, sub. **703** (catasto fabbricati), quota 1/2,
non oggetto della presente stima.

Prezzo : € 150.000,00.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

dal 11/01/2002 - fino al 24/09/2010:

proprietario dei subb. 3 e 5 e sub 702

signor **VOLPATO Roberto** nato a Pavia il 14/07/1951

in forza di atto di compravendita dr.sa Gentile Maria rep. 74304 racc. 12321 del 11/01/2002

il signor Volpato Roberto acquista la quota di ¾ dei subalterni 3 e 5

e la quota di 7/8 del sub 702.

TRascritto il **11/02/2002** a Milano 2 ai nn. **9881 PARTICOLARE / 16357 GENERALE**

Registrato a Rho 31/01/2002 N. 88 SERIE IV

A favore: signor **VOLPATO Roberto** nato a Pavia il 14/07/1951

Contro: sigg. **VOLPATO Renato** nato a Pavia il 20/07/1953 quota ¼ subb. 3 e 5 e

quota 1/8 sub 702

VOLPATO Claudio Boris nato a Milano il 20/07/1953 quota ¼ subb. 3 e 5 e

quota 1/8 sub 702

VOLPATO Martina nato a Venezia il 04/08/1960 quota ¼ subb. 3 e 5 e

quota 5/8 sub 702.

dal 13/11/2000 - fino al 11/01/2002

sigg. **VOLPATO Renato** nato a Pavia il 20/07/1953 quota ¼ subb. 3 e 5 e

quota 1/8 sub 702

VOLPATO Claudio Boris nato a Milano il 20/07/1953 quota ¼ subb. 3 e 5 e

quota 1/8 sub 702

VOLPATO Martina nato a Venezia il 04/08/1960 quota ¼ subb. 3 e 5 e

quota 5/8 sub 702

VOLPATO Roberto nato a Pavia il 14/07/1951 quota ¼ subb. 3 e 5 e

quota 1/8 sub 702

in forza di atto di successione legittima a seguito della morte del papà sig. VOLPATO Carlo deceduto il 13/11/2000

Denuncia di Successione registrata a Rho il 20/10/2003 n. 410 vol. 2001

TRascritto il **28/08/2004** a Milano 2 ai n. **125602/ 66181**

e successiva rettifica

TRascritto il **20/08/2009** a Milano 2 ai nn. **109040/ 66965**

Con relativa **accettazione tacita di eredità da parte di VOLPATO Roberto** con atto del dr. Ciancimino Sergio rep. n. 21214/6097

TRascritto il **01/10/2010** a Milano 2 ai nn. **121107/ 72139**

Con relativa accettazione tacita di eredità,

da parte di: VOLPATO Renato, VOLPATO Claudio Boris e VOLPATO Martina.

TRascritto il **30/01/2017** a Milano 2 ai nn. **10006/ 6265.**

dal 30/09/1996 - fino al 13/11/2000:

VOLPATO Carlo nato a Portogruaro il 04/07/1924

in forza di atto di atto di **divisione**, diventa proprietario dei seguenti

beni: foglio **1**, particella **233**, sub. **5** (catasto fabbricati), quota 1/1,

foglio **1**, particella **233**, sub. **3** (catasto fabbricati), quota 1/1,

atto di divisione stipulato il 30/09/1996 a firma del notaio dott. sa Gentile Maria rep. 60619 racc. 7283

A favore: signor VOLPATO Carlo nato a Portogruaro il 04/07/1924

Contro: signora Zink Luciana nata a Zara il 29/05/1923

Registrato a Rho il 18/10/1996 n. 721 Serie 1V,

TRascritto a Milano 2 il **29/10/1996** ai nn. **82571/53876.**

da ante ventennio - fino al 30/09/1996:

signori **Volpato Carlo** nato a Portogruaro il 04/07/1924

Zink Luciana nata a Zara il 29/05/1923

acquistano il terreno (identificato con il Foglio 1 Mappale 141)

con atto del notaio dr. Sciarrone Francesco del 28/11/1964 rep. n. 633/1566

TRascitto il **04/01/1965** n. **250/1989.**

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7. PRATICHE EDILIZIE: - ALL. E-

A appartamento in villino bifamigliare

L'unità immobile identificata con il foglio 1, mappale 233, Sub 704 (nata dalla fusione dei subalterni 3 e 702) è un alloggio del villino bifamiliare (distribuito ai piani terra, 1° con due vani cantina al piano interrato).

Il villino è stato edificato **ante 01/09/1967.**

L'intero villino, costituito da un unico alloggio al piano 1° e da un box ed un portico al piano terra è stato realizzato a seguito di:

1. Nulla Osta n. 159 del 1964 del 16/12/1964;
Abitabilità rilasciata il 09/11/1965 per il solo piano 1°;
2. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 858 del 18/08/1993
prot. Condono Edilizio L. 47/85 del 30/09/1986 n.16670,
relativa all'ampliamento della superficie residenziale al piano terra ed alla formazione dei box con ripostiglio.
3. Concessione Edilizia n. 83 del 18/12/1997
Relativa all'ampliamento dell'edificio esistente per creare nuovi servizi;
4. Variante del 30/12/1999 Pratica Edilizia n. 25032/99;
5. Permesso a Costruire in Sanatoria a seguito di Accertamento di Conformità

- n. 05 del 04/07/2011;
6. Progetto per modifiche interne ed esterne con SCIA n° S074/2011 prot. 23256/2011;
7. Variante con SCIA prot. n. 8736/2014 del 31/03/2014;

B box al piano terra

L'unità immobiliare identificata con il foglio 1, mappale 233, Sub 5, è un box esterno al villino bifamiliare (con accesso dal giardino – area cortilizia che circonda la casa) è stato edificato presumibilmente **post 01/09/1967**.

La porzione di fabbricato (costituito da box e magazzino/ripostiglio) è stato costituito senza titolo abilitativo. E' stato regolarizzato a seguito della presentazione di Pratica di Condo Edilizio L. 47/85 prot. del 30/09/1986 n.16670,

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 858 del 18/08/1993

relativa all'ampliamento della superficie residenziale al piano terra ed alla formazione del box con ripostiglio. Negli elaborati grafici allegati alla pratica di Condo Edilizio sopra citata non sono state indicate le partizioni interne (divisioni tra box e magazzino ripostiglio). E' necessario regolarizzare lo stato di fatto presentando una pratica in sanatoria.

• **SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - Piano di Governo del Territorio vigente,

l'immobile è inserito nel Piano delle Regole nelle **AREE B1** Residenziali a villini o palazzine

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A appartamento in villino bifamigliare

sono state riscontrate delle difformità distributive interne e delle modifiche di facciata.

In occasione del sopralluogo del 18/04/2018 si è riscontrato che vi sono difformità sia nella distribuzione interna che in facciata.

L'unità immobiliare abitativa non è conforme al progetto edilizio.

B box al piano terra

Preciso che, negli elaborati grafici allegati alla pratica di Condo Edilizio,

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 858 del 18/08/1993,

non sono state indicate le partizioni interne esistenti (divisioni tra box e magazzino ripostiglio).

E' necessario regolarizzare lo stato di fatto presentando una pratica in sanatoria.

L'unità immobiliare box non è conforme al progetto edilizio.

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

A appartamento in villino bifamigliare

CRITICITÀ: MEDIA

In occasione del sopralluogo, confrontando gli elaborati grafici del progetto edilizio, con lo stato di fatto, ho riscontrato numerose difformità.

Nello specifico, si tratta della diversa distribuzione interna e delle modifiche esterne:

PIANO TERRA

- il soggiorno non ha l'angolo cottura;

l'altezza dell'ambiente soggiorno è cm 267/266, è inferiore all'altezza di cm 270 indicata sul progetto edilizio;

- la cucina è stata posizionata nel locale che a progetto è identificato come "stireria".

l'attuale locale cucina ha altezza interna pari a cm 247

(e non cm 250 indicato sul progetto per tale superficie);

l'attuale cucina (stireria a progetto) ha solo un gradino in entrata (e non i due indicati sul progetto per il vano stireria);

- la camera al piano terra ha superficie maggiore rispetto a quanto indicato sul

progetto (perché comprende una maggiore superficie del sottoscala),

PIANO PRIMO

- diversa distribuzione interna (modifica di piccola entità tra camera e servizio igienico);
- diversa conformazione della finestra del bagno/scala in facciata,



- chiusura della finestra della camera matrimoniale.

Date le sopracitate difformità edilizie **si dichiara la non conformità edilizia.**

Preciso che **manca l'abitabilità** (dalla documentazione che mi è stata messa a disposizione ed ho potuto visionare presso l'ufficio tecnico comunale, non ho trovato l'abitabilità /agibilità (l'abitabilità è stata rilasciata a seguito della pratica di costruzione del villino per il solo piano 1°).

Costi di regolarizzazione:

- presentazione della pratica edilizia in sanatoria per la diversa distribuzione interna e per le modifiche esterne e successiva richiesta di Abitabilità /Agibilità
€ 2.500,00 + sanzione (stima sanzione/oblazione € 1.000,00)= Totale **€ 3.500,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione:

1. progetto in sanatoria – Permesso a Costruire in Sanatoria >> circa 3 mesi.

B box al piano terra

CRITICITÀ: MEDIA

Nel progetto allegato al Condonò presentato (Legge n. 47/85), non sono state indicate le partizioni interne attualmente esistenti (divisioni tra box e magazzino/ ripostiglio).

Date le sopracitate difformità edilizie **si dichiara la non conformità edilizia.**

Costi di regolarizzazione:

- presentazione della pratica edilizia in sanatoria per le difformità riscontrate
€ 1.000,00 + sanzione (stima sanzione/oblazione € 500,00)= Totale **€ 1.500,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione:

progetto in sanatoria – Permesso a Costruire in Sanatoria >> circa 3 mesi

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

A appartamento in villino bifamigliare

CRITICITÀ: BASSA

sono state rilevate difformità sulla scheda catastale:

- la rappresentazione grafica dell'unità immobiliare è imprecisa.

Costi di regolarizzazione: presentazione aggiornamento catastale: € 1.000,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

In occasione del sopralluogo sono state rilevate delle difformità catastali in merito alla rappresentazione grafica dell'unità immobiliare e quindi **NON si dichiara la conformità catastale dell'abitazione.**

B box al piano terra

non sono state rilevate difformità sulla scheda catastale.

8.3 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

A appartamento in villino bifamigliare

L'UNITA' IMMOBILIARE abitativa NON E' STATA IDENTIFICATA CORRETTAMENTE

nè sul Pignoramento,

nè sulla NOTA DI TRASCRIZIONE,

che indicano i subalterni 3 e 702 (per l'unità immobiliare abitativa),

anzichè il sub. 704 (generato prima del Pignoramento)

Ho fatto presente l'errore all'avvocato indicato sul Pignoramento, il quale ha provveduto alla rettificata della sola NOTA DI TRASCRIZIONE e non del Pignoramento.

Il Pignoramento indica i subalterni 3 e 702 che, sono stati oggetto di fusione ed hanno generato il sub. 704.

Quindi la NOTA DI TRASCRIZIONE RIPRESENTATA il 15/05/2018,

Trascrizione n. 61875/41090 indica correttamente l'unità immobiliare abitativa.

B box al piano terra

L'UNITA' IMMOBILIARE E' STATA IDENTIFICATA CORRETTAMENTE

gli identificativi catastali indicati sul Pignoramento e sulla nota di trascrizione sono corretti.

La documentazione in atti è completa.

BENE IN
LAINATE - VIA VIGNOLA n° 9 - , ,
APPARTAMENTO piano terra e 1° con vano cantina
DI CUI AL PUNTO **A**
BENE IN
LAINATE - VIA VIGNOLA n° 9 -

PIANO TERRA



ingresso



ingresso soggiorno



vista dall'esterno delle finestre del soggiorno



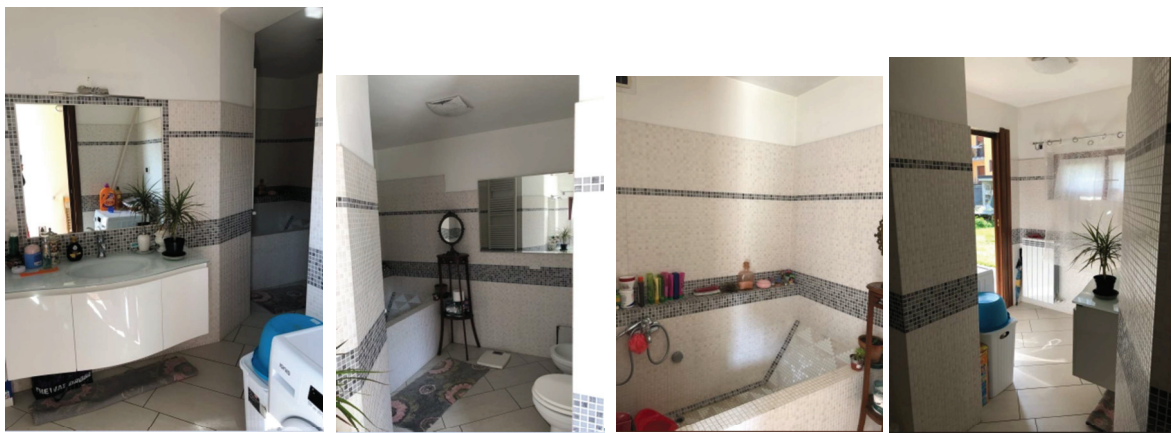
soggiorno



camera piano terra

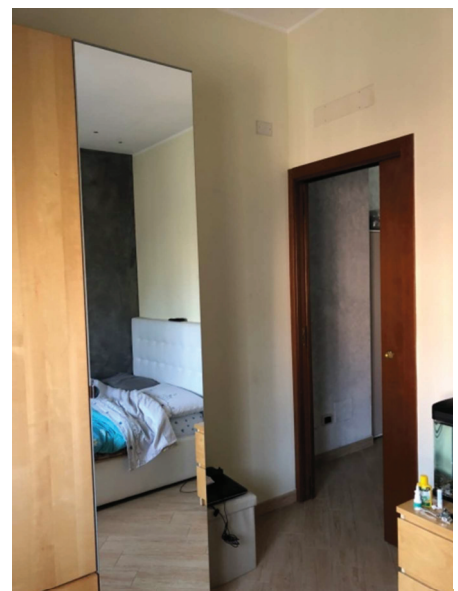


cucina



servizio igienico/lavanderia al piano terra

camera primo piano

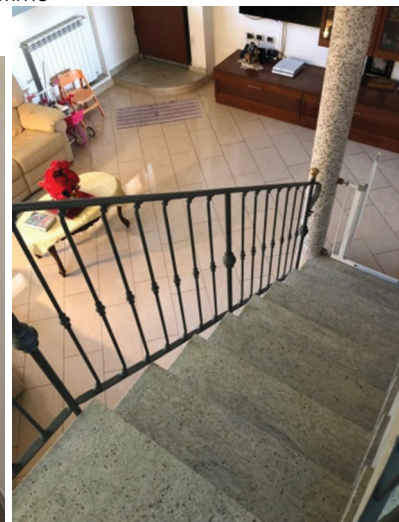
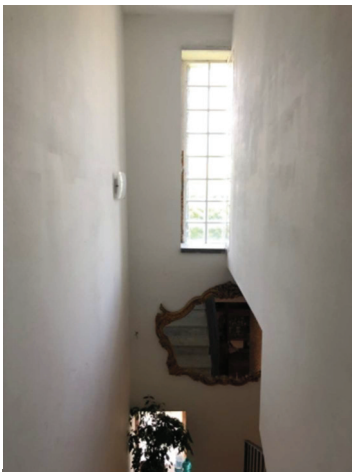




servizio igienico piano primo



camera matrimoniale piano primo



scala d'accesso al piano primo

PIANO INTERRATO



vani cantina

Unità abitativa distribuita su tre piani (interrato, terra e 1°) è costituita da:
al piano terra - due locali, cucina e servizio igienico (con accesso dall'esterno dell'alloggio),
piccola superficie coperta e giardino indiviso,
al piano primo - due locali, disimpegno, servizio igienico e loggia,
al piano interrato - due locali di sgombero,
della superficie commerciale di **131,2 mq**,
per la quota di:

- nata a il
- C.F. proprietà per ½ in regime di separazione dei beni,
- nato ad il
- C.F. proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

Identificazione catastale: foglio **1**, particella **233**, sub. **704** (catasto fabbricati),
- scheda catastale presentata il 29/09/2016 registrata al n° MI0521762-
zona censuaria U, categoria A/7, classe 3, consistenza vani 8,0,
consistenza catastale mq 131,0, rendita € 640,41,
indirizzo catastale: LAINATE - Via Vignola n. 9, piano: T-1-S1

derivante da COMPRAVENDITA del 24/09/2010 a firma della dr. Ciancimino Sergio
rep. 21214, racc. 6097,

Trascritto il **01/10/2010** a Milano 2 ai nn. **121108/72140**

e successiva rettifica

Trascritto il **02/12/2010** a Milano 2 ai nn. **147741/87354**

- Coerenze appartamento (come da scheda catastale): piano terra e primo
- area cortilizia comune - mapp. 233 - su tre lati,
- altra unità immobiliare di proprietà di terzi ed ingresso comune al piano terra,

Coerenze dei due vani cantina adiacenti (come da scheda catastale):

- ente comune e terrapieno -,
- area cortilizia comune su due lati,
- altra unità immobiliare di proprietà di terzi.

Certificazione energetica - APE -

consultando il sito del CENED, per l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, risulta essere stato presentato l'Attestato Prestazione Energetica per il sub 704. (presentato il 09/09/2016 con il n° 15116 -00032716 valido sino al 09/08/2026).

SERVIZI FABBRICATO

il fabbricato non è dotato di ascensore.

Il villino è dotato di circostante area libera comune (alle unità) in parte lastricata ed in parte a giardino.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato, in zona semi-periferica di Lainate non lontano dal centro.

La zona è principalmente residenziale;

il quartiere è caratterizzato principalmente da fabbricati mono o bifamigliari di massimo due piani fuori terra,

i parcheggi sono liberi.

Vi sono i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

- o il comune di Lainate dispone di mezzi pubblici di superficie di collegamento da e per il capoluogo.
- o Il comune di Lainate ha accesso diretto all'autostrada dei Laghi A/8 -A/9 l'uscita dell'autostrada è "Lainate".

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE **A**:

livello di piano: buono

esposizione: tripla

luminosità: normale

panoramicità: buona

impianti tecnici: normali

stato di manutenzione generale fabbricato: normale

servizi condominiali: /

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO:

Il villino è costituito da un fabbricato principale, realizzato nel 1964 ad uso abitativo.

E' distribuito ai piani terra, primo ed interrato. Il villino è stato progettato con un unico alloggio al piano primo poi è stato modificato ed oggi è costituito da due alloggi.

Un ampio spazio libero adibito a giardino-verde circonda il fabbricato.

Nel corpo di fabbrica accessorio, di un piano fuori terra, vi sono i due box ed il deposito-magazzino.

L'accesso pedonale avviene da un cancello dedicato, un cancello separato consente l'accesso carroia.

Il villino è dotato dei seguenti impianti:

- elettrico,
- idrico,
- riscaldamento autonomo per ogni unità,
- citofonico.

Le finiture degli spazi comuni sono medie.

Lo stato di manutenzione dello stabile è normale.

In occasione del sopralluogo, ho riscontrato che nelle unità immobiliari non oggetto del presente Pignoramento (e di altra proprietà) vengono depositati oggetti vari, sino alla saturazione dei volumi disponibili.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

A Unità abitativa distribuita su tre piani (interrato, terra e 1°) è composta da:

piano terra con pavimento a quota inferiore alla quota del cortile (circa -16/18 cm)

- ingresso- soggiorno altezza locale cm 266/267 circa,
- camera altezza locale cm 266/267 circa,
- cucina altezza cm 247 circa,
- servizio igienico (con accesso dall'esterno dell'alloggio) al piano terra altezza cm 247 circa,

piano primo altezza cm 306 circa

- camere da letto,
- camera da letto matrimoniale con loggia,
- disimpegno/sbarco della scala
- servizio igienico,

piano interrato

- due locali di sgombero altezza cm 220 circa

Lo stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare ad uso abitativo è buono.

I serramenti esterni sono in buone condizioni,

infissi interni: a battente, in materiale ligneo, - in condizioni buone -,

la porta d'ingresso è blindata - in condizioni buone -,

avvolgibili: in pvc - in condizioni normali-,

pareti: intonacate e tinteggiate, - in buone condizioni -,

pavimenti: in ceramica/gres di vari formati colore chiaro- manutenzione buona -,

rivestimenti: in mosaico e ceramica - in buone condizioni di manutenzione-,

caloriferi: in buone condizioni di manutenzione,

impianto citofonico: si

impianto elettrico: sottotraccia (non è disponibile la certificazione dell'impianto),

impianto idrico: sottotraccia (non è disponibile la certificazione dell'impianto);

impianto gas: esterno (non è disponibile la certificazione dell'impianto);

impianto condizionamento: no,

servizio igienico al piano primo con finestra: con il vaso, il bidet, la doccia ed il lavabo,

lavanderia-servizio igienico al piano terra con finestra: con il vaso, il bidet, la vasca in muratura ed il lavabo.

Altezza dei locali abitabili: cm 267/306/247 circa.

Altezza dei due vani cantina: cm 220 circa.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)*

- *Codice delle Valutazioni Immobiliari*-.

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Descrizione	Consistenza mq		indice		Superficie commerciale mq
APPARTAMENTO in villino bifamigliare					
piani T+1° superficie abitabile	119,0	X	100 %	=	119,0
piano T					
sup. aperta coperta esterna	2,7	X	25 %	=	0,7
sup. coperta ingresso comune	3,0	X	50 %	=	1,5
piano interrato					
vani cantina	40,0	X	25 %	=	10,0
Totale:	164,7 mq				131,2 mq

ACCESSORI:

n° 2 vani cantina.

VALUTAZIONE:

Le fonti di informazione consultate sono:

- la Rilevazione dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Milano n° 51 del mese di Ottobre 2017 - per il comune di Lainate – per gli alloggi in periferia recenti - ristrutturati/vecchi o da ristrutturare, il prezzo variabile da € 1.000,00/mq a € 1.600,00/mq,
- le Agenzie immobiliari della zona - 2° Trimestre 2018 - indicano il prezzo da € 1.300,00/mq a € 2.400,00/mq per unità immobiliari ad uso abitativo nella medesima zona,
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare - 2° Semestre 2017- per la zona D1 di Lainate indica, relativa alle abitazioni in villino in condizioni normali, il prezzo varia da € 1.300,00 a € 1.450,00/mq.

Tenuto conto di quanto sopra indicato e di quanto rilevato durante il sopralluogo, ed in particolare,

- della zona,
- dei servizi offerti dalla zona,
- della destinazione d'uso>>abitazione in villino bifamigliare con circostante giardino in comproprietà
- della distribuzione verticale dell'unità immobiliare >> terra, primo e interrato,
- della godibilità/fruibilità degli spazi,
- delle caratteristiche e dotazioni dell'unità immobiliare e dell'ampio spazio esterno/giardino (quota indivisa),
- del sistema costruttivo,
- delle finiture interne >> di buona qualità, ed in buono stato di manutenzione
- delle finiture esterne >> standard - normale stato di manutenzione,
- **dello stato di manutenzione dell'alloggio>>buono.**
- della vetustà,
- del diritto,

ritengo che il valore unitario dell'unità immobiliare sia di € 1.400,00/mq.

Il valore del bene, come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni in diminuzione o in aumento.

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo
Monoparametrico.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:					
Valore appartamento in villino con vano cantina:	131,2 mq	x	€ 1.400,00	=	€ 183.680,00
	131,2 mq				€ 183.680,00

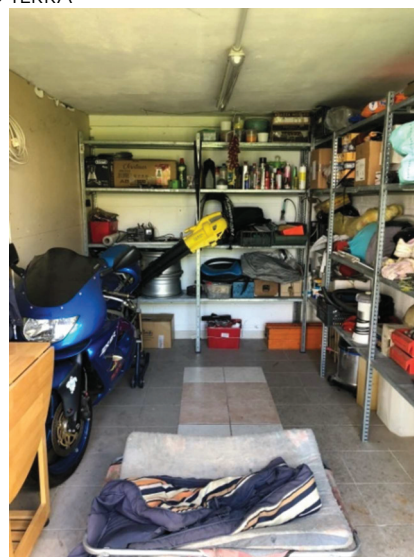
RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 183.680,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 183.680,00**

BENE IN
LAINATE - VIA VIGNOLA n° 9 -
BOX piano terra,
DI CUI AL PUNTO **B**

PIANO TERRA



DESCRIZIONE DEL FABBRICATO:

B Il corpo di fabbrica (esterno al villino) con accesso dal cortile/giardino comune, è costituito da due box ed un magazzino, oltre ad un altro box più ampio costruito in aderenza (non oggetto del presente Pignoramento).

Il fabbricato si sviluppa su un unico piano, il piano terra.

Le varie unità che sono dotate di impianto elettrico.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

Box con misure interne cm cm 210 x cm 400 circa ha altezza pari a cm 220 circa.

Il box ha pareti intonacate e pavimento piastrellato.

Lo stato di manutenzione generale è buono.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)*

- *Codice delle Valutazioni Immobiliari* -.

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Descrizione	Consistenza		indice		Superficie commerciale mq
	mq				
Box	10,0	X	100 %	=	10,0
Totale:	10,0 mq				10,0 mq

ACCESSORI: /

VALUTAZIONE:

Le fonti di informazione consultate sono:

- la Rilevazione dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Milano n° 51 del mese di Ottobre 2017 - per il comune di Lainate – per i box il prezzo varia da € 11.500,00 a € 14.000,00,
- le Agenzie immobiliari della zona - 2° Trimestre 2018 - indicano il prezzo da € 9.000,00 a € 14.500,00 per unità immobiliari ad uso box nella medesima zona,
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare - 2° Semestre 2017- per la zona D1 di Lainate indica, per i box in condizioni normali, un prezzo variabile da € 650,00/mq a € 950,00/mq.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono:

- Preziario della Camera di Commercio di Milano n° 51 del mese di Ottobre 2017,
- Agenzie immobiliari della zona -2° Trimestre 2018 –,
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare di Lainate zona D1 -2° Semestre 2017-.

Tenuto conto di quanto sopra indicato e di quanto rilevato durante il sopralluogo, ed in particolare,

- della zona,
- della destinazione d'uso>>box
- della scarsa godibilità dello spazio>> ridotte dimensioni
- del sistema costruttivo,
- delle finiture interne e del buono stato di manutenzione,
- delle finiture esterne >> standard - normale stato di manutenzione,
- **dello stato di manutenzione del box >>buono,**
- della vetustà,
- del diritto,

ritengo che il valore dell'unità immobiliare sia di € 9.000,00.

Il valore del bene, come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni in diminuzione o in aumento.

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEL CORPO:

ID	descrizione	consistenza mq	cons. accessori mq	valore intero	valore diritto
A	abitazione con cantina	121,2	10,0	€ 183.680,00	€ 183.680,00
	Totale superficie	mq 131,2		<u>€ 183.680,00</u>	<u>€ 183.680,00</u>
B	box	10,0	0,0	€ 9.000,00	€ 9.000,00
	Totale superficie	mq 10,0		<u>€ 9.000,00</u>	<u>€ 9.000,00</u>
	TOTALE A + B			€ 192.680,00	€ 192.680,00

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
<i>Giudizio di comoda divisibilità della quota:</i> l'unità immobiliare non è comodamente divisibile	/
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):	€ - 6.000,00
Valore di Mercato degli immobili (corpi A + B) nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€ 192.680,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione forfettaria del valore del 5% per <u>assenza di garanzia per vizi occulti</u> nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati € 192.680,00 - 5% = € 9.634,00 arrotondato a € 9.650,00	€ - 9.650,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€ - 00,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 192.680,00 - € 6.000,00 (regolarizzazione) - € 9.650,00 (5% per assenza garanzie)=	€ 177.030,00
€ 177.030,00 arrotondato a	€ 177.000,00

Lainate (Mi) - Via Vignola n° 9
LOTTO 1 - unico -

CORPO 1 - appartamento al piano terra e primo - con vano cantina al piano interrato
categoria catastale A/7 - foglio 1, mappale 223, subalterno 704 - vani 8,0

CORPO 2 - box al piano terra
categoria catastale C/6 - foglio 1, mappale 223, subalterno 5, mq 10

Prezzo di vendita del LOTTO 1 - unico - nello stato di "libero" € 177.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO 1- unico - nello stato di "occupato" € 123.900,00

Allegati

- ALL. A SCHEDE CATASTALE DELL' UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA
- ALL. A1 SCHEDE CATASTALE DELL' UNITA' IMMOBILIARE BOX
- ALL. B VISURA CATASTALE AMPLIATA DELL' UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA
- ALL. B1 VISURA CATASTALE AMPLIATA e dei subalterni precedenti DELL' UNITA' IMMOBILIARE BOX
- ALL. C ESTRATTO MAPPA
- ALL. D ISPEZIONE IPOTECARIA del 21/9/2018
- ALL. E DOCUMENTAZIONE COMUNALE/PROGETTI
- ALL. F APE
- ALL. G ATTO D'ACQUISTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI NOTAIO CIANCIMINO REP. 21214 del 2010
- ALL. H RISCONTRO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE IN MERITO AI CONTRATTI DI LOCAZIONE (del 27/02/2018)



A circular stamp of the Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano is overlaid with a handwritten signature in blue ink. The signature appears to read 'Cristina Berno'.

il tecnico incaricato arch. CRISTINA BERNO

data 23/09/2018