



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

224/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa PATRIZIA FANTIN

CUSTODE:
Dott.ssa Chiara LONGONI - tel. 0362.990133 - e.mail: chiara.longoni@studiofarina.mb.it

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/04/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

DANIELE ZAGO

CF: ZGADNL62M15F704O

con studio in BRUGHERIO (MB) via Martiri della Libertà, 18

telefono: 039884000

fax: 0392621314

email: info@dimensionizago.it

PEC: daniele.zago@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 224/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa bifamiliare a LENTATE SUL SEVESO via Gian Battista VICO 15, della superficie commerciale di **156,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'APPARTAMENTO, ad uso residenziale, **costituito da QUATTRO Locali, cucina abitabile e bagno, è parte di una villa bifamiliare.** L'unità è disposto al piano terra ed ha plurimi accessi: esternamente dal giardino e dall'ingresso pedonale dalla pubblica via, e interno, dal vano scala. L'accesso al locale cantina "interno", con lavanderia, si ha dal vano scala accessibile dalla cucina. Il vano cantina, finestrato, è costituito da un locale deposito ed un vano lavanderia. Pertinenze dell'unità residenziale sono: Un autorimessa sita in "corpo staccato" e sita al piano Terra, con accesso dalla pubblica via G.B Vico, attraverso l'area al mappale 246, ed un "Rustico", attualmente con locali adibiti tipo "taverna" e impianti per "parete cottura" e bagno (*due locali/vani e bagno con antibagno*), oltre parziale vano sottotetto (*le attuali ripartizioni interne del rustico sono totalmente irregolari e abusive ed irregolari - si veda la competente sezione della presente relazione*).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e interrato, ha un'altezza interna di H. min. 270 cm e max 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 8 (catasto fabbricati), scheda DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 24/03/2021 protocollo n. MI0085478 in atti dal 25/03/2021 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 28600.1/2021), categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 658,48 Euro, indirizzo catastale: via Gian Battista VICO , 15, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 20/05/2002 protocollo n. MI0173043 in atti dal 01/07/2020 Registrazione: Sede: DATI ANAGRAFICI - CC 22216849/2020 (n. 20495.1/2020) Coerenze: Piano Terra - in contorno da nord: pianerottolo e area al mappale 246, ingresso e vano scala, area al mappale 246: I confini del vano cantina sono: terrapieno su tutti i lati (ha accesso dal vano scala interno accessibile dalla cucina) ;

L'intero edificio sviluppa TRE piani, DUE piani fuori terra, UNO piano interrato. Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 1993.

A.1 rustico, composto da TRE vani (ora con difformità).

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 138 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/01/2015 protocollo n. MI0122685 in atti dal 11/01/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 108198.1/2015), categoria C/2, classe 3, consistenza 30 mq, rendita 40,28 Euro, indirizzo catastale: via Gian Battista VICO, 15, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/05/2002 Trascrizione in atti dal 27/05- RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 20/05/2002 protocollo n. MI0173043 in atti dal 01/07/2020 Registrazione: Sede: DATI ANAGRAFICI - CC 22216849/2020 (n. 20495.1/2020) Coerenze: In contorno, in senso orario, da nord: mappale 242, con al di là il mappale 192, e mappale 242, portico (in difformità) con al di là mappale 246, mappale 246 con al di là mappale 244, 83, 245;

Tale RUSTICO, autorizzato con Concessione in Sanatoria del 1996 è stato oggetto nel tempo di

variazioni non conformi alle norme tecniche attuali ed in difformità totale.

A.2 box singolo, composto da Un vano.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 83 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE del 08/04/2021 protocollo n. MI0099441 in atti dal 09/04/2021 DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U. I. U. (n. 32617.1/2021), categoria C/6, classe 6, consistenza 21 mq, rendita 52,06 Euro, indirizzo catastale: via Gian Battista VICO, 15, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COMPRAVENDITA (n. 37569.1/2002)- RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 20/05/2002 protocollo n. MI0173043 in atti dal 01/07/2020 Registrazione: Sede: DATI ANAGRAFICI - CC 22216849/2020 (n. 20495.1/2020)

Coerenze: In contorno, da nord, in senso orario: area al mappale 246, unità al mapp. 244, area al mappale 246, unità al mappale 245;

PER L'ACCESSO AL BOX IN OGGETTO SI DEVE PASSARE DA UNA PORZIONE COSTITUENTE IL BOX IDENTIFICATA AL MAPPAL 244.

PER L'ACCESSO AL BOX IN OGGETTO SI DEVE PASSARE DA UNA PORZIONE, IDENTIFICATA AL MAPPAL 244 (mapp. 244 del foglio 41, non pignorato). CHE NE È, VISIVAMENTE E FISICAMENTE, PARTE INTEGRANTE E CON UNICO PORTONE DI INGRESSO CARRAIO. L'UNITA' PRESENTA NELLA COPERTURA DELLE LASTRE DI FIBROAMIANTE CHE SONO NECESSARIAMENTE DA SOSTITUIRE/BONIFICARE E SMALTIRE CON SOSTITUZIONE DELLE STESSE CON MATERIALE IDONEO. Nell'eventualità di dover separare i due mappali (MAPP. 83 E MAPP. 244) in due unità distinte (quali sono) e conseguentemente creare un indipendente ingresso carraio per l'unità al mappale 83 (da effettuarsi necessariamente sul lato sud, in adiacenza con il giardino al mappale 246) si riporta, sottostante, una descrizione delle opere edili da effettuare al fine di realizzare nuovo ingresso carraio, riportando, per le quantità, all'allegato "capitolato estimativo".

CAPITOLATO ESTIMATIVO: Voci e Indicazione delle Opere: 1-Bagno chimico portatile, realizzato in materiale plastico antiurto, delle dimensioni di 110 x 110 x 230 cm, peso 75 kg, allestimento in opera e successivo smontaggio a fine lavori, compreso smaltimento rifiuti speciali. Per ogni mese o frazione di mese successivo Montaggio, smontaggio e nolo per 1° mese o frazione; 2-Scavo di sbancamento, a sezione a sezione ristretta e obbligata per la costruzione di manufatti ed opere d'arte in genere (comprese le recinzioni), con mezzo meccanico o a mano, fino a cm 30 di profondità dal piano campagna o dal piano di sbancamento, in terreni di qualsiasi natura e consistenza, con resistenza allo schiacciamento fino a 120 Kg/cm², anche se misto a ceppaie, compreso l'onere per eventuali piste di accesso eseguito con qualsiasi mezzo meccanico, compreso la regolarizzazione del fondo e il rinterro, secondo le indicazioni del capitolato Speciale d'Appalto, dei disegni di progetto o della Direzione dei Lavori, incluso il carico, trasporto e scarico a rifiuto del materiale eccedente, secondo le norme di legge, su discariche autorizzate da procurarsi a cura e spese dell'impresa; 3-Calcestruzzo Per Fondazioni Recinzione Metallica: Fornitura e posa in opera di calcestruzzo tipo Rck 250 per la formazione della fondazione della recinzione metallica delle dimensioni di cm. 30 x 30 e comunque come sarà meglio specificato nei disegni esecutivi dell'ingegnere strutturista che saranno presentati con il Permesso di Costruire e secondo le indicazioni della D.D.L.L., compreso il ferro d'armatura, nel numero di 4 Ø 8 correnti e staffe Ø 8/30, l'armo, il disarmo, l'eventuale uso di profili per smusso angoli ed ogni altro onere per dare l'opera eseguita a regola d'arte. 4-Fornitura e posa in opera di muratura leggera con blocco di cemento con 4 fori (L 12 x H 19 x Sp 12 cm) posato in opera con malta per Q.024, con cura della malta dei giunti. Muratura con classe di resistenza m2,5 comprese eventuali opere provvisorie interne, escluso l'eventuale ponteggio esterno Ripristino tavolati demoliti. 5-Formazione di puntellamento di strutture murarie verticali compresi noli di banchine, apparecchi di armo in genere, sbadacchiature in senso longitudinale e trasversale, controventature in direzione perpendicolare al muro servito, armo e disarmo ed ogni altro onere. 6-OPERE MURARIE (Sp.Cat 1) APERTURA ACCESSO CARRAIO: Taglio a sezione obbligata o apertura in breccia di muratura di mattoni pieni o semipieni, blocchi di cemento varie dimensioni, da eseguire con idonei mezzi, compreso l'impiego di martello perforatore o altro attrezzo elettromeccanico a percussione e secondo le sagome prestabilite dalle indicazioni della D.D.L.L., compresi le segnalazioni diurne e notturne, gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e di terzi, le eventuali armature per puntellare o per presidiare strutture, l'innaffiamento e il carico di materiali su automezzo ed ogni onere e magistero per dare l'opera finita a regola d'arte; compreso il trasporto a deposito o a rifiuto in discarica nonchè

l'eventuale onere per il conferimento ad impianto autorizzato. 7-APERTURA ACCESSO CARRAIO; ricucitura delle spalle portanti in mattoni pieni con 15/01/2014 chiamate" o malta cementizia per l'inserimento di controtelaio compreso la profilatura dei bordi con malta cementizia, tutti i ripristini di muratura con intonaco a civile, eventuali riparazioni per danni arrecati, la pulizia totale degli ambienti, ed ogni altro onere e magistero non specificatamente menzionato ma necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. 8-Fornitura e posa in opera di architravi in c.a. o laterizio, per portoni e come sarà meglio specificato nei disegni esecutivi dell'ingegnere strutturista che saranno presentati con il Permesso di Costruire. Compreso eventuale formazione di puntellamento di strutture murarie verticali compresi noli di banchine, apparecchi di armo in genere, sbadacchiature in senso longitudinale e trasversale, controventature in direzione perpendicolare al muro servito, armo e disarmo ed ogni altro onere. 9-Fornitura e installazione di portone carraio basculante, composto da pannelli profilati in lamiera in acciaio zincato a caldo. Il portone sarà completo di binari di scorrimento, cerniere, e carrelli in acciaio elettrozincato, dispositivo anticaduta contro rottura, sistema di bilanciamento; serratura. maniglia interna ed esterna; compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte. Il costo delle opere è da considerare in circa € 12.500,00.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 156,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 30,60 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 191.374,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 162.667,90 |
| Data della valutazione: | 16/04/2023 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'accesso all'autorimessa al mappale 83 attualmente deve essere necessariamente effettuato attraversando l'unità al mappale 244 (bene non pignorato) in quanto ne è, visivamente e fisicamente, parte integrante e con unico portone di ingresso carraio. L'UNITA' PRESENTA NELLA COPERTURA DELLE LASTRE DI FIBROAMIANTO CHE SONO NECESSARIAMENTE DA SOSTITUIRE/BONIFICARE E SMALTIRE CON SOSTITUZIONE DELLE STESSE CON MATERIALE IDONEO.

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: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/01/2008 a firma di notaio in Milano Giuseppe ALESSI ai nn. 582483 di repertorio di repertorio, iscritta il 14/02/2008 a Milano 2 ai nn. 19616/4545, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di Mutuo .
Importo ipoteca: € 425.536,00.
Importo capitale: € 212.768,00.
Durata ipoteca: 19 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/02/2020 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1916 di repertorio, trascritta il 23/06/2020 a Milano 2 ai nn. 62481/38330, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

| | |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | € 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | € 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | € 0,00 |
| Ulteriori avvertenze: | |
| NON VI è CONDOMINO COSTITUITO. | |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'accesso all'autorimessa al mappale 83 attualmente deve essere necessariamente effettuato attraversando l'unità al mappale 244 (bene non pignorato) in quanto ne è, visivamente e fisicamente, parte integrante e con unico portone di ingresso carraio.l'unità al mappale 244 (fg.41) catastalmente intestata a:

1. RIBOLDI Piera Maria (CF RBLPMR52T67A849D - nata a BIASSONO (MB) il 27/12/1952) - Diritto di: Proprieta' quote provvisorie da definire con atto legale per 1/2
2. SE.RI.CA. S.A.S. DI LORUSSO DONATO & C. (Sede in LENTATE SUL SEVESO (MI) - c.f.: 03393450964) Diritto di: Proprieta' quote provvisorie da definire con atto legale per 1/2.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 20/05/2002), con atto stipulato il 20/05/2002 a firma di notaio in Milano Paolo Donati ai nn. 2417 di repertorio di repertorio, trascritto il 24/05/2002 a Milano 2 ai nn. 63993/37569

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di decreto di trasferimento (dal 14/10/1991 fino al 25/07/2001), con atto stipulato il 14/10/2001 a firma di Tribunale di Monza , trascritto il 25/11/1991 a Milano 2 ai nn. 89285/65105

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal

25/07/2001 fino al 20/05/2002), con atto stipulato il 25/07/2001 a firma di Notaio in Abbiategrasso dott. Pierluigi Scalamogna ai nn. 18446 di repertorio di repertorio, trascritto il 01/08/2001 a Milano 2 ai nn. 87205/55648

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'accesso all'autorimessa al mappale 83 attualmente deve essere necessariamente effettuato attraversando l'unità al mappale 244 (non pignorato) in quanto ne è, visivamente e fisicamente, parte integrante e con unico portone di ingresso carraio. L'UNITA' PRESENTA NELLA COPERTURA DELLE LASTRE DI FIBROAMIANTO CHE SONO NECESSARIAMENTE DA SOSTITUIRE/BONIFICARE E SMALTIRE CON SOSTITUZIONE DELLE STESSE CON MATERIALE IDONEO.

Nell'eventualità di dover creare un indipendente ingresso carraio (da effettuarsi necessariamente sul lato sud, in adiacenza con il giardino al mappale 246) si riporta, sottostante, una descrizione delle opere edili da effettuare al fine di realizzare nuovo ingresso carraio, riportando, per le quantità, all'allegato "capitolato estimativo".

CAPITOLATO ESTIMATIVO:

Voce e Indicazione delle Opere

1-Bagno chimico portatile, realizzato in materiale plastico antiurto, delle dimensioni di 110 x 110 x 230 cm, peso 75 kg, allestimento in opera e successivo smontaggio a fine lavori, compreso smaltimento rifiuti speciali. Per ogni mese o frazione di mese successivo Montaggio, smontaggio e nolo per 1° mese o frazione;

2-Scavo di sbancamento, a sezione a sezione ristretta e obbligata per la costruzione di manufatti ed opere d'arte in genere (comprese le recinzioni), con mezzo meccanico o a mano, fino a cm 30 di profondità dal piano campagna o dal piano di sbancamento, in terreni di qualsiasi natura e consistenza, con resistenza allo schiacciamento fino a 120 Kg/cm², anche se misto a ceppaie, compreso l'onere per eventuali piste di accesso eseguito con qualsiasi mezzo meccanico, compreso la regolarizzazione del fondo e il rinterro, secondo le indicazioni del capitolato Speciale d'Appalto, dei disegni di progetto o della Direzione dei Lavori, incluso il carico, trasporto e scarico a rifiuto del materiale eccedente, secondo le norme di legge, su discariche autorizzate da procurarsi a cura e spese dell'impresa;

3-Calcestruzzo Per Fondazioni Recinzione Metallica: Fornitura e posa in opera di calcestruzzo tipo Rck 250 per la formazione della fondazione della recinzione metallica delle dimensioni di cm. 30 x 30 e comunque come sarà meglio specificato nei disegni esecutivi dell'ingegnere strutturista che saranno presentati con il Permesso di Costruire e secondo le indicazioni della D.D.L.L., compreso il ferro d'armatura, nel numero di 4 Ø 8 correnti e staffe Ø 8/30, l'armo, il disarmo, l'eventuale uso di profili per smusso angoli ed ogni altro onere per dare l'opera eseguita a regola d'arte.

4-Fornitura e posa in opera di muratura leggera con blocco di cemento con 4 fori (L 12 x H 19 x Sp 12 cm) posato in opera con malta per Q.024, con cura della malta dei giunti. Muratura con classe di resistenza m2,5 comprese eventuali opere provvisorie interne, escluso l'eventuale ponteggio esterno Ripristino tavolati demoliti.

5-Formazione di puntellamento di strutture murarie verticali compresi noli di banchine, apparecchi di armo in genere, sbadacchiature in senso longitudinale e trasversale, controventature in direzione perpendicolare al muro servito, armo e disarmo ed ogni altro onere.

6-OPERE MURARIE (Sp.Cat 1) APERTURA ACCESSO CARRAIO: Taglio a sezione obbligata o apertura in breccia di muratura di mattoni pieni o semipieni, blocchi di cemento varie dimensioni, da eseguire con idonei mezzi, compreso l'impiego di martello perforatore o altro attrezzo elettromeccanico a percussione e secondo le sagome prestabilite dalle indicazioni della D.D.L.L., compresi le segnalazioni diurne e notturne, gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e di terzi, le eventuali armature per puntellare o per presidiare strutture, l'innaffiamento e il carico di materiali su automezzo ed ogni onere e magistero per dare l'opera finita a regola d'arte; compreso il trasporto a deposito o a rifiuto in discarica nonchè l'eventuale onere per il conferimento ad impianto

autorizzato.

7-APERTURA ACCESSO CARRAIO; ricucitura delle spalle portanti in mattoni pieni con 15/01/2014 chiamate" o malta cementizia per l'inserimento di controtelaio compreso la profilatura dei bordi con malta cementizia, tutti i ripristini di muratura con intonaco a civile, eventuali riparazioni per danni arrecati, la pulizia totale degli ambienti, ed ogni altro onere e magistero non specificatamente menzionato ma necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.

8-Fornitura e posa in opera di architravi in c.a. o laterizio, per portoni e come sarà meglio specificato nei disegni esecutivi dell'ingegnere strutturista che saranno presentati con il Permesso di Costruire. Compreso eventuale formazione di puntellamento di strutture murarie verticali compresi noli di banchine, apparecchi di armo in genere, sbadacchiature in senso longitudinale e trasversale, controventature in direzione perpendicolare al muro servito, armo e disarmo ed ogni altro onere.

9-Fornitura e installazione di portone carraio basculante, composto da pannelli profilati in lamiera in acciaio zincato a caldo. Il portone sarà completo di binari di scorrimento, cerniere, e carrelli in acciaio elettrozincato, dispositivo anticaduta contro rottura, sistema di bilanciamento; serratura. maniglia interna ed esterna; compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione/Autorizzazione in Sanatoria **N. P.E. 0367/04979 - 0857/09309**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di In sanatoria per opere riguardanti : un fabbricato artigianale - un garage di pertinenza - un rustico ed un garage di pertinenza dell'abitazione - opere di tipologia 7 . fabbricato , presentata il 09/04/1986, rilasciata il 01/06/1994.

Il titolo è riferito solamente a Unità al fg. 41 - mapp. 138 ; .

Con Atto Provinciale 11588/315/89 del 11.05.1989 si emana DECRETO di autorizzazione in sanatoria di cambio d'uso del terreno sottoposto a vincolo idrogeologico ai mapp.li 8-9-81 e 83 del foglio 41 del comune di Lentate sul Seveso.

SANATORIA EDILIZIA ex art. D.L. 649 del. 25.11.1994 **N. P.E.340 - 1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento di laboratorio artigianale mediante la formazione di locali pertinenziali con chiusura di tettoia e porticato; ampliamento box e realizzazione ripostiglio relative al fabbricato in catasto al fg. 41 - mapp. 81 via G.B. Vico, 15, presentata il 28/02/1995 con il n. 4018 di protocollo, rilasciata il 17/06/1996.

Il titolo è riferito solamente a Unità al fg. 41 - mapp. 8; .

Autorizzazione del Sindaco (rubricata al n. 438) del comune di Lentate s/Seveso del 17 settembre 1996 in sanatoria di cambio d'uso del terreno sottoposto a vincolo idrogeologico al mapp. 81 del foglio 41.

Concessione Edilizia **N. P.E. 482/1993 e Variante 139/1996**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Concessione edilizia P.E. 139/96 in variante alla P.E. 482/1993 comportante modifiche interne ed esterne e creazione di terrazzo., presentata il 12/06/1996, rilasciata il 06/11/1996.

Il titolo è riferito solamente a Unità al fg. 41 - mapp. 8; .

In data 26.05.1994 del COMISSARIO comunale AUTORIZZA il cambio d'uso del terreno sottoposto a vincolo idrogeologico ai mapp.li 8-9-81 e 83 del foglio 41 del comune di Lentate sul Seveso.

Denuncia di inizio di attività edilizia (Art.8 - comma 4 L. 400 del 1995) **N. P.E. 285/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla Concessione Edilizia n. 482/93 non comportante variazioni sui parametri urbanistici, sulle volumetrie e senza alterazioni fondamentali sui prospetti. In particolare si è variata al quota di parte del piano Primo in m odo da avere un .. , presentata il 04/10/1995 con il n. 20163 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Unità al fg. 41 - mapp. 8;

Denuncia di inizio di attività edilizia (Art.9 - comma 4 L. 285 del 1996) **N. P.E. 160/96**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione tavolato al piano Terra tra il locale ripostiglio e bagno per l'ampliamento di questo con chiusura finestra nel ripostiglio; demolizione tavolato nel soggiorno con rifacimento dei gradini , presentata il 28/06/1996 con il n. 13621 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Unità al fg. 41 - mapp. 8;

Autorizzazione Edilizia **N. P.E. 132/1954**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Autorizzazione di nuovo fabbricato uso abitazione - Villaggio Iariano mapp. 515 a.r., rilasciata il 20/12/1954

Concessione/Autorizzazione in Sanatoria **N. P.E. 0367/04979 - 0857/09309**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di In sanatoria per opere riguardanti : un fabbricato artigianale - un garage di pertinenza - un rustico ed un garage di pertinenza dell'abitazione - opere di tipologia 7 . fabbricato , presentata il 09/04/1986, rilasciata il 01/06/1994.

Il titolo è riferito solamente a Unità al fg. 41 - mapp. 8; .

Con Atto Provinciale 11588/315/89 del 11.05.1989 si emana DECRETO di autorizzazione in sanatoria di cambio d'uso del terreno sottoposto a vincolo idrogeologico ai mapp.li 8-9-81 e 83 del foglio 41 del comune di Lentate sul Seveso.

SANATORIA EDILIZIA ex art. D.L. 649 del. 25.11.1994 **N. P.E.340 - 1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento di laboratorio artigianale mediante la formazione di locali pertinenziali con chiusura di tettoia e porticato; ampliamento box e realizzazione ripostiglio relative al fabbricato in catasto al fg. 41 - mapp. 81 via G.B. Vico, 15, presentata il 28/02/1995 con il n. 4018 di protocollo, rilasciata il 17/06/1996.

Il titolo è riferito solamente a Immobile al fg. 41 - sub. 138; .

Autorizzazione del Sindaco (rubricata al n. 438) del comune di Lentate s/Seveso del 17 settembre 1996 in sanatoria di cambio d'uso del terreno sottoposto a vincolo idrogeologico al mapp. 81 del foglio 41.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'accesso all'autorimessa al mappale 83 attualmente deve essere necessariamente effettuato attraversando l'unità al mappale 244 (non pignorato) in quanto ne è, visivamente e fisicamente, parte integrante e con unico portone di ingresso carraio. L'UNITA' PRESENTA NELLA COPERTURA DELLE LASTRE DI FIBROAMIANTO CHE SONO NECESSARIAMENTE DA SOSTITUIRE/BONIFICARE E SMALTIRE CON SOSTITUZIONE DELLE STESSE CON MATERIALE IDONEO.

Nell'eventualità di dover creare un indipendente ingresso carraio (da effettuarsi necessariamente sul lato sud, in adiacenza con il giardino al mappale 246) si riporta, sottostante, una descrizione delle opere edili da effettuare al fine di realizzare nuovo ingresso carraio, riportando, per le quantità, all'allegato "capitolato estimativo".

CAPITOLATO ESTIMATIVO:

Voce e Indicazione delle Opere

1-Bagno chimico portatile, realizzato in materiale plastico antiurto, delle dimensioni di 110 x 110 x 230 cm, peso 75 kg, allestimento in opera e successivo smontaggio a fine lavori, compreso smaltimento rifiuti speciali. Per ogni mese o frazione di mese successivo Montaggio, smontaggio e nolo per 1° mese o frazione;

2-Scavo di sbancamento, a sezione a sezione ristretta e obbligata per la costruzione di manufatti ed opere d'arte in genere (comprese le recinzioni), con mezzo meccanico o a mano, fino a cm 30 di profondità dal piano campagna o dal piano di sbancamento, in terreni di qualsiasi natura e consistenza, con resistenza allo schiacciamento fino a 120 Kg/cmq, anche se misto a ceppaie, compreso l'onere per eventuali piste di accesso eseguito con qualsiasi mezzo meccanico, compreso la regolarizzazione del fondo e il rinterro, secondo le indicazioni del capitolato Speciale d'Appalto, dei disegni di progetto o della Direzione dei Lavori, incluso il carico, trasporto e scarico a rifiuto del materiale eccedente, secondo le norme di legge, su discariche autorizzate da procurarsi a cura e

spese dell'impresa;

3-Calcestruzzo Per Fondazioni Recinzione Metallica: Fornitura e posa in opera di calcestruzzo tipo Rck 250 per la formazione della fondazione della recinzione metallica delle dimensioni di cm. 30 x 30 e comunque come sarà meglio specificato nei disegni esecutivi dell'ingegnere strutturista che saranno presentati con il Permesso di Costruire e secondo le indicazioni della D.D.L.L., compreso il ferro d'armatura, nel numero di 4 Ø 8 correnti e staffe Ø 8/30, l'armo, il disarmo, l'eventuale uso di profili per smusso angoli ed ogni altro onere per dare l'opera eseguita a regola d'arte.

4-Fornitura e posa in opera di muratura leggera con blocco di cemento con 4 fori (L 12 x H 19 x Sp 12 cm) posato in opera con malta per Q.024, con cura della malta dei giunti. Muratura con classe di resistenza m2,5 comprese eventuali opere provvisorie interne, escluso l'eventuale ponteggio esterno Ripristino tavolati demoliti.

5-Formazione di puntellamento di strutture murarie verticali compresi noli di banchine, apparecchi di armo in genere, sbadacchiature in senso longitudinale e trasversale, controventature in direzione perpendicolare al muro servito, armo e disarmo ed ogni altro onere.

6-OPERE MURARIE (Sp.Cat 1) APERTURA ACCESSO CARRAIO: Taglio a sezione obbligata o apertura in breccia di muratura di mattoni pieni o semipieni, blocchi di cemento varie dimensioni, da eseguire con idonei mezzi, compreso l'impiego di martello perforatore o altro attrezzo elettromeccanico a percussione e secondo le sagome prestabilite dalle indicazioni della D.D.L.L., compresi le segnalazioni diurne e notturne, gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e di terzi, le eventuali armature per puntellare o per presidiare strutture, l'innaffiamento e il carico di materiali su automezzo ed ogni onere e magistero per dare l'opera finita a regola d'arte; compreso il trasporto a deposito o a rifiuto in discarica nonchè l'eventuale onere per il conferimento ad impianto autorizzato.

7-APERTURA ACCESSO CARRAIO; ricucitura delle spalle portanti in mattoni pieni con 15/01/2014 chiamate" o malta cementizia per l'inserimento di controtelaio compreso la profilatura dei bordi con malta cementizia, tutti i ripristini di muratura con intonaco a civile, eventuali riparazioni per danni arrecati, la pulizia totale degli ambienti, ed ogni altro onere e magistero non specificatamente menzionato ma necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.

8-Fornitura e posa in opera di architravi in c.a. o laterizio, per portoni e come sarà meglio specificato nei disegni esecutivi dell'ingegnere strutturista che saranno presentati con il Permesso di Costruire. Compreso eventuale formazione di puntellamento di strutture murarie verticali compresi noli di banchine, apparecchi di armo in genere, sbadacchiature in senso longitudinale e trasversale, controventature in direzione perpendicolare al muro servito, armo e disarmo ed ogni altro onere.

9-Fornitura e installazione di portone carraio basculante, composto da pannelli profilati in lamiera in acciaio zincato a caldo. Il portone sarà completo di binari di scorrimento, cerniere,

e carrelli in acciaio elettrozincato, dispositivo anticaduta contro rottura, sistema di bilanciamento; serratura. maniglia interna ed esterna; compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte.

Per un importo totale di circa € 12.500,00.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità riferite a: Piano CANTINA con diversa posizione di una finestrella; altra CANTINA non indicata in progetto e nella sanatoria edilizia richiesta ed ottenuta; - Piano TERRA, nella zona esterna si rileva un'ampliamento della superficie coperta per creare un accesso, con scala ripida, al vano cantina totalmente "abusivo" in quanto non dichiarato totalmente, oltre alla diversa disposizione dei gradini per l'accesso, dall'esterno, all'unità residenziale dai diversi possibili accessi e livello, rispetto alla quota strada, del marciapiede. L'area realizzata a marciapiede e/o pavimentata non è stata rappresentata nelle pratiche edilizie autorizzate. (normativa di riferimento: Attuali N.T.A del vigente P.G.T.)

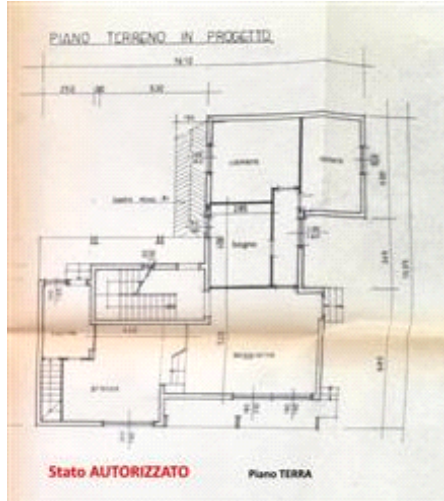
Le difformità sono regolarizzabili mediante: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

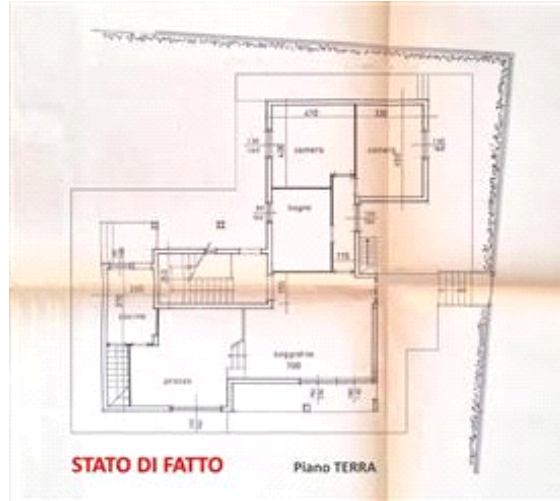
Costi di regolarizzazione:

- Tecnico, oneri, sanzioni : €3.500,00

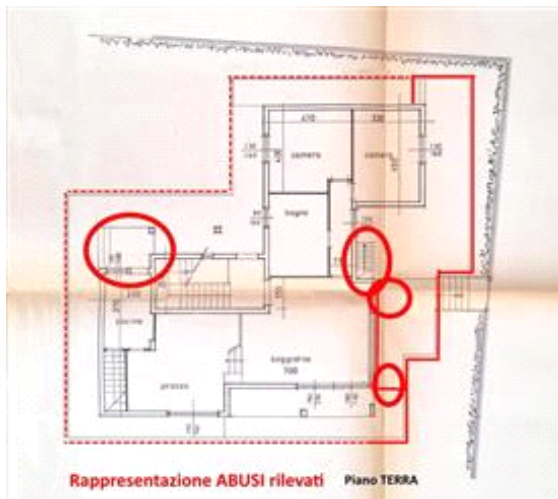
Questa situazione è riferita solamente a Unità al fg. 41 - mapp. 8;



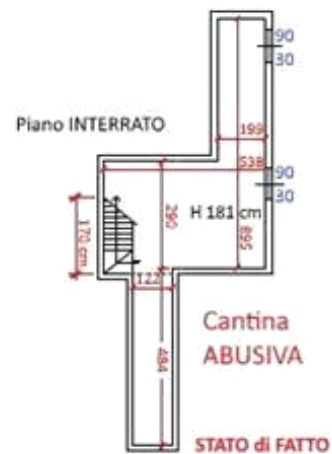
STATO AUTORIZZATO



STATO DI FATTO

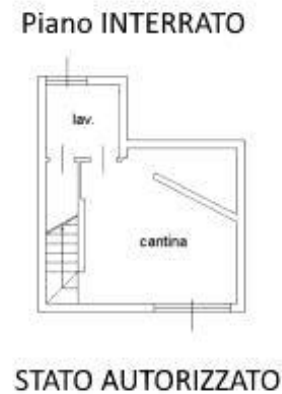


Zone ABUSI RILEVATI

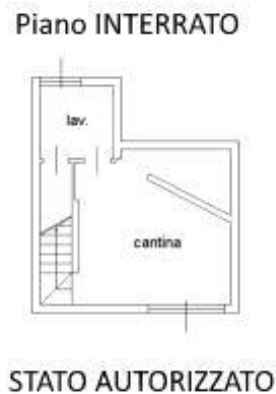




Difformità cantina AUTORIZZATA



Cantina Autorizzata

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: SOSTANZIALI DIFFORMITÀ riferite al mappale 138: si riscontra una totale difformità nel volume e nella distribuzione interna autorizzata con aperture differenti (finestre e porte) su pareti interne ed esterne. Inoltre, sul retro, unitamente al lato est, e sul fronte, sono stati edificati dei volumi (rispettivamente autorizzati con autorizzazione in sanatoria n. 430/95). (normativa di riferimento: Attuali N.T.A. del vigente P.G.T.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA E PRISTINO ALLO STATO AUTORIZZATO relativamente alla "parete cottura" e sottotetto.

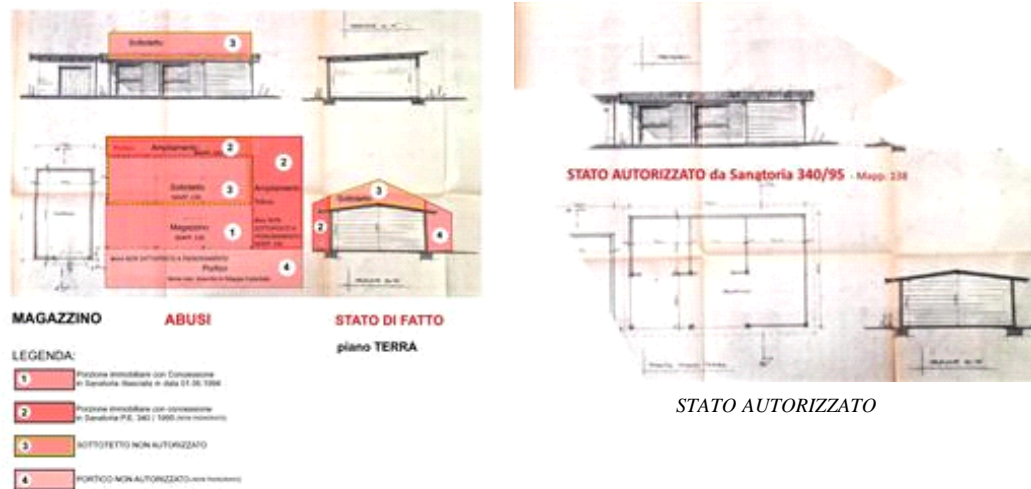
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico, oneri, sanzioni e costo impresa edile. : €15.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliare al fg. 41 - mapp. 138.

L'accesso all'unità esaminata si ha da portico frontale (non autorizzato e non inserito in mappa) ed ha finestra "esterne" sul retro (non autorizzate) sulla muratura portante, su corridoio/portico autorizzato (ma ora abusivamente chiuso come volume), frontale al quale si accede da locale chiuso e con accesso dal portico (ma ora abusivamente chiuso come volume).



DIFFORMITA' RILEVATE

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le difformità rilevate consistono nella diversa conformazione/profilo dell'andamento del tetto che è eseguita "a due falde" e diversa altezza interna da min. cm. 240 a 195 e da max. cm. 260 a cm. 242. (normativa di riferimento: Attuali N.T.A. del vigente P.G.T.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Autorizzazione Edilizia in Sanatoria ; L'UNITA' PRESENTA NELLA COPERTURA DELLE LASTRE DI FIBROAMIANTE CHE SONO NECESSARIAMENTE DA SOSTITUIRE/BONIFICARE E SMALTIRE CON SOSTITUZIONE DELLE STESSE CON MATERIALE IDONEO

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

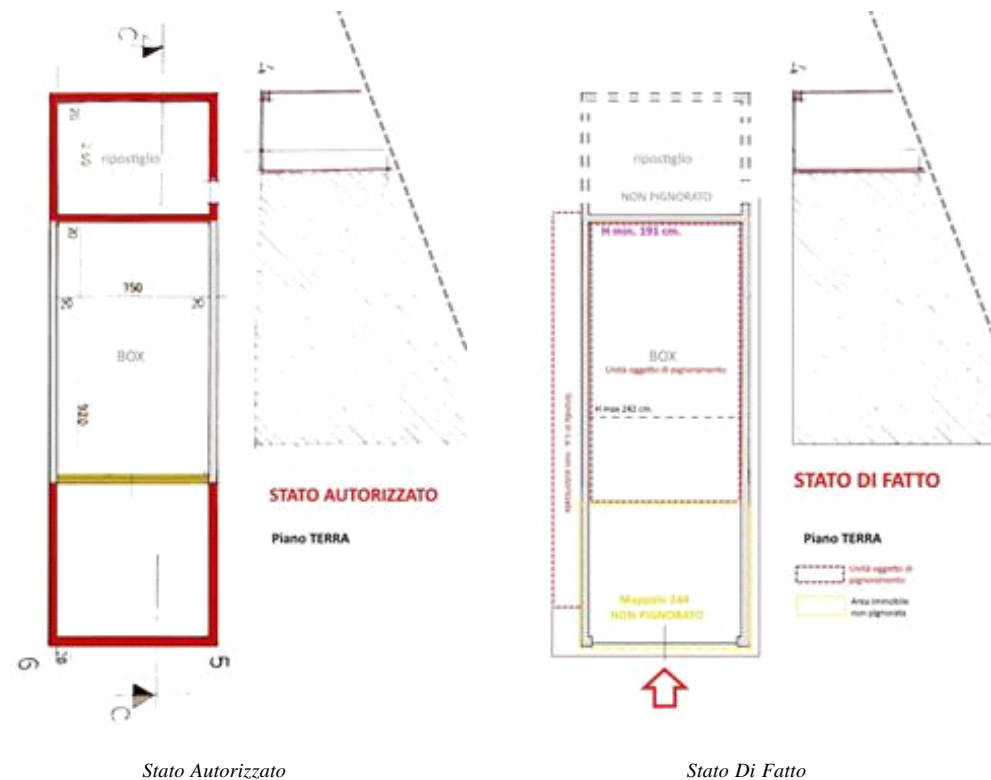
Costi di regolarizzazione:

- Tecnico, oneri e sanzione e SOSTITUZIONE delle LASTRE di FIBROAMIANTE, compreso imposta i.v.a.; : €8.540,00
- Tecnico e oneri: Al CAPITOLATO si aggiunga: Pratica SCIA - € 1.500,00 + i.v.a. e cassa prev.le - Dichiarazione Statica € 1.000,00 + i.v.a. e cassa e Dir. lavori € 600,00 : €3.906,00

Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliare al mappale 83..

L'accesso al mappale 83 attualmente deve essere necessariamente effettuato attraversando l'unità al mappale 244 (non pignorato) in quanto ne è, visivamente e fisicamente, parte integrante e con unico portone di ingresso carraio. L'UNITA' PRESENTA NELLA COPERTURA DELLE LASTRE DI FIBROAMIANTE CHE SONO NECESSARIAMENTE DA SOSTITUIRE/BONIFICARE E SMALTIRE CON SOSTITUZIONE DELLE STESSE CON MATERIALE IDONEO. Nell'eventualità di dover creare un indipendente ingresso carraio, da effettuarsi necessariamente sul lato sud, in adiacenza con il giardino al mappale 246, - Si riporta, sottostante, una descrizione delle opere edili da effettuare al fine di realizzare nuovo ingresso carraio, riportando, per le quantità, all'allegato "capitolato estimativo". CAPITOLATO ESTIMATIVO: Voce e Indicazione delle Opere 1 Bagno chimico portatile, realizzato in materiale plastico antiurto, delle dimensioni di 110 x 110 x 230 cm, peso 75 kg, allestimento in opera e successivo smontaggio a fine lavori, compreso smaltimento rifiuti speciali. Per ogni mese o frazione di mese successivo Montaggio, smontaggio e nolo per 1° mese o frazione; 2 Scavo di sbancamento, a sezione a sezione ristretta e obbligata per la costruzione di manufatti ed opere d'arte in genere (comprese le recinzioni), con mezzo meccanico o a mano, fino a cm 30 di profondità dal piano campagna o dal piano di sbancamento, in terreni di qualsiasi natura e consistenza, con resistenza allo schiacciamento fino a 120 Kg/cmq, anche se misto a ceppaie, compreso l'onere per eventuali piste di accesso eseguito con qualsiasi mezzo meccanico, compreso la regolarizzazione del fondo e il rinterro, secondo le indicazioni del capitolato Speciale d'Appalto, dei disegni di progetto o della Direzione dei Lavori, incluso il carico, trasporto e scarico a rifiuto del

materiale eccedente, secondo le norme di legge, su discariche autorizzate da procurarsi a cura e spese dell'impresa; 3 Calcestruzzo Per Fondazioni Recinzione Metallica: Fornitura e posa in opera di calcestruzzo tipo Rck 250 per la formazione della fondazione della recinzione metallica delle dimensioni di cm. 30 x 30 e comunque come sarà meglio specificato nei disegni esecutivi dell'ingegnere strutturista che saranno presentati con il Permesso di Costruire e secondo le indicazioni della D.D.L.L., compreso il ferro d'armatura, nel numero di 4 Ø 8 correnti e staffe Ø 8/30, l'armo, il disarmo, l'eventuale uso di profili per smusso angoli ed ogni altro onere per dare l'opera eseguita a regola d'arte. 4 Fornitura e posa in opera di muratura leggera con blocco di cemento con 4 fori (L 12 x H 19 x Sp 12 cm) posato in opera con malta per Q.024, con cura della malta dei giunti. Muratura con classe di resistenza m2,5 comprese eventuali opere provvisorie interne, escluso l'eventuale ponteggio esterno Ripristino tavolati demoliti. 5 Formazione di puntellamento di strutture murarie verticali compresi noli di banchine, apparecchi di armo in genere, sbadacchiature in senso longitudinale e trasversale, controventature in direzione perpendicolare al muro servito, armo e disarmo ed ogni altro onere. 6 OPERE MURARIE (Sp.Cat 1) APERTURA ACCESSO CARRAIO: Taglio a sezione obbligata o apertura in breccia di muratura di mattoni pieni o semipieni, blocchi di cemento varie dimensioni, da eseguire con idonei mezzi, compreso l'impiego di martello perforatore o altro attrezzo elettromeccanico a percussione e secondo le sagome prestabilite dalle indicazioni della D.D.L.L., compresi le segnalazioni diurne e notturne, gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e di terzi, le eventuali armature per puntellare o per presidiare strutture, l'innaffiamento e il carico di materiali su automezzo ed ogni onere e magistero per dare l'opera finita a regola d'arte; compreso il trasporto a deposito o a rifiuto in discarica nonché l'eventuale onere per il conferimento ad impianto autorizzato. 7 APERTURA ACCESSO CARRAIO; ricucitura delle spalle portanti in mattoni pieni con 15/01/2014 chiamate" o malta cementizia per l'inserimento di controtelaio compreso la profilatura dei bordi con malta cementizia, tutti i ripristini di muratura con intonaco a civile, eventuali riparazioni per danni arrecati, la pulizia totale degli ambienti, ed ogni altro onere e magistero non specificatamente menzionato ma necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. 8 Fornitura e posa in opera di architravi in c.a. o laterizio, per portoni e come sarà meglio specificato nei disegni esecutivi dell'ingegnere strutturista che saranno presentati con il Permesso di Costruire. Compreso eventuale formazione di puntellamento di strutture murarie verticali compresi noli di banchine, apparecchi di armo in genere, sbadacchiature in senso longitudinale e trasversale, controventature in direzione perpendicolare al muro servito, armo e disarmo ed ogni altro onere. 9 Fornitura e installazione di portone carraio basculante, composto da pannelli profilati in lamiera in acciaio zincato a caldo. Il portone sarà completo di binari di scorrimento, cerniere, e carrelli in acciaio elettrozincato, dispositivo anticaduta contro rottura, sistema di bilanciamento; serratura. maniglia interna ed esterna; compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte. Importo TOTALE LAVORI (escluso i.v.a.) € 7.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si riscontrano difformità inerenti la zona del vano scala di accesso con il piano Primo e le zone di accesso all'alloggio (mappale 243 non oggetto di pignoramento) al piano terra oltre alla mancata rappresentazione del vano scala per l'accesso alla cantina non autorizzata ed il marciapiede/pavimentazione esterna. Inoltre si ha una errata rappresentazione di una finestrella della cantina autorizzata. (normativa di riferimento: Attuale Normativa Catastale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuova scheda di denuncia catastale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Nuove schede di denuncia catastale : €800,00

Questa situazione è riferita solamente a Unità al fg. 41 - mapp. 8;



Scheda Catastale attuale (difforme dallo stato di fatto e autorizzato)

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: SOSTANZIALI DIFFORMITÀ riferite al mappale 138: si riscontra una totale difformità nella distribuzione interna autorizzata e nella rappresentazione dei piani e delle aperture (finestre e porte) su pareti interne ed esterne. (normativa di riferimento: Attuali norme tecniche catastali)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA E PRISTINO ALLO STATO AUTORIZZATO relativamente alla "parete cottura" e sottotetto .

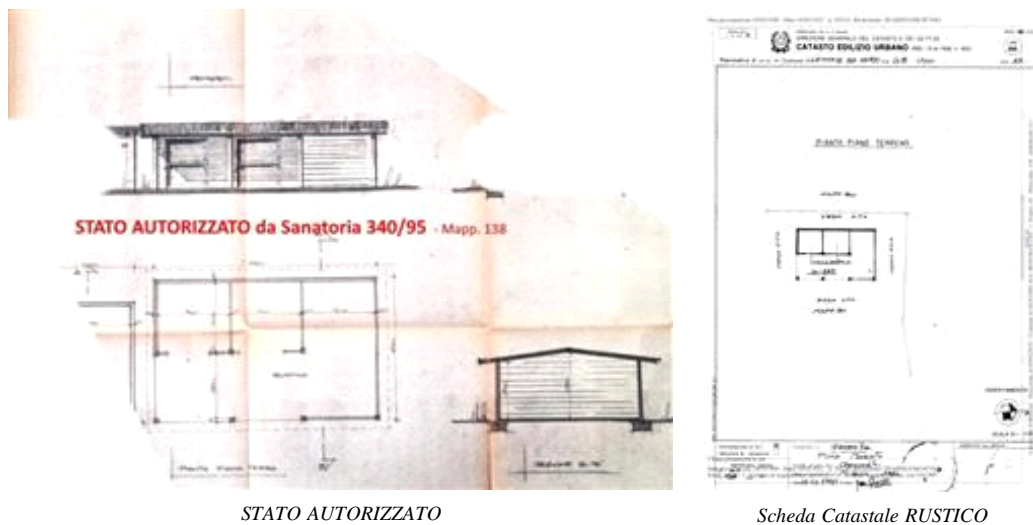
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico e oneri. : €400,00

Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliare al fg. 41 - mapp. 138.

L'accesso all'unità esaminata si ha da portico frontale (non autorizzato e non inserito in mappa) ed ha finestra "esterne" sul retro (non autorizzate) sulla muratura portante, su corridoio/portico autorizzato (ma ora abusivamente chiuso come volume), frontale al quale si accede da locale chiuso e con accesso dal portico (ma ora abusivamente chiuso come volume).



STATO AUTORIZZATO

Scheda Catastale RUSTICO



Abusi magazzino

(normativa di riferimento: Attuali norme tecniche catastali)

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

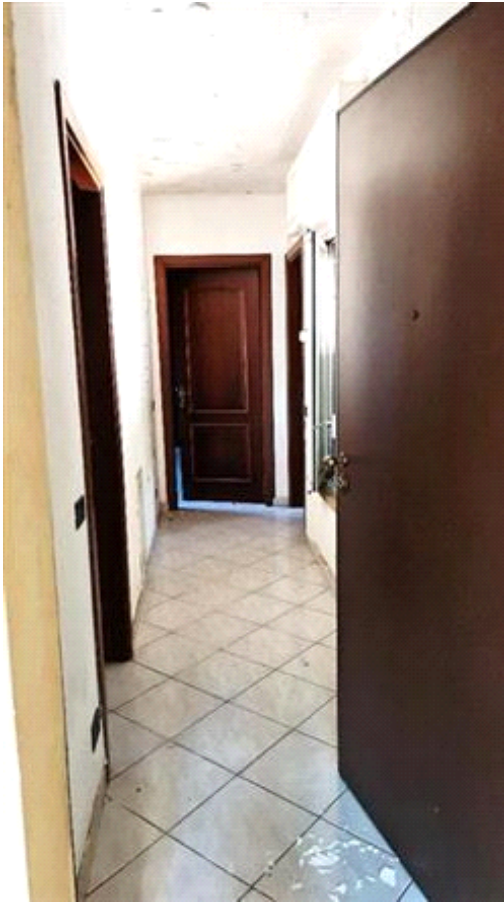
- Nuova scheda di denuncia catastale : €400,00

Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliare al mappale 83..

L'accesso al mappale 83 attualmente deve essere necessariamente effettuato attraversando l'unità al mappale 244 in quanto ne è, visivamente e fisicamente, parte integrante e con l'unico portone di ingresso. LA COPERTURA DELL'AUTORIMESSA PRESENTA LASTRE DI FIBROAMIANTO DA SMALTIRE/BONIFICARE E SOSTITUIRE.

INTERNI del 24/03/2021 protocollo n. MI0085478 in atti dal 25/03/2021 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 28600.1/2021), categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 658,48 Euro, indirizzo catastale: via Gian Battista VICO , 15, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 20/05/2002 protocollo n. MI0173043 in atti dal 01/07/2020 Registrazione: Sede: DATI ANAGRAFICI - CC 22216849/2020 (n. 20495.1/2020) Coerenze: Piano Terra - in contorno da nord: pianerottolo e area al mappale 246, ingresso e vano scala, area al mappale 246:
I confini del vano cantina sono: terrapieno su tutti i lati (ha accesso dal vano scala interno accessibile dalla cucina) ;

L'intero edificio sviluppa TRE piani, DUE piani fuori terra, UNO piano interrato. Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 1993.



CORRIDOIO



CAMERA



PROSPETTO Nord-Ovest



PROSPETTO Nord



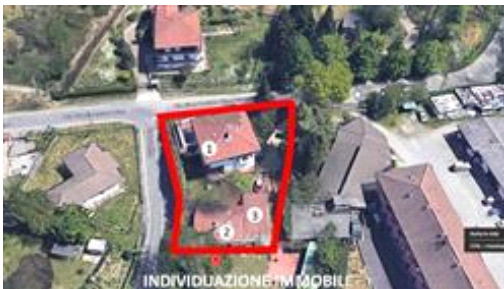
CUCINA



SOGGIORNO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Seregno - Meda- Cernenate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



INDIVIDUAZIONE IMMOBILE



LOCALIZZAZIONE SATELLITARE



LOCALIZZAZIONE IMMOBILI

SERVIZI

asilo nido

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

supermercato

nella media ★★☆☆☆☆

spazi verde

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,2 Km.

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

superstrada distante 1,2 Km.

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento della villa ha pavimentazione in piastrelle di ceramica, come anche i rivestimenti delle pareti della cucina e bagno; gli infissi esterni sono realizzati con struttura in alluminio, con vetro doppio, e persiane grigiate in legno. Le di ingressi sono di tipo "di sicurezza" e le porte interne sono di tipo "a ventola" cieche e tamburate. Il riscaldamento è di tipo "autonomo" (*con caldaia mancante perchè asportata*) e termosifoni in ghisa o alluminio. la "zona pranzo" è fornita di camino. Esternamente i marciapiedi e le zone pavimentate attorno all'unità sono pavimentate in piastrelle di gres. Il vano cantina "abusivo" ha porta di ingresso dall'esterno dell'abitazione ed ha una scala in legno (ripida) con pavimentazione in piastrelle di ceramica e finestrelle con struttura in alluminio e vetrocamera. In adiacenza all'unità residenziale vi è un rustico, con adiacenti corpi di fabbrica autorizzati e un portico frontale edificato senza autorizzazione edilizia; tale rustico è, al suo interno, totalmente differente dalla rilasciata autorizzazione in sanatoria, oltre ad avere il piano sottetto, non autorizzato, raggiungibile con porta di accesso dall'interno, mediante "scala a pioli". Inoltre pertinenza dell'unità residenziale è un autorimessa ampia, posta al piano terra, in adiacenza al "fabbricato rustico", per l'accesso alla quale si deve necessariamente passare dalla porzione immobiliare identificata al foglio 41 - mappale 244. la pavimentazione interna è realizzata in piastrelle di ceramica, come anche i rivestimenti delle (abusive) pareti della cucina e del bagno; gli infissi esterni sono realizzati con struttura in legno, senza protezioni. Le di ingresso e le porte interne sono in legno e di tipo "a ventola" cieche e tamburate. Il riscaldamento è di tipo "autonomo" (*con caldaia mancante perchè asportata*) e termosifoni in lamiera. L'autorimessa è pavimentata in piastrelle di ceramica con portone di ingresso, di tipo basculante, in lamiera.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta realizzati in alluminio.

nella media ★★☆☆☆☆

Unità appartamento

★★★★★★

infissi interni: anta a ventola realizzati in legno, tamburate. Unità appartamento

nella media ★★★★★★★★

pavimentazione esterna: realizzata in marciapiede con piastrelle di gres. Unità appartamento

nella media ★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. Unità appartamento

nella media ★★★★★★★★

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in di tipo " di sicurezza" . Unità appartamento

nella media ★★★★★★★★

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno. Unità appartamento

nella media ★★★★★★★★

scale: interna con rivestimento in piastrelle di ceramica. Unità appartamento

nella media ★★★★★★★★

Degli Impianti:

citofonico: . Unità appartamento

al di sotto della media ★★★★★★★★

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220. Unità appartamento

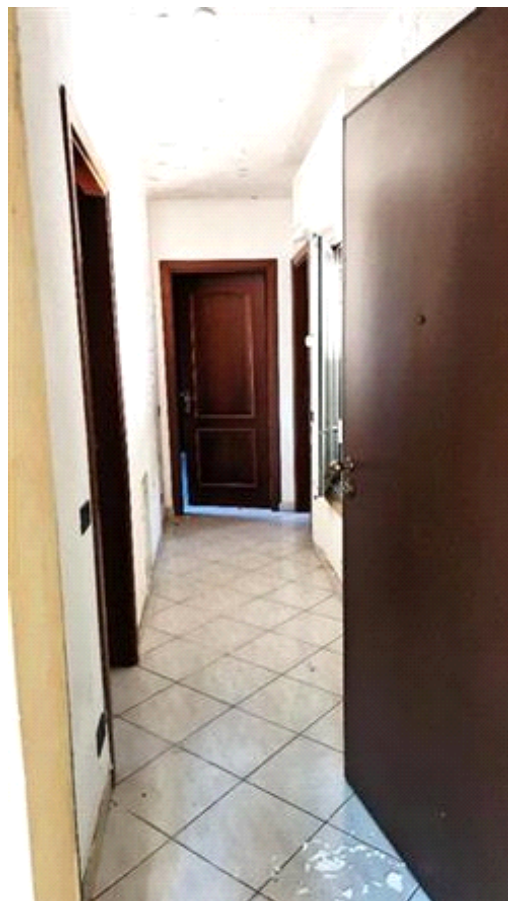
al di sotto della media ★★★★★★★★

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in alluminio o ghisa. Unità appartamento

nella media ★★★★★★★★



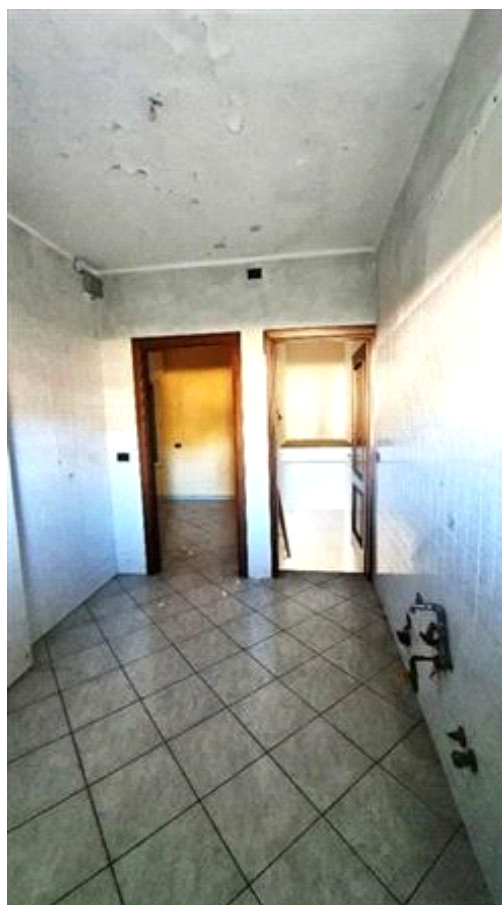
Portico lato ovest



Corridoio



Locale lavanderia piano Interrato



Cucina



Camera



Soggiorno

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--------------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| APPARTAMENTO con esterni | 156,00 | x | 100 % | = | 156,00 |

| | | |
|----------------|---------------|---------------|
| Totale: | 156,00 | 156,00 |
|----------------|---------------|---------------|

Piano INTERRATO



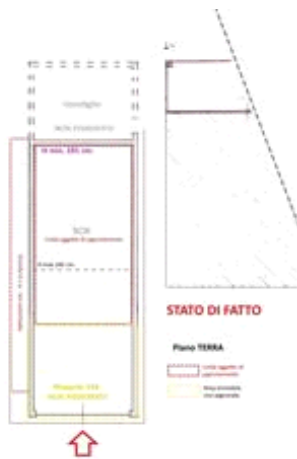
**STATO DI FATTO
CON ABUSO**

Cantina

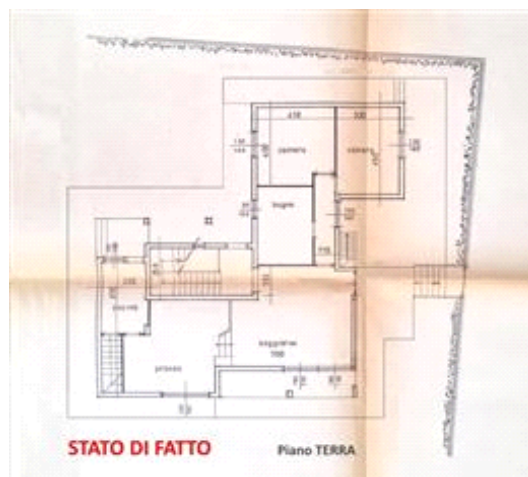
Piano INTERRATO



Cantina abusiva



BOX



Unità appartamento



Rustico

ACCESSORI:

rustico, composto da TRE vani (ora con difformità).

Identificazione catastale:

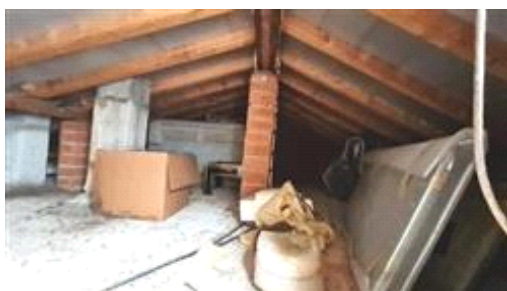
- foglio 41 particella 138 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/01/2015 protocollo n. MI0122685 in atti dal 11/01/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 108198.1/2015), categoria C/2, classe 3, consistenza 30 mq, rendita 40,28 Euro, indirizzo catastale: via Gian Battista VICO, 15, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/05/2002 Trascrizione in atti dal 27/05- RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 20/05/2002 protocollo n. MI0173043 in atti dal 01/07/2020 Registrazione: Sede: DATI ANAGRAFICI - CC 22216849/2020 (n. 20495.1/2020)
Coerenze: In contorno, in senso orario, da nord: mappale 242, con al di là il mappale 192, e mappale 242, portico (in difformità) con al di là mappale 246, mappale 246 con al di là mappale 244, 83, 245;

Tale RUSTICO, autorizzato con Concessione in Sanatoria del 1996 è stato oggetto nel tempo di variazioni non conformi alle norme tecniche attuali ed in difformità totale.

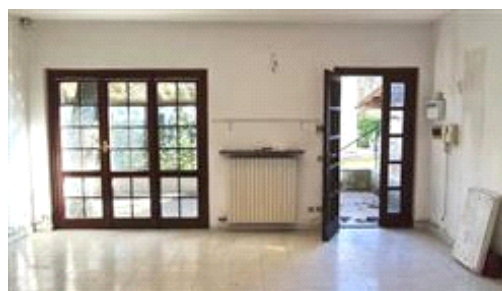
| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---------------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| RUSTICO (con difformità) | 30,00 | x | 60 % | = | 18,00 |
| Totale: | 30,00 | | | | 18,00 |



STATO AUTORIZZATO



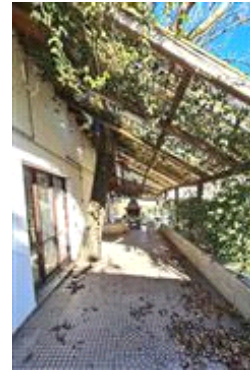
SOTTOTETTO



INTERNO RUSTICO



PROSPETTO



PORTICO

box singolo, composto da Un vano.

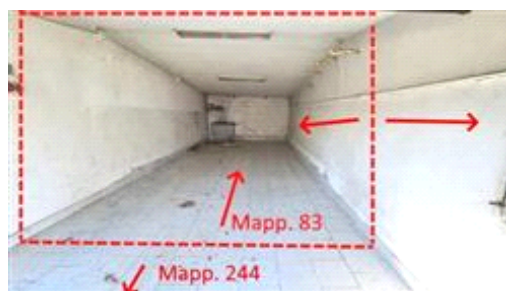
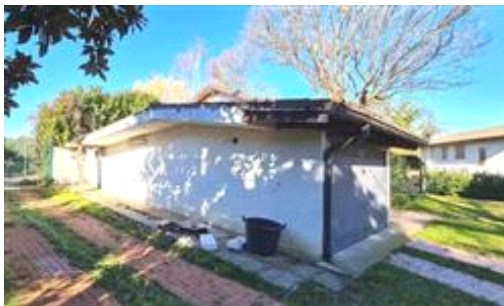
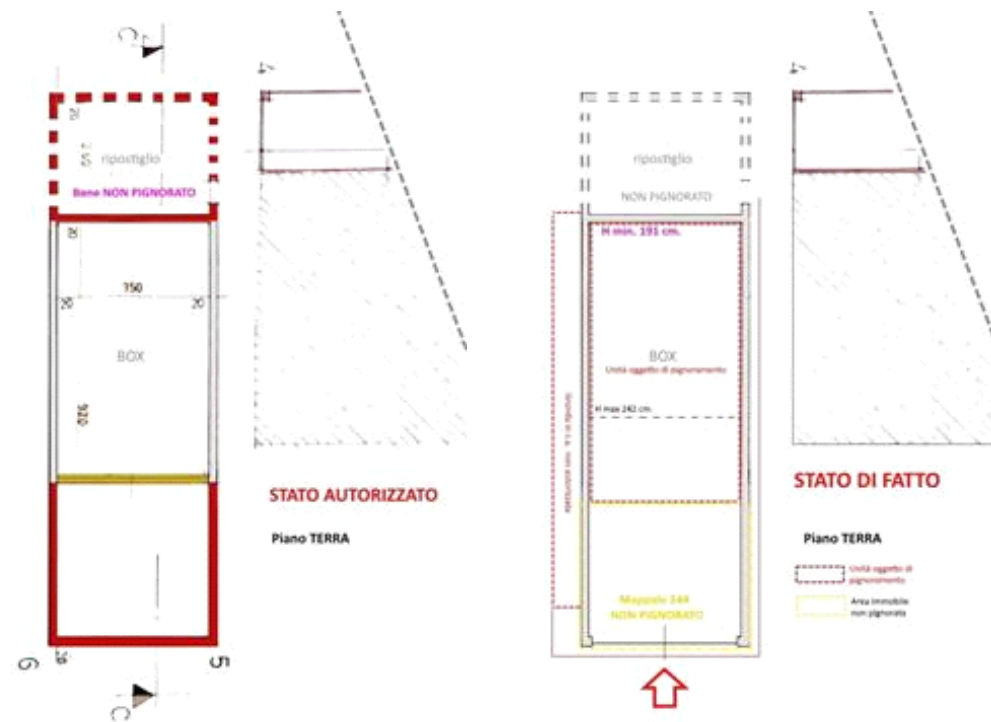
Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 83 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE del 08/04/2021 protocollo n. MI0099441 in atti dal 09/04/2021 DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U. I. U. (n. 32617.1/2021), categoria C/6, classe 6, consistenza 21 mq, rendita 52,06 Euro, indirizzo catastale: via Gian Battista VICO, 15, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COMPRAVENDITA (n. 37569.1/2002)- RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 20/05/2002 protocollo n. MI0173043 in atti dal 01/07/2020 Registrazione: Sede: DATI ANAGRAFICI - CC 22216849/2020 (n. 20495.1/2020)
Coerenze: In contorno, da nord, in senso orario: area al mappale 246, unità al mapp. 244, area al mappale 246, unità al mappale 245;
PER L'ACCESSO AL BOX IN OGGETTO SI DEVE PASSARE DA UNA PORZIONE COSTITUENTE IL BOX IDENTIFICATA AL MAPPALE 244.

PER L'ACCESSO AL BOX IN OGGETTO SI DEVE PASSARE DA UNA PORZIONE, IDENTIFICATA AL MAPPALE 244 (mapp. 244 del foglio 41, non pignorato). CHE NE È, VISIVAMENTE E FISICAMENTE, PARTE INTEGRANTE E CON UNICO PORTONE DI INGRESSO CARRAIO. L'UNITA' PRESENTA NELLA COPERTURA DELLE LASTRE DI FIBROAMIANTE CHE SONO NECESSARIAMENTE DA SOSTITUIRE/BONIFICARE E SMALTIRE CON SOSTITUZIONE DELLE STESSE CON MATERIALE IDONEO. Nell'eventualità di dover separare i due mappali (MAPP. 83 E MAPP. 244) in due unità distinte 8quali sono) e conseguentemente creare un indipendente ingresso carraio per l'unità al mappale 83 (da effettuarsi necessariamente sul lato sud, in adiacenza con il giardino al mappale 246) si riporta, sottostante, una descrizione delle opere edili da effettuare al fine di realizzare nuovo ingresso carraio, riportando, per le quantità, all'allegato "capitolato estimativo". CAPITOLATO ESTIMATIVO: Voci e Indicazione delle Opere: 1-Bagno chimico portatile, realizzato in materiale plastico antiurto, delle dimensioni di 110 x 110 x 230 cm, peso 75 kg, allestimento in opera e successivo smontaggio a fine lavori, compreso smaltimento rifiuti speciali. Per ogni mese o frazione di mese successivo Montaggio, smontaggio e nolo per 1° mese o frazione; 2-Scavo di sbancamento, a sezione a sezione ristretta e obbligata per la costruzione di manufatti ed opere d'arte in genere (comprese le recinzioni), con mezzo meccanico o a mano, fino a cm 30 di profondità dal piano campagna o dal piano di sbancamento, in terreni di qualsiasi natura e consistenza, con resistenza allo schiacciamento fino a 120 Kg/cm², anche se misto a ceppaie, compreso l'onere per eventuali piste di accesso eseguito con qualsiasi mezzo meccanico, compreso la regolarizzazione del fondo e il rinterro, secondo le indicazioni del capitolato Speciale d'Appalto, dei disegni di progetto o della Direzione dei Lavori, incluso il carico, trasporto e scarico a rifiuto del materiale eccedente, secondo le norme di legge, su discariche autorizzate da procurarsi a cura e spese dell'impresa; 3-Calcestruzzo Per Fondazioni Recinzione Metallica: Fornitura e posa in opera di calcestruzzo tipo Rck 250 per la formazione della fondazione della recinzione metallica delle dimensioni di cm. 30 x 30 e comunque come sarà meglio specificato nei disegni esecutivi dell'ingegnere strutturista che saranno presentati con il Permesso di Costruire e secondo le indicazioni della D.D.L.L., compreso il ferro d'armatura, nel

numero di 4 Ø 8 correnti e staffe Ø 8/30, l'armo, il disarmo, l'eventuale uso di profili per smusso angoli ed ogni altro onere per dare l'opera eseguita a regola d'arte. 4-Fornitura e posa in opera di muratura leggera con blocco di cemento con 4 fori (L 12 x H 19 x Sp 12 cm) posato in opera con malta per Q.024, con cura della malta dei giunti. Muratura con classe di resistenza m2,5 comprese eventuali opere provvisorie interne, escluso l'eventuale ponteggio esterno Ripristino tavolati demoliti. 5-Formazione di puntellamento di strutture murarie verticali compresi noli di banchine, apparecchi di armo in genere, sbadacchiature in senso longitudinale e trasversale, controventature in direzione perpendicolare al muro servito, armo e disarmo ed ogni altro onere. 6-OPERE MURARIE (Sp.Cat 1) APERTURA ACCESSO CARRAIO: Taglio a sezione obbligata o apertura in breccia di muratura di mattoni pieni o semipieni, blocchi di cemento varie dimensioni, da eseguire con idonei mezzi, compreso l'impiego di martello perforatore o altro attrezzo elettromeccanico a percussione e secondo le sagome prestabilite dalle indicazioni della D.D.L.L., compresi le segnalazioni diurne e notturne, gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e di terzi, le eventuali armature per puntellare o per presidiare strutture, l'innaffiamento e il carico di materiali su automezzo ed ogni onere e magistero per dare l'opera finita a regola d'arte; compreso il trasporto a deposito o a rifiuto in discarica nonché l'eventuale onere per il conferimento ad impianto autorizzato. 7-APERTURA ACCESSO CARRAIO; ricucitura delle spalle portanti in mattoni pieni con 15/01/2014 chiamate" o malta cementizia per l'inserimento di controtelaio compreso la profilatura dei bordi con malta cementizia, tutti i ripristini di muratura con intonaco a civile, eventuali riparazioni per danni arrecati, la pulizia totale degli ambienti, ed ogni altro onere e magistero non specificatamente menzionato ma necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. 8-Fornitura e posa in opera di architravi in c.a. o laterizio, per portoni e come sarà meglio specificato nei disegni esecutivi dell'ingegnere strutturista che saranno presentati con il Permesso di Costruire. Compreso eventuale formazione di puntellamento di strutture murarie verticali compresi noli di banchine, apparecchi di armo in genere, sbadacchiature in senso longitudinale e trasversale, controventature in direzione perpendicolare al muro servito, armo e disarmo ed ogni altro onere. 9-Fornitura e installazione di portone carraio basculante, composto da pannelli profilati in lamiera in acciaio zincato a caldo. Il portone sarà completo di binari di scorrimento, cerniere, e carrelli in acciaio elettrozincato, dispositivo anticaduta contro rottura, sistema di bilanciamento; serratura. maniglia interna ed esterna; compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte. Il costo delle opere è da considerare in circa € 12.500,00.

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|-------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| AUTORIMESSA ampia | 21,00 | x | 60 % | = | 12,60 |
| Totale: | 21,00 | | | | 12,60 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/09/2014

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1208/2011

Descrizione: APPARTAMENTO: mq 117, 4 locali servizi e cantina., 1

Indirizzo: Via Italia, 35/b Lentate Sul Seveso, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 108.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 254.687,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 108.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 647.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/05/2022

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT - Portale pubblicità Immobiliare: agenzia immobiliare Centro Brokers Aste

Descrizione: Villa unifamiliare con autorimesse interrata e giardino asviluppa una superficie lorda complessiva di 826,00 mq. Giardino pertinenziale e rampa ai box interrati con superficie complessiva di circa 810 mq.

Indirizzo: Lentate sul Seveso, Via Capitano Mario Riva n. 37,

Superfici principali e secondarie: 810

Superfici accessorie:

Prezzo: 318.750,00 pari a 393,52 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/05/2022

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT - Portale pubblicità Immobiliare: agenzia immobiliare REMAX Class

Descrizione: Villa unifamiliare disposta su un unico piano di 180 mq, giardino di 700 mq che circonda sui quattro lati la villa; una scala di collegamento mette in comunicazione con il piano interrato di 179 mq .

Indirizzo: Lentate sul Seveso, Via Carducci, 18

Superfici principali e secondarie: 181

Superfici accessorie:

Prezzo: 409.000,00 pari a 2.259,67 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/05/2022

Fonte di informazione: IDEALISTA - Portale pubblicità Immobiliare: agenzia immobiliare Edilproposte - Lazzate

Descrizione: In Lentate sul Seveso ai confini con Lazzate disponiamo in vendita di una villa singola

composta da due appartamenti completamente indipendenti, il tutto contornato da un giardino, di qui una parte edificabile.

Indirizzo: Lentate sul Seveso, Libertà, 130

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo: 388.000,00 pari a 1.293,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. (Agenzia delle Entrate) zona D1 / PERIFERIA - Residenziale / Ville e Villini - NORMALE - 2° semestre 2021 (05/05/2022)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.450,00

Prezzi Immobili sulla piazza di Milano edito dalla C.C.I.A.A. - Rilevazione 2° semestre 2021 - Zona PERIFERICA - Appartamenti recenti (entro 30 anni) e ristrutturati (05/05/2022)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento ad immobili di similari condizioni e finiture, in ragione alla della tipologia ed alla consistenza dell'unità immobiliare esaminata, considerando l'ubicazione dello stabile nel territorio comunale, il grado di servizi commerciali e le strutture socio-comunali disponibili oltre al grado di conservazione dello stabile stesso, si procede, in relazione alla superficie catastalmente rilevata, con l'applicazione del metodo sintetico comparativo mono-parametrico, parametrando il valore unitario sui prezzi di mercato in zona per immobili della fattispecie e residenziali, da indagini esperite presso operatori del settore e/o costruttori in zona nonché in base alle allegate quotazioni immobiliari (quotazione immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate e dalla Camera di Commercio di Milano-Monza Brianza-Lodi) il sottoscritto tecnico è pervenuto alla valutazione di seguito espressa:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|--------|---|----------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 156,00 | x | 1.200,00 | = | 187.200,00 |
| Valore superficie accessori: | 30,60 | x | 1.200,00 | = | 36.720,00 |
| | | | | | 223.920,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 223.920,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 223.920,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Con riferimento ad immobili di similari condizioni e finiture, in ragione alla della tipologia ed alla consistenza delle unità immobiliari esaminate, considerando l'ubicazione dello stabile nel territorio comunale, il grado di servizi commerciali e le strutture socio-comunali disponibili oltre al grado di conservazione dello stabile stesso, si procede con l'applicazione del metodo sintetico comparativo mono-parametrico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano - comune di Lentate s/Seveso, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di comune di Lentate sul Seveso, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare Quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate e dalla Camera di Commercio di Milano- Monza Brianza-Lodi

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|----------------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A | villa bifamiliare | 156,00 | 30,60 | 223.920,00 | 223.920,00 |
| | | | | 223.920,00 € | 223.920,00 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene ad uso residenziale ed il bene ad uso "rustico" risultano divisibili anche se previa verifica di idonea pratica edilizia e con attività edili in merito da impiantistica e di ristrutturazioni edilizie di rilievo.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 32.546,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 191.374,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 28.706,10**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 162.667,90**

data 16/04/2023

il tecnico incaricato
DANIELE ZAGO