



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1377/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA: **XXX**
CREDITORI INTERVENUTI: **XXX**
DEBITORE: **XXX**

GIUDICE: **DOTT. GIACOMO PURICELLI**
CUSTODE: **AVV. MICHELE GIARRIZZO**

Data nomina: 14/09/2018- Data giuramento: 19/09/2018

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

del 24/10/2018



PERITO ESTIMATORE INCARICATO:

Arch. Francesca Bavestrelli

con studio in Milano, Piazza Castello 4

e-mail: f.bavestrelli@gmail.com - e-mailpec:bavestrelli.6129@oamilano.it

SOMMARIO

INDICE SINTETICO – LOTTO 1.....	1
1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI.....	2
2. DESCRIZIONE DEI BENI.....	3
3. STATO DI POSSESSO	10
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	10
5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	11
6. SITUAZIONE CONDOMINIALE	12
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA.....	13
8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ.....	13
9. VALUTAZIONE DEI BENI	15
10. ALLEGATI	20

INDICE SINTETICO – LOTTO 1

Corpo A: abitazione in villino

Indirizzo e piano: _____ Pregnana Milanese (MI) Via Cascina Coumune
13 – Piani T-1-2-S1

Categoria: _____ A/7

Dati Catastali: _____ foglio 5, particella 713, subalterno 1

Diritto e quota: _____ piena proprietà per la quota 1/1

Stato di possesso: _____ libero

Conformità edilizia: _____ non conforme

Conformità catastale: _____ non conforme

Conformità urbanistica: _____ conforme

Superficie comm. lorda: _____ **173 mq.**

Corpo B: Box

Indirizzo e piano: _____ Pregnana Milanese (MI) Via Cascina Coumune
Snc – Piano S1

Categoria: _____ C/6

Dati Catastali: _____ foglio 5, particella 713, subalterno 2

Diritto e quota: _____ piena proprietà per la quota 1/1

Stato di possesso: _____ libero

Conformità edilizia: _____ conforme

Conformità catastale: _____ conforme

Conformità urbanistica: _____ conforme

Superficie comm. lorda: _____ **23 mq.**

LOTTO 1:

Valore di mercato stimato _____ **€319.100,00**

Prezzo da libero: _____ **€ 296.000,00**

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)

Prezzo da occupato: _____ **€237.000,00**

(al netto di adeguamenti, correzioni alla stima e detrazioni del 20%)

Lotto 1

Sito in PREGNANA MILANESE (MI) Via Cascina Comune 13

Abitazione in villino + box

Villetta unifamiliare disposta su tre piani fuori terra, oltre al piano seminterrato e composta da:

- Due vani, box e corsello esclusivo al piano seminterrato,
- Soggiorno cucina bagno e disimpegno al piano terra,
- Due camere, servizio e disimpegno al piano primo,
- Vano stenditoio al piano secondo sottotetto.

Il tutto con annessa area cortilizia sui lati est ed ovest della villetta.

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Corpo A: *abitazione in Villino*

Dati identificativi: foglio 5, particella 713, subalterno 1

- **Dati di classamento:** categoria appartamento A/7, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 147 mq, totale escluse aree scoperte 145 mq, rendita €738,53;
- **Indirizzo e piano:** Pregnana Milanese, Via cascina Comune Snc – piani T-1-2-S1
- **Intestati:**
- **XXX**
- **XXX** Per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni
- **Dati derivanti da:**
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/02/2017 protocollo n. MI0052572 in atti dal 01/02/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 19032.1/2017)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 protocollo n. MI0986395 in atti dal 31/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.420352.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/11/2004 protocollo n. MI0762866 in atti dal 20/11/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 93896.1/2004)
- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 20/11/2003 protocollo n. 889613 in atti dal 20/11/2003 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 63141.1/2003)
- COSTITUZIONE del 27/12/2000 protocollo n. 296872 in atti dal 27/12/2000 COSTITUZIONE (n. 7063.1/2000)

Corpo B: *Box*

Dati identificativi: foglio 5, particella 713, subalterno 2

- **Dati di classamento:** categoria boc C/6, classe 3, consistenza 20 mq, superficie catastale totale 23 mq, rendita €51,65;
- **Indirizzo e piano:** Pregnana Milanese, Via cascina Comune Snc –piano S1
- **Intestati:**
- **XXX**
- **XXX**
- Per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni
- **Dati derivanti da:**

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/02/2017 protocollo n. MI0052573 in atti dal 01/02/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 19033.1/2017)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 protocollo n. MI0986396 in atti dal 31/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.420353.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/11/2004 protocollo n. MI0762866 in atti dal 20/11/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 93896.1/2004)
- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 20/11/2003 protocollo n. 889613 in atti dal 20/11/2003 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 63141.1/2003)
- COSTITUZIONE del 27/12/2000 protocollo n. 296872 in atti dal 27/12/2000 COSTITUZIONE (n. 7063.1/2000)

Coerenze a corpo (come da atto di compravendita):

mappale 712, mappale 622, mappale 679

È stata verificata la rispondenza tra i dati catastali e quanto riportato sull'atto di pignoramento e sull'atto di provenienza.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1.Zona

I beni sono ubicati nel comune di Pregnana Milanese in zona centrale con destinazione funzionale residenziale. A sud il tracciato autostradale A4 Torino-Trieste.

Il traffico nella zona è locale e i parcheggi sono sufficienti.

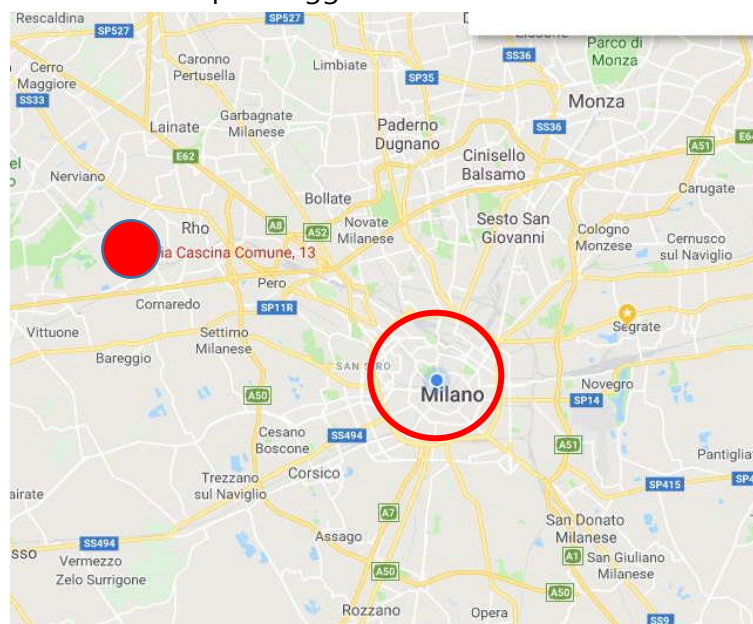


Fig. 1: Inquadramento territoriale rispetto a Milano



Fig. 2: Inquadramento dell'edificio rispetto all'area circostante

Il più importante centro limitrofo è Milano.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi (nel raggio di 1 km):

Supermercato, farmacia, benzinaio, chiesa, alcuni negozi al dettaglio, scuola primaria, ambulatori medici, Comune.

Collegamenti:

Stazione ferroviaria Pregnanza Milanese: passante ferroviario S6 per Milano - Ingresso autostrada A4 a pochi chilometri..

2.2. Edificio

Edificio residenziale composto da quattro unità immobiliari con tetto a falda in linea di tre piani fuori terra ed un piano interrato. Ogni villino sul fronte e sul retro è dotato di cortile di proprietà recintato verso le altre proprietà

Lo stato di manutenzione dell'edificio e delle parti comuni è ottimo.



Fig. 3: edificio vista dalla strada



Fig. 4: edificio vista interna

Descrizione Dettagliata del fabbricato:

componenti edilizie:	stato di manutenzione
Pareti esterne: rivestite con mattoni paramano	Ottimo
Pavimentazioni piastrelle in cotto	Ottimo
Copertura: Coppi	Ottimo
Recinzioni : cordolo in cemento e inferriate in ferro	Buono

2.3. Beni facenti parte del lotto 1

Villetta unifamiliare disposta su tre piani fuori terra, oltre al piano seminterrato e composta da:

- Due vani ad uso cantina al piano seminterrato, box e corsello esclusivo al piano seminterrato,
- Soggiorno cucina bagno e disimpegno al piano terra,
- Due camere, servizio, disimpegno e balcone al piano primo,
- Locale senza permanenza di persone con destinazione stenditoio al piano secondo sottotetto.

Il tutto con annessa area cortilizia sui lati est ed ovest della villetta: sul fronte verso strada vi è la scala di accesso alla loggia di ingresso e giardino piantumato, sul retro cortile piastrellato.

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo. L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte risultano meglio dettagliate al Capitolo 8 dedicato.

Corpo A: villetta

L'unità immobiliare è dotata di doppio affaccio est, ovest.

Si accede all'edificio attraverso cancelletto elettrificato dotato di video-citofono con rampa di gradini, nel giardino di proprietà, che porta ad una loggia coperta da cui si accede all'unità immobiliare.

Al piano terra grande locale soggiorno in cui sono situate le scale che portano ai piani superiori e al piano inferiore, cucina con porta finestra per accedere al cortile/patio di proprietà, disimpegno e bagno con finestra. Dal patio si accede ad un ripostiglio esterno coperto in cui è situata la caldaia autonoma.

Al piano primo due camere, di cui una dotata di balcone, bagno finestrato e disimpegno.

Al piano sottotetto grande locale con tetto a falda dotato di due lucernari e finestra in cappuccina.

Al piano seminterrato locale cantina e bagno. Dal locale cantina si accede direttamente al box di proprietà.

Riscaldamento e produzione acqua calda autonomi. Impianto antifurto volumetrico in tutti gli ambienti e sui serramenti esterni.

Complessivamente lo stato di manutenzione è ottimo.

Corpo B: Box

Il box è situato nell'interrato con accesso dalla cantina di proprietà e dal corsello carraio. Complessivamente lo stato di manutenzione è buono.

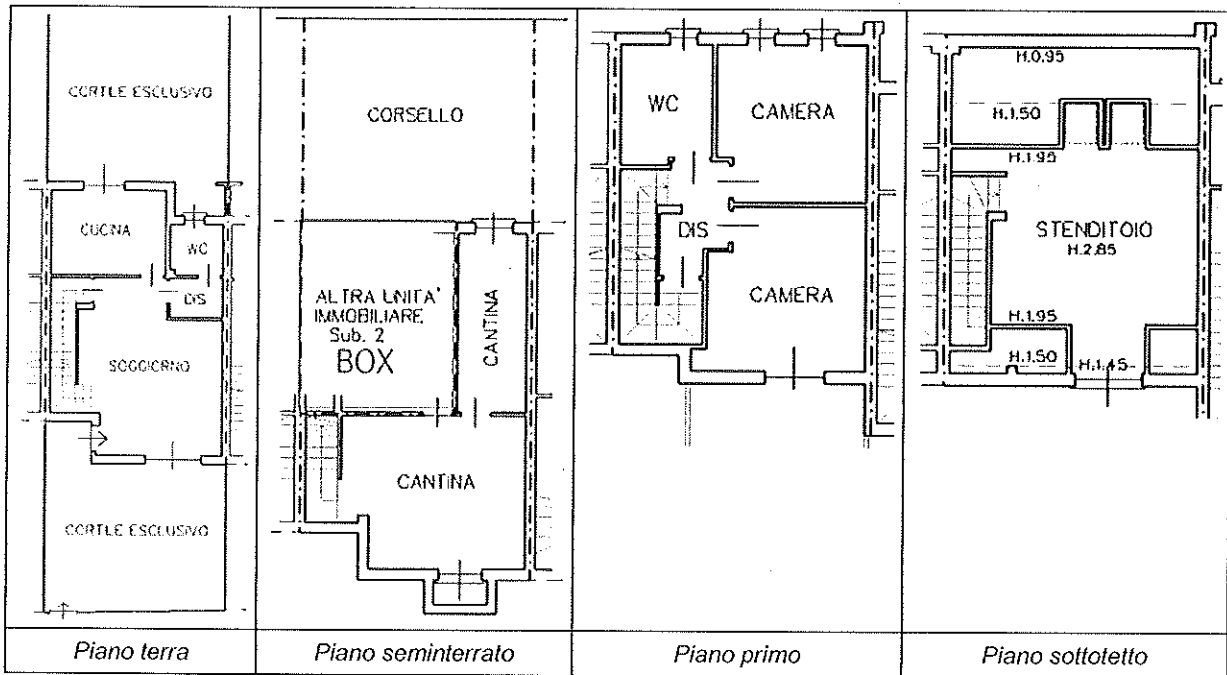


Fig. 5: planimetrie catastali

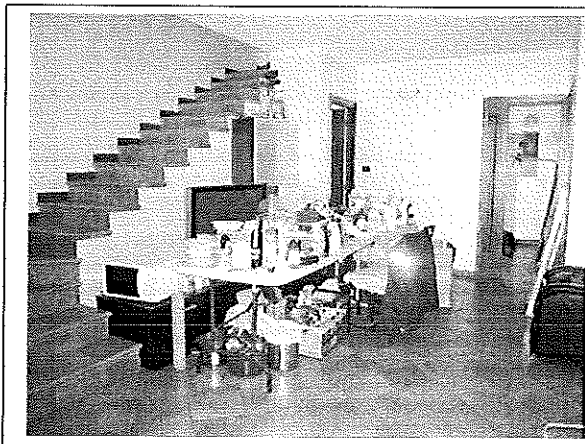


Fig. 6: piano terra: soggiorno

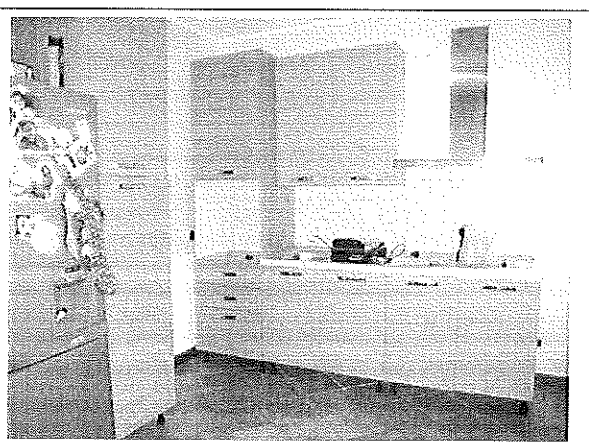


Fig. 7: piano terra: cucina

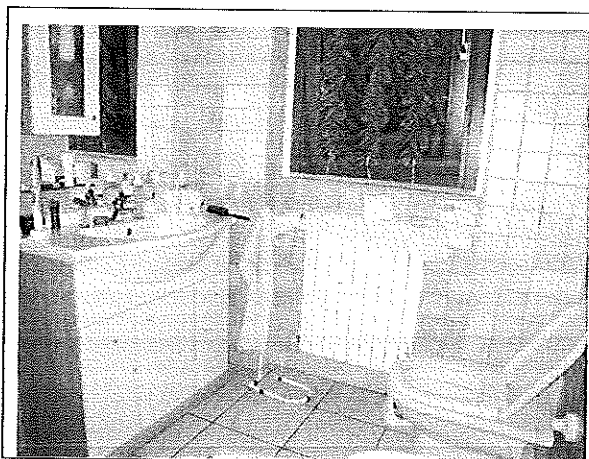


Fig. 8: piano terra: bagno

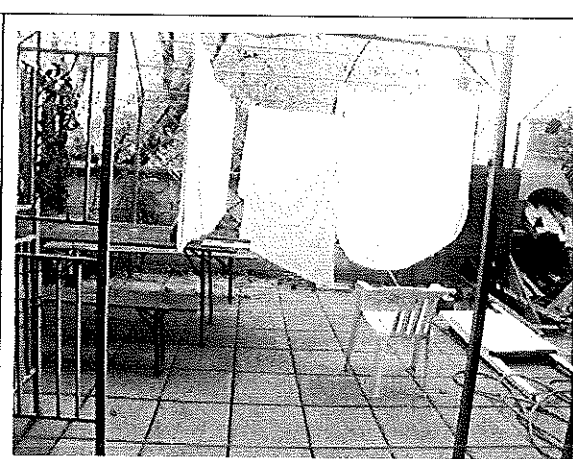


Fig. 9: piano terra: patio

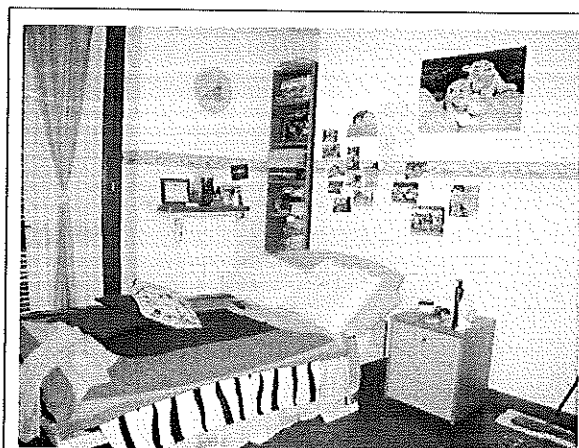


Fig. 10: piano primo: camera



Fig. 11: piano primo: bagno

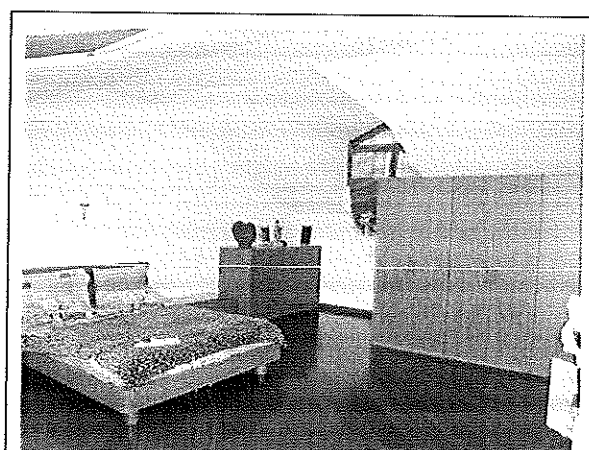


Fig. 12: pianosecondo: sottotetto

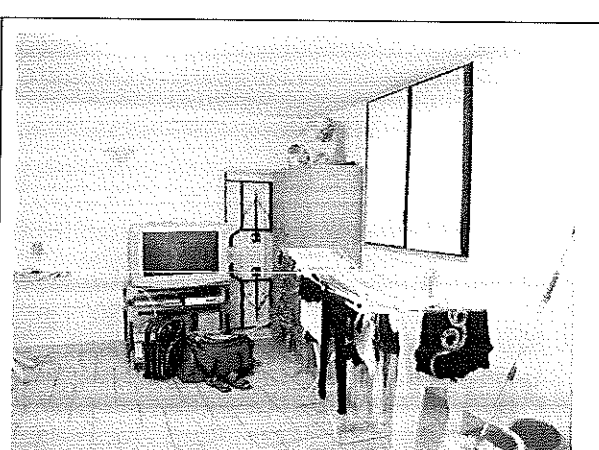


Fig. 13: piano seminterrato:cantina

Descrizione Dettagliata dei corpi A e B:

componenti edilizie dell'appartamento:	stato di manutenzione
<i>Porta di ingresso:</i> a battente blindata	Ottimo
<i>Serramenti esterni :</i> legno (vetrocamera) dotati di zanzariere	Ottimo
<i>Sistemi di oscuramento:</i> persiane in legno	Buono
<i>Serramenti interni-porte:</i> a battente e scorrevoli in legno tamburato	Ottimo
<i>Pavimenti piano terra e scala:</i> piastrelle in cotto	Ottimo
<i>Pavimenti piano primo-sottotetto e scala:</i> parquet	Ottimo
<i>Pavimenti e Rivestimenti bagni e parete attrezzata cucina:</i> piastrelle ceramica	Ottimo
<i>Apparecchi sanitari piano terra:</i> lavabo, bidet, wc,	Buono
<i>Apparecchi sanitari piano primo:</i> lavabo, bidet, wc, vasca	Buono
<i>Apparecchi sanitari piano interrato:</i> lavatoio, bidet, wc, doccia	Buono
<i>Corpi radianti:</i> termosifoni alluminio	Buono
<i>Finitura tavolati interni:</i> stucco a smalto e imbiancatura	Ottimo
<i>Finitura plafoni:</i> idropittura	Ottimo
Impianti dell'appartamento:	stato di manutenzione
<i>Riscaldamento acqua calda :</i> autonomo – con manutenzione il 20-01-18	Buono
<i>Elettrico:</i> sottotraccia – conformità da verificare	Buono
<i>Aria condizionata:</i> predisposizione	Normale
<i>Impianto allarme:</i> volumetrico	Buono
componenti edilizie del box:	stato di manutenzione
<i>Porta accesso:</i> basculante in alluminio	Normale
<i>Pavimentazione:</i> piastrelle in ceramica	Normale
Impianti del box::	stato di manutenzione
<i>Impianto allarme:</i> volumetrico	Normale

2.4. Superficie commerciale

Misurazione delle superfici

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie.

Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna lorda (SEL)**
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna lorda (SIL)**
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento

- **superficie interna netta (SIN)** si intende l' area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la SEL (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**. Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

- **computo delle superfici**
 - 100%** delle superfici calpestabili;
 - 100%** delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - 50%** delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- **Rapporti mercantili applicati alle superfici**
 - 100%** delle superfici principali (residenziale abitabile)
 - 25%** dei balconi e terrazze scoperti;
 - 35%** dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
 - 35%** dei patii e porticati;
 - 60%** delle verande;
 - 15%** dei giardini di appartamento;
 - 10%** dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale

Per il computo della superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**:

- 50%**, qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;
- 25%** qualora non comunicanti

Corpo A: Abitazione in villino

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Appartamento	115,00	1,00	115,00
Sottotetto SPP	56,00	0,5	28,00
Locali cantina	40,00	0,5	20,00
balcone	7,50	0,25	1,875
Loggia ingresso	2,5	0,30	0,75
Cortili	73,00	0,10	7,3
Rip.esterno	2,00	0,25	0,5
totale	296,00		173,425

Corpo B: Box

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Box	23,00	0,50	11,50
totale	23,00		11,50

2.5. Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'Attestato di Prestazione Energetica NON risulta redatto.

2.6. Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili

I beni oggetto della presente perizia, allo stato attuale, non risultano accessibili ai diversamente abili.

2.7. Giudizio di comoda divisibilità

Le dimensioni e/o le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare non consentono allo stesso di poter essere diviso.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo effettuato in data 18/10/2018 le unità immobiliari risulta occupata dai debitori .

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio è emerso che non risultano contratti di locazione intestati all'esecutato come dante causa in riferimento all'immobile oggetto della presente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione ipocatastale ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. (ME), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

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 prov. d'assegnazione della 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 e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni

Ipoteca volontaria, stipulata il 10/02/2006 da Notaio Palumbo Teresa ai nn. 47159/9018 di repertorio, iscritta il 14/02/2006 a Milano 2 ai nn.21480/4851, a favore di **XXX**, contro **XXX** derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca:€500.000,00.

Importo capitale: €250.000,00

Tasso interesse annuo: 3,76%

Dirata:20 anni

Ipoteca legale, stipulata il 28/05/2007 da Pubblico Ufficiale Esatri ai nn. 11268/68 di repertorio, iscritta il 08/06/2007 a Milano 2 ai nn.87770/23463 , a favore di **XXX**, contro **XXX** derivante da a Norma art.77 DPR 29/09/1973 Num.602

Importo ipoteca: €46.030,94

Importo capitale: €23.015,47

Ipoteca legale, stipulata il 19/03/2010 da Pubblico Ufficiale Equitalia ai nn. 6038/68 di repertorio, iscritta il 24/03/2010 a Milano 2 ai nn.36541/7865, a favore di **XXX** contro **XXX** derivante da a Norma art.77 DPR 29/09/1973 Num.602

Importo ipoteca: €328.695,92

Importo capitale: €164.347,96

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

Pignoramento, del 19/06/2018 rep. n. 3025 a firma di Ufficiale Giudiziario, trascritto il 08/08/2018 a Milano 2 ai nn.110136/72399, a favore di **XXX**, contro **XXX**

4.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione ipocatastale ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. (ME), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

5.1.Attuale proprietario

XXX per la quota di ½ in regime di comunione dei beni

XXX per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni

(dal 10/02/2006 ad oggi)

in forza di **atto di compravendita** del 10/02/2006 rep. n. 47158/9017 a firma Notaio Palumbo Teresa in Rho , trascritto a Milano 2 il 14/02/2006 ai nn. 21479/10807

5.2.Precedenti proprietari

XXX per la quota di $\frac{1}{2}$

XXX per la quota di $\frac{1}{2}$

(Dal 26/03/2004 al 10/02/2006)

in forza di **atto di compravendita** del 26/03/2004 rep.44662/7815, a firma Notaio Palumbo Teresa in Rho, trascritto a Milano 2 il 30/03/2004 ai nn. 42265/21152.

XXX per la quota di 1/1

(Dal 18/11/1999 al 26/03/2004)

in forza di **atto di compravendita** del 18/11/1999 rep.39544, a firma Notaio Palumbo Teresa in Rho, trascritto a Milano 2 il 29/11/1999 ai nn.113683/77189.

XXX per la quota di 1/4

XXX per la quota di 1/4

(Dal 27/09/1991 al 18/11/1999)

in forza di **Denuncia di successione** in morte di XXX deceduto il 27/09/1991 registrata a Rho il 10/09/1993 al n.166 vol. 134, trascritta a Milano 2 il 18/11/1993 ai nn.104587/71130.

XXX per la quota di 1/4

XXX per la quota di 1/4

(Dal 29/12/1997 al 18/11/1999)

in forza di **Denuncia di successione** in morte di XXX deceduto il 29/12/1997 registrata a Rho il 03/04/2000 al n.351 vol.1998, trascritta a Milano 2 il 10/11/2000 ai nn.84162/56981 ed in data 19/09/2008 ai nn. 133856/83215.

Nota: non risultano trascritte le accettazioni tacite di eredità relative alle Denunce di successione citate.

6. SITUAZIONE CONDOMINIALE

Non risulta costituito condominio in quanto trattasi di unità immobiliare in fabbricato bifamiliare.

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 Pratiche edilizie

La scrivente ha effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pregnana Milanese in data 24/10/2018 ed ha potuto visionare le seguenti pratiche edilizie relative al fabbricato:

Concessione Edilizia n.14/99 19 prot.13776 del 15/12/1999

(la Domanda di Concessione era stata presentata in data 18/05/1999 prot.5603)

Denuncia di Inizio Attività (art.2 – comma 60 – punto 7 – Legge 28/12/96) **n.76/2000 del 6/12/2000 prot.13398** : Prima Variante

Denuncia di Inizio Attività (art.2 – comma 60 – punto 7 – Legge 28/12/96) **n.40/2001 del 03/07/2001 prot.7172** : Seconda Variante

Certificato di Agibilità del 19/01/2005 prot.599

7.2 Situazione urbanistica

PGT - Piano Di Governo Del Territorio L'immobile ricade in zona classificata **Città consolidata- Ambiti residenziali B3**

7.3 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

nessuno

8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

8.1 Conformità edilizia e catastale

Corpo A-B: *appartamento in villino e box:*

Le unità immobiliari oggetto di interesse risultano rappresentate in corrispondenza tra le planimetrie visionate nel fascicolo edilizio e la planimetria catastale presentata presso il N.C.E.U. in data 20/11/2003.

Rispetto ad entrambe le rappresentazioni citate lo stato dei luoghi differisce (solamente per l'unità immobiliare A/7 sub.1) in quanto sono state effettuate opere edilizie senza titolo che consistono:

- Al piano seminterrato nel locale destinato a cantina è stato realizzato un bagno.
- Al piano sottotetto senza permanenza di persone, destinato a Stenditoio, sono stati demoliti i tavolati interni e i due lucernari risultano più grandi di quanto evidenziato nelle planimetrie
- La scala che porta dal piano terra al piano secondo non è dotata di parapetto regolamentare

Le difformità sono regolarizzabili mediante: elevazione dei tavolati demoliti nel sottotetto, fornitura e posa parapetto scala, pratica edilizia a sanatoria e successiva variazione catastale.

L'immobile A/7 sub.1 risulta **non conforme, ma regolarizzabile**

(l'immobile C/6 sub.2 risulta conforme)

Qui di seguito si evidenziano le difformità:

Legenda

Porzioni realizzate in difformità █

Porzioni non realizzate in difformità █

Difformità tra stato dei luoghi rilevato in data 14/09/2018, planimetria catastale del 2003 e atti di fabbrica:

PIANO SEMINTERRATO

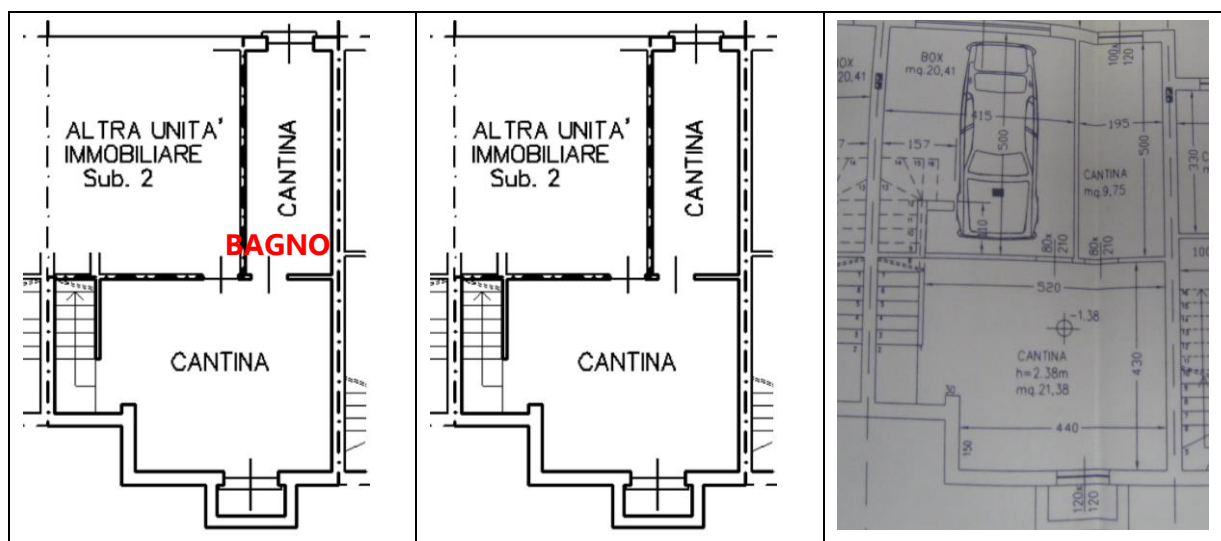


Fig. 14: schema stato di fatto

Fig. 15: planimetria catastale

Fig. 16: planimetria depositata in Comune

PIANO SOTTOTETTO

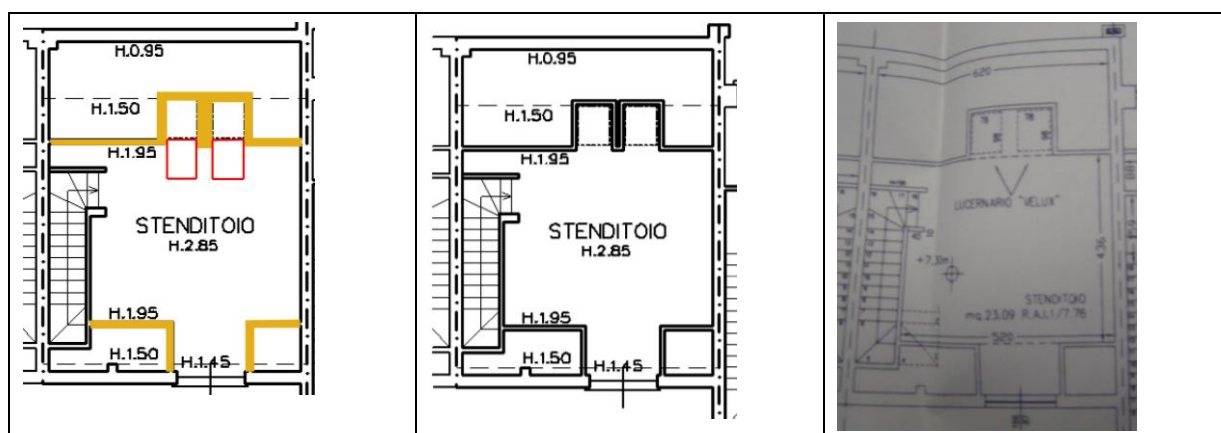


Fig. 17: schema stato di fatto

Fig. 18: planimetria catastale

Fig. 19: planimetria depositata in Comune

Per il ripristino della conformità dello stato dei luoghi rispetto a quanto dichiarato sotto il profilo edilizio e catastale si quantifica un importo complessivo per la predisposizione della

pratica edilizia a sanatoria e variazione catastale compresi oneri professionali, sanzione, opere edilizie di ripristino stato dei luoghi, comprensivo anche di spese tecniche, pari ad **€ 7.000,00**, salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti

8.2 Conformità urbanistica

Corpo A-B: appartamento in villino e box

PGT – Variante di Piano 2014 – Zona B1 (artt.14 e 15 NTA)

L'immobile risulta conforme.

9. VALUTAZIONE DEI BENI

9.1 Criterio di stima

Si esplicitano di seguito il criterio di stima e la procedura analitica applicati ad ogni unità immobiliare del compendio pignorato. La descrizione fornita verrà ripresa sinteticamente al paragrafo '9' dedicato per ogni lotto stimato

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (al mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito esplicitati:

Segmentazione del mercato

Per far sì che i dati che vengono utilizzati come base di calcolo siano adeguati per effettuare la valutazione dell'immobile oggetto di stima è necessario che gli stessi appartengano allo stesso segmento di mercato.

E' necessario quindi effettuare una analisi di mercato che permetta di capire dove si colloca l'immobile oggetto di stima per poi procedere analizzando i dati di interesse da tale segmento di mercato. A titolo esemplificativo se l'oggetto di stima è un appartamento in centro di medie dimensioni, sarà necessario che per effettuare la stima si ricerchino degli immobili di confronto (di seguito **comparabili**) che abbiano le stesse caratteristiche.

Serviranno quindi degli appartamenti mentre non andranno bene immobili di tipologia diversa (come ad esempio ville); serviranno immobili con ubicazione centrale, non andranno bene immobili di natura diversa (ad esempio uffici e/o negozi) o di dimensioni molto diverse (troppo grandi o troppo piccoli), ecc.

Il fatto di segmentare correttamente il mercato garantisce di considerare dei dati di partenza che siano il più possibile adeguati a svolgere la stima dell'immobile da valutare.

Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive

Tutte le **caratteristiche oggettive** vanno rilevate correttamente eseguendo un corretto e attento sopralluogo nell'immobile.

Queste caratteristiche, come ad esempio i mq o il numero di servizi, sono facilmente confrontabili tra immobili diversi per essere tradotte e formalizzate numericamente.

Per quanto attiene invece alle **caratteristiche soggettive**, come ad esempio il grado di manutenzione, è necessario, dopo aver rilevato lo stato dell'immobile, formalizzare le stesse traducendole in elementi numerici al fine di permettere l'assegnazione ad ogni caratteristica di un numero e ad ogni differenza una compensazione.

Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative

Una volta individuate e calcolate le superfici, è necessario assegnare all'immobile oggetto di stima, così come ai comparabili, tutte le altre caratteristiche qualitative e quantitative che permetteranno di effettuare un confronto completo tra gli immobili portando al valore finale di stima senza tralasciare alcun aspetto.

In particolare andranno inseriti i dati relativi al numero e alle caratteristiche di manutenzione degli impianti come i servizi, l'impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, dell'aria condizionata e di qualsiasi altro dato relativo agli immobili.

Andranno inoltre quantificate e caratterizzate tramite una discretizzazione matematica anche le altre caratteristiche come la panoramicità, la prospicienza, l'esposizione, eccetera in modo da caratterizzare il più possibile ogni immobile.

Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

Dopo aver caratterizzato sia l'immobile oggetto di stima che i comparabili, si arriva alla fase di calcolo vera e propria.

Viene creata una **tabella dei dati** nella quale vengono inserite le caratteristiche degli immobili di confronto (incluso il prezzo di vendita) e dell'immobile oggetto di stima (che ovviamente in questa fase non ha ancora un valore).

A questo punto viene creata una seconda tabella, detta **tabella dei prezzi marginali**, nella quale vengono riportati tutti i valori delle caratteristiche degli immobili per poter poi effettuare le dovute compensazioni tra il valore di vendita dei comparabili e quello che avrebbero potuto essere il valore di vendita di un immobile avente le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

In tale fase viene calcolato il prezzo delle caratteristiche come la data, il valore della superficie principale (calcolata come prezzo di vendita degli immobili diviso per la loro superficie commerciale e del quale viene scelto in via cautelativa sempre il minore), il prezzo delle superfici secondarie, il valore degli impianti considerata anche la loro vita utile e la loro vetustà, le eventuali compensazioni dovute a differenti stati di manutenzione e/o a diverse condizioni di altre caratteristiche come ad esempio l'esposizione, la panoramicità, ecc.

Calcolati i prezzi marginali si arriva alla fase di calcolo del valore vera e propria.

Considerando caratteristica per caratteristica, viene valutata la differenza tra il comparabile e l'immobile oggetto di stima e tale differenza (che può essere positiva o negativa), moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica, genera un valore che va aggiunto o sottratto al prezzo di vendita del comparabile. Questa operazione viene fatta per tutti i comparabili e si crea così la **tabella di valutazione** che porta ad avere il valore che gli immobili comparabili avrebbero avuto se avessero avuto le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Con una **media ponderata tra i valori** così ottenuti, trovo il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

A questo punto è necessario effettuare qualche valutazione sui risultati ottenuti per rendersi conto della bontà della stima effettuata.

Innanzitutto va valutata la **divergenza percentuale** presente tra i vari valori ottenuti. Tale valore viene calcolato dividendo il valore della differenza tra il valore massimo e il valore minimo ottenuto dopo le varie compensazioni per il valore minimo ottenuto.

Una divergenza troppo elevata (diciamo superiore al 5-10%) porterebbe a dedurre che i comparabili utilizzati per la stima non siano tra loro simili e che quindi gli stessi potrebbero anche far parte di segmenti di mercato differenti o che comunque non siano adeguati.

In questo caso sarà necessario cercare immobili di confronto più adeguati.

Il secondo parametro da valutare è lo **scostamento del valore al mq** dell'immobile (calcolato in maniera monoparametrica dividendo il valore ottenuto per la superficie commerciale) rispetto al valore della superficie principale dei comparabili.

Anche un valore troppo elevato di questo parametro (diciamo oltre il 10-15%) farebbe dedurre di aver utilizzato immobili di un segmento non adeguato alla valutazione del valore dell'immobile oggetto di stima e occorrerà cercare immobili di confronto più adeguati.

Se tutti i parametri restano invece in limiti contenuti, è possibile ritenere il risultato della stima soddisfacente e concludere la valutazione.

9.2 Fonti di informazione

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Uffici del registro di Milano
- Ufficio tecnico del Comune di Milano
- Offerte immobiliari sui portali di Internet
- "Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate"
- www.borsinoimmobiliare.it
- Agenzie immobiliari on-line

Borsinoimmobiliare.it Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali				Quotazioni & Rendimenti (ottobre 2018)			
Comune	Pregnana_Milanese						
Zona	Monozonale -						
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	1.044	1.112	1.180	2,7	3,2	3,6	3,4%
Abitazioni civili (In ottimo stato)	1.361	1.543	1.724	3,6	4,1	4,5	3,2%
Abitazioni civili (Da ristrutturare)	681	771	862	1,8	2,3	2,7	3,5%
Ville e Villini (In buono stato)	1.089	1.157	1.225	2,7	3,2	3,6	3,3%
Ville e Villini (In ottimo stato)	1.407	1.656	1.906	3,6	4,5	5,4	3,3%
Ville e Villini (Da ristrutturare)	726	862	998	1,8	2,3	2,7	3,2%
Uffici	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	Tasso capitalizzaz.
Uffici (In ottimo stato)	998	1.112	1.225	3,6	4,1	4,5	4,4%
Box & Parcheggio	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	Tasso capitalizzaz.
Box (In buono stato)	590	703	817	1,8	2,7	3,6	4,6%
Locali & Negozi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	Tasso capitalizzaz.

Fig. 20: Risultato interrogazione borsinoimmobiliare.it

Fonte di informazione: "www.borsinoimmobiliare.it" – Pregnana Milanese –Monozonale Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di ville/villini (in ottimo stato)" che risultano compresi tra €/m² 1.407 (prima fascia) €/m² 1.656 (fascia media).

23/10/2018

Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: PREGNANA MILANESE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1150	1350	L	3,8	4,4	L
Abitazioni civili	Ottimo	1450	1900	L	4,8	6,3	L
Box	Normale	750	1100	L	2,9	4,3	L
Ville e Villini	Normale	1300	1500	L	3,9	4,5	L
Ville e Villini	Ottimo	1600	2200	L	5	6,8	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Fig. 21: Risultato interrogazione O.M.I.

Fonte di informazione: "Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia delle Entrate" – 1° semestre 2018 –Pregnana Milanese - Fascia/Zona: B1- centro. Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di ville/villini in stato conservativo ottimo , compresi tra €/m² 1.600 (min) e €/m² 2.200 (max),

Fonte di informazione: casa.it – villino in vendita Pregnana Milanese Via Cascina Comune 160 mq + box

Richiesta euro €340.000,00

9.3 Calcolo del valore di mercato

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach, di seguito MCA).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito sintetizzati:

- Segmentazione del mercato
- Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
- Misurazione delle superfici
- Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
- Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a circa **1.200,00 €/mq**

VALUTAZIONE BENI				
descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota €
villino	173,00	1.700,00	€ 294.100,00	€ 294.100,00
Box e corsello esclusivo	23,00	A corpo	€ 25.000,00	€ 25.000,00
Lotto 1			€ 319.100,00	€ 319.100,00

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.

9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
VALORE DI MERCATO :	€ 319.100,00
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€15.955,00
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità (vedi paragrafi 4.3 e 7)	-€ 7.000,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 2.2):	
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 296.145,00

N.B.:

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA PER DIRITTO/QUOTA

Libero:	€296.145,00
<i>(esempio piena proprietà 1/1)</i>	
arrotondato:	€ 296.000,00
**Occupato:	€236.916,00
<i>(riduzione del valore sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	
arrotondato:	€ 237.000,00

**pur non ricorrendo il caso prospettato in quanto non è stata rilevata la registrazione di contratti di locazione/comodato recanti data certa antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento, al solo fine di rispondere compiutamente al questo posto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, la scrivente determina la riduzione del valore di mercato sopra

9.5 Calcolo del valore di Locazione

La scrivente, al fine di rispondere compiutamente al questo posto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, indica in **€ 1000,00** mensili un congruo valore di indennità da richiedere agli eventuali occupanti.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con Osservanza

Data del sopralluogo:18/10/2018
Data della valutazione:.....23/10/2018
Data della relazione:.....24/10/2018

il tecnico incaricato
arch.Francesca Bavestrelli

10. ALLEGATI

- Rilievo fotografico
1. Visura storica catastale A7
 2. Visura storica catastale C6
 3. Estratto di mappa
 4. Planimetria catastale A7
 5. Planimetria catastale C6
 6. Comunicazione Ag.Entrate – no contratti
 7. Atto provenienza

8. Elenco sintetico formalità
9. Annotazione a trascrizione
10. Nota iscrizione ipoteca
11. Pratiche edilizie
12. Perizia Privacy
13. Ricevute invio stima alle Parti

francesca bavestrelli
architetto

RG. 1377/2018

PRATICHE EDILIZIE

VILLINO- CATEGORIA A/7 - PREGNANA MILANESE - VIA CASCINA COMUNE 13

Concessione Edilizia n.14/1999

COMUNI DI PREGNANA MILANESE
(Provincia di Milano)
SEGRETERIA TECNICA

Resp. del Proc.
Geom. Domenico Carnuccio
tel. 02/93967215

N. 14/99 Reg. Costruzioni

N. Prot. 13776

CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO

Vista la domanda presentata in data 18/05/1999 e integrazioni in data 25/06/1999, 18/10/1999 e 13/11/1999
con la quale il Sigg. [redacted]
chiedevano la concessione per costruzione di n. 4 villette a schiera
in Via Cascina Comune / su terreno censito
in catasto al mapp. n. 680 Foglio 5
da adibirsi ad uso residenziale
di proprietà del Sigg. [redacted]
Progettista e Direttore Lavori: ARCH. WALTER DELL'ACQUA
C.F. DEL WTR 57A09 E415F
Esecutore dei lavori: Impresa P.D. IMMOBILIARE TAMBURINI S R L - VANZAGO

Vista la voltura della pratica edilizia n. 14/99 all' [redacted] - Via [redacted] - Arese

Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda stessa.
Visto il parere in data 8/10/1999 del Responsabile del Servizio N. 1 dell'U.S.S.L. n. 33,
Visto il referto N. [redacted] in data [redacted] del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco,
Sentito il parere della Commissione Comunale Edilizia espresso nella seduta del 4/10/1999
con verbale n. 486;
Visto l'art. 220 del T.U. Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934 n. 1265.
Visti gli artt. 13, 4, 10 e 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.
Visto l'art. 31 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata ed integrata con
legge 6 agosto 1967, n. 765.
Vista la legge della Regione Lombardia 5 dicembre 1977, n. 60/61.
Visto il decreto legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito con modificazioni nella legge 25
marzo 1982, n. 94.
Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni.
Tenuto presente che il contributo sugli oneri di urbanizzazione e monetizzazione parcheggio
eserco ammontante a L. 45.962.900 - e il costo di costruzione ammontante a L. 29.157.783 - sono
stati interamente versati in data 30/11/1999 quietanza n. 3639 e n. 3640 presso la Tesoreria
Comunale - Banca Regionale Europea

Pratica Edilizia n. 14/99 - C.F. DEL WTR 57A09 E415F - C.F. 86502760139
tel. 02/93967215 (U.T.C.) FAX 93967213

COMUNE DI PREGNANA MILANESE
DATA ARRO. 2002

COMUNE DI PREGNANA MILANESE

(Provincia di Milano)

SETTORE TECNICO

SI CONCEDE

....., salvi i diritti dei terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi, per l'esecuzione del lavoro sopra specificato, sotto l'osservanza delle disposizioni contenute nella circolare del Ministero dei LL.PP. 24 gennaio 1953, n. 189, dei regolamenti comunali edilizio e d'igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti nonché delle seguenti condizioni particolari

1 - Il luogo dei lavori dovrà essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le Vie e spazi pubblici, richiedendo il preventivo permesso comunale per l'eventuale occupazione di spazio pubblico. Agli assiti od altri ripari dovranno essere apposti, durante la notte, opportuni segnali luminosi in modo da indicare l'ingombro.

2 - La data di inizio dei lavori dovrà essere immediatamente segnalata all'Ufficio Comunale. Prima dell'inizio dei lavori si dovrà provvedere ai seguenti adempimenti:

- denuncia delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica all'ufficio del Genio Civile, conservandone in cantiere la copia vistata,

- richiesta al Comune della visita di allineamento e quote,

- deposito in Comune della documentazione inerente l'isolamento termico (legge 10/91 - D.P.R. 413/93), l'impianto elettrico dell'edificio e la distribuzione interna del gas.

3 - Il fabbricato dovrà essere iniziato entro il 3/11/2000 ed eseguito in conformità ai tipi approvati, nonché alle particolari prescrizioni del Comune e del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

4 - Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori, senza la preventiva concessione comunale.

5 - Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme contenute nella legge 5 novembre 1971, n. 10/86 per la esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso od a struttura metallica.

6 - Dovrà essere riservato apposito spazio per il parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 mc. di costruzione.

7 - L'impianto di combustione per il riscaldamento dovrà essere eseguito in conformità alle norme vigenti in materia.

8 - La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

9 - Il fabbricato dovrà essere dotato di acqua potabile dell'acquedotto Comunale e di latrine a caduta d'acqua, gli impianti elettrici dovranno essere muniti di efficienti prese di terra e del punto telefonico secondo le vigenti disposizioni.

10 - Dovrà essere assicurato il regolare scolo delle acque luride in fossa settica di adeguata capacità e lo smaltimento delle acque chiarificate.

11 - Per l'allacciamento alla fognatura comunale, in quanto esista, ed agli altri pubblici servizi dovranno essere presentate altrettante singole domande al Comune o all'Ente erogatore.

12 - Il fabbricato non potrà essere abitato senza la preventiva autorizzazione del Sindaco, previo parere del Responsabile del Servizio n. 1 dell'U.S.S.L. n. 33 e, se del caso, senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e l'attestazione dell'aver avuto collaudo delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica recante il visto del Genio Civile.

13 - Il fabbricato dovrà essere ultimato in ogni sua parte, tanto interna che esterna, compresi gli impianti, gli infissi, le tinteggiature, l'eventuale recinzione e la sistemazione dell'area esterna entro il 3/11/2002.

17 DIC 1999

COMUNE DI PREGNANA MILANESE

(Provincia di Milano)

SETTORE TECNICO

- 14 - Il fabbricato sorgerà nella zona urbanistica destinata a **zona residenziale B2**;
- 15 - Ai sensi del quarto comma dell'art. 4 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, si prescrive che nei luoghi ove vengono realizzate le opere sia apposto il prescritto cartello relativo ai lavori autorizzati e che copia autenticata del presente atto sia costantemente tenuta in cantiere.

Dal Municipio, 6/12/1999



IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO EDILIZIA PRIVATA
(Geom. Domenico Carnuccio)

DC/ic

RN 2174

Il sottoscritto Messo Comunale di Pregnana Milanese dichiara di aver oggi notificato la presente concessione, ai sensi dell'art. 31 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, mediante consegna di copia a mano di PONZO SAMANTHA
Addi 1.5 DIC. 1999

IL RICEVENTE

Autografo



IL MESSO COMUNALE

Roberto Prelli

Su attestazione del Messo Comunale si certifica che la presente concessione viene affissa per estratto all'albo pretorio in data e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi.
Addi

IL SEGRETARIO COMUNALE

Denuncia inizio attività 76/2000 – Prima variante

76/2000

COMUNE DI PREGNANA MILANESE
(Provincia di Milano)
UFFICIO TECNICO COMUNALE

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA
DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'
art. 2 - comma 60 - punto 7 - Legge 28 dicembre 1996

Titolare: Il. Gio

Immobile: residenziale

Ubicazione: Via C.M.A. GARONE n. _____

Intervento: vertente e con opere edilizie

a) Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
b) Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
c) Recinzioni, muri di cinta e cancellate;
d) Aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
e) Opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, non modificano la destinazione d'uso;
f) Revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
g) Varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
h) Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

Denuncia presentata il 6/12/2000, protocollo n. 13398

Controllo in data; esito

Provvedimento

Dichiarazione di ultimazione dei lavori presentata il, n.

Certificato di conformità depositato il

Controllo finale eseguito in data; esito

..... (ovvero) provvedimento

COMUNE DI PREGNANA MILANESE
DATA ARRIVO
- 6 DIC. 2000
Protocollo N° 13393
Cat. 10 Cl. 12 Fasc. 3

Telly

ILL.MO SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI PREGNANA M.SE

* * * * *

Oggetto: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'
Legge 23/12/1996 n. 662
art. 2.60.7 lettera g).

Rep. DIA.

Si sulle
particelle
mura a muro

* * * * *

La scrivente Immobiliare TI.GIO. Srl. (part.Iva:
07834710159), con sede ad Arese - via dei Tigli 11,
in qualità di proprietaria dell'immobile residenzia
le in via C.na Comune, di cui al fg. 5 - mapp. 680,
con la presente :

76/2000

COMUNICA

alla S.V. che procederà ad eseguire, presso l'immo-
bile sopracitato opere di variante alla Concessione
Edilizia n. 14/99 rilasciata in data 06/12/1999,
classificate alla lettera g) dell'art. 2.60.7 della
Legge 662/96, conformi alle previsioni degli stru-
menti urbanistici adottati o approvati ed ai regola
menti edilizi vigenti.



La Proprietà.

Pregnana,

IMMOBILIARE TI.GIO. srl.
Amministratore Unico

* * * * *

Il sottoscritto Geom. BIANCHI GIOVANNI (c.f. BNC
GNN 49E23 H264Q) iscritto all'Albo dei Geometri del

la Provincia di Milano al n° 5717, con Studio professionale in Pregnana M.se - via Giovanni XXIII n° 65 (tel. 02.9329.1330)

ASSEVERA

che le opere di Variante alla Concessione Edilizia n. 14/99 rilasciata in data 06/12/99, relative allo immobile di cui sopra ed evidenziate nell'elaborato di progetto in allegato, sono conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, rispettano le norme di sicurezza e le norme igienico sanitarie vigenti, non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non cambiano la destinazione di uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma, non violano alcuna prescrizione contenuta nella concessione edilizia, non recano pregiudizio alla statica dell'edificio e consistono nella :

- a) modifica alla distribuzione interna dei tavolati divisorii;
- b) modifica posizionamento e dimensione di aperture;
- c) copertura del corsello di accesso autorimesse al p.cantina.

Denuncia di inizio attività 40/2001 – Seconda variante

40/1

nelle fasce edilizie

COMUNE DI PREGNANA MILANESE
(Provincia di Milano)
UFFICIO TECNICO COMUNALE

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA
DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'
art. 2 - comma 60 - punto 7 - Legge 28 dicembre 1996

Titolare: T. GIO. FELI

Immobile: Albergo Hotel

Ubicazione: Via C. via Costume n. _____

Intervento: Interventi alle C.E. 14/PP L.R. 22/99

a) Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
b) Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
c) Recinzioni, muri di cinta e cancellate;
d) Aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
e) Opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, non modifichino la destinazione d'uso;
f) Revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
g) Varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
h) Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

oltre

Denuncia presentata il 03/07/01, protocollo n. 2172

Controllo in data.....; esito.....

Provvedimento.....

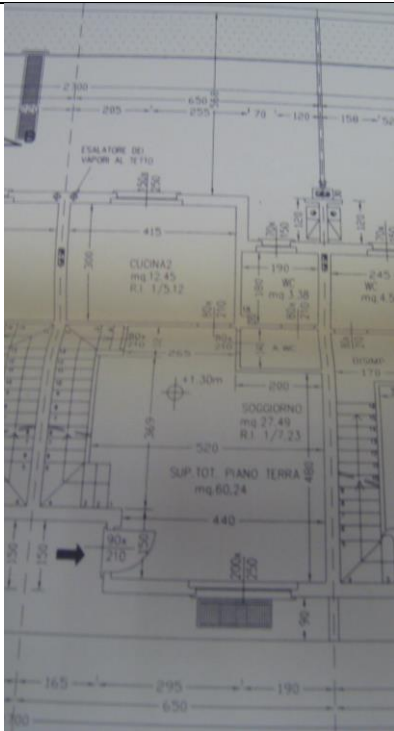
Dichiarazione di ultimazione dei lavori presentata il....., n.....

Certificato di conformità depositato il.....

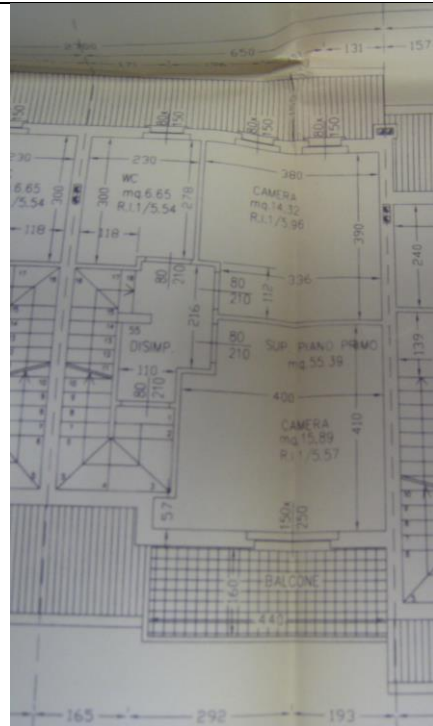
Controllo finale eseguito in data.....; esito.....

Archiviata il..... (ovvero) provvedimento.....

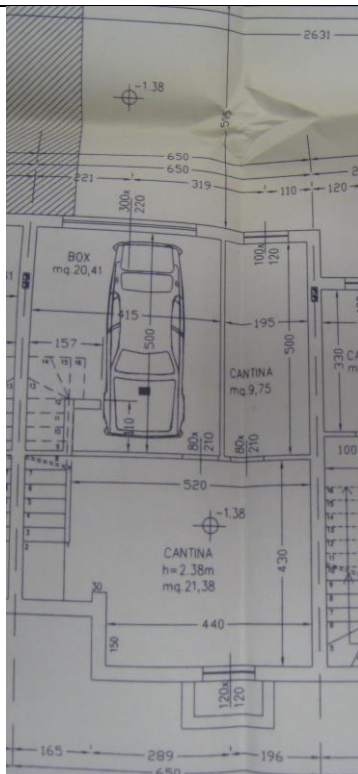
Tavole allegate alla Seconda variante



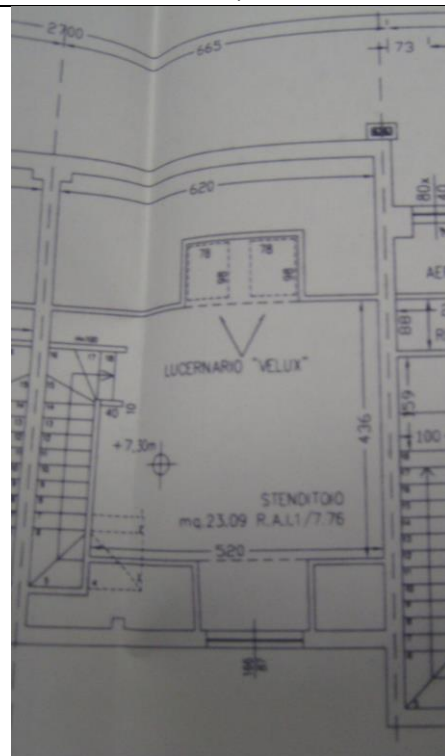
Piano terra



Piano primo



Piano seminterrato




Piano sottotetto

francesca bavestrelli
architetto

Certificato di Agibilità

SERVIZIO IGIENE PUBBLICA E AMB...
via Settembrini, 1 - 20017...
AMB... 35
Settembrini, 1 - 20017...
...TAL E


COMUNE DI PREGNANA MILANESE
(Provincia di Milano)
SETTORE TECNICO

Prot. N° 599
Resp. del Proc.
Geom. Domenico Carnuccio
Tel. 02/93967.215

CERTIFICATO DI AGIBILITA'
P.E. 14/99

Vista la domanda in data 15/12/2003 presentata dall'Immobiliare TI.GIO. s.r.l. in qualità di proprietaria, intesa ad ottenere il rilascio del certificato di agibilità per la costruzione di n. 4 villette a schiera in Via Cascina Comune - con attribuiti i civici n. 11 - 13/A - 13 - 15/A - foglio 5 - mapp. n. 680 destinate a residenza;

Visto il 2° comma dell'art. 24 del D.P.R. 6/06/2001, n. 380 come modificato dal D.Lgs. 27/12/2002, n. 301;

Visto che sono state acquisite agli atti le certificazioni, attestazioni e dichiarazioni prescritte dall'art. 25 del D.P.R. 6/06/2001, n. 380 come modificato dal D.Lgs. 27/12/2002, n. 301;

Visto che i lavori sono stati iniziati in data 17/11/1999 e ultimati in data 30/09/2003;

Viste le vigenti norme igienico-sanitarie;


SI DICHIARA

che la costruzione composta da n. 4 villette a schiera site in Via Cascina Comune civ. 11 - 13/A - 13 - 15/A - di cui al foglio 5 - mapp. n. 680 destinate a residenza

E' AGIBILE

Il presente certificato è sempre revocabile, quando si accerti che non sussistono le condizioni di legge che ne hanno consentito il rilascio.

Lì 19/01/2005


IL RESPONSABILE UFFICIO EDILIZIA PRIVATA
(Geom. Domenico Carnuccio)

DC/IC