

## TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.: 591/2022

Giudice dell'esecuzione: DOTT.SSA F. BONIOLO

Esperto alla stima: Arch. DOMENICO BENUSSI con studio in Milano, Via Inverigo n. 10

Parte Debitrice: [REDACTED]

Parte Creditrice: [REDACTED]

Custode giudiziario dei beni pignorati in sostituzione del debitore: avvocato Carlo Bossi  
con studio in Milano, via Pier Lombardo 11

- **APPARTAMENTO: Foglio 130 Mappale 124 Sub.15 piano terzo con vano cantina al piano interrato**

Data udienza di comparizione parti: **26/06/2024 ore 11.00**

### INTEGRAZIONE RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE - LOTTO UNICO - APPARTAMENTO con cantina VIA LUIGI MERCANTINI 16 MILANO

#### 7. VERIFICA EDILIZIA

La costituzione dell'unità immobiliare è avvenuta **prima del 1° settembre 1967** come dichiarato da parte venditrice nell'atto di compravendita **dell'immobile oggetto di esecuzione** a rogito del Notaio Nicola Grimaldi in data 30 maggio 2005, repertorio n. 15.231/11.489 e come confermato dal sottoscritto nel corso del suo sopralluogo peritale.

*.... e che ai sensi e per gli effetti della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 la parte venditrice dichiara, ai sensi e per gli effetti degli articoli 21,47 e 76 del D.P.R. 445/2000 che le opere relative a quanto in oggetto sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967 e che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi. ....*

È stato richiesto, dopo l'accesso all'immobile in data 13/05/2024, un accesso agli atti di fabbrica relativi alla costruzione del fabbricato. Domanda n. 164502423 numero di protocollo 2024\_276647 che integrerà la presente perizia.

A seguito dell'accesso agli uffici tecnici dell'archivio comunale di via Gregovius in data **17/06/2024** si rileva quanto segue-

#### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso i competenti uffici comunali

Il fabbricato in cui è posta la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, è stato realizzato in conformità alla seguente pratica edilizia:

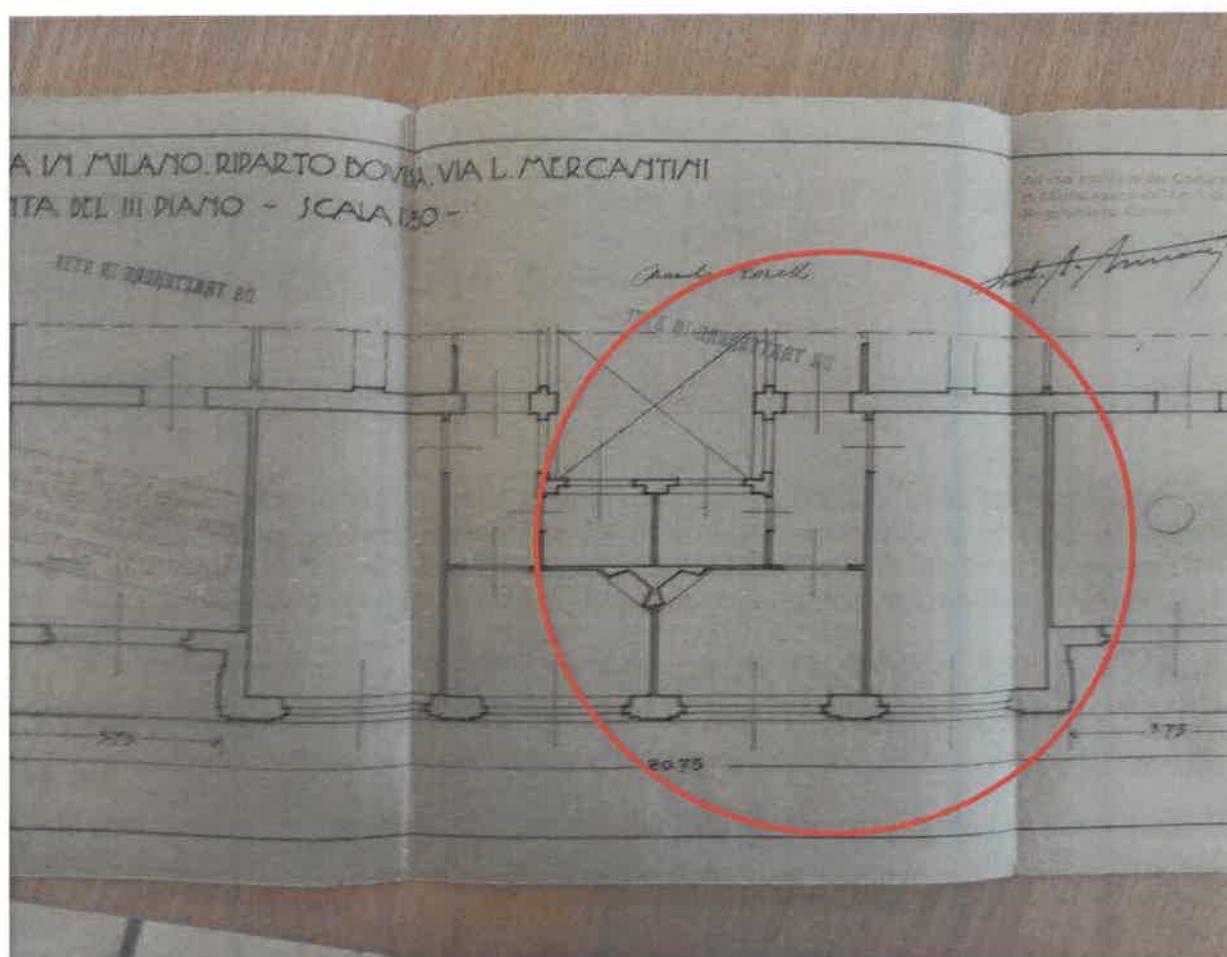
- Titolo abilitativo originario: presente Nulla osta atti 2010653/38783 del 1930 per la realizzazione di un fabbricato ad uso civile fronte strada e un fabbricato di quattro piani fuori

terra ad uso industriale nel cortile un piano fuori terra [redacted] Fabbricato ad uso civile con piano seminterrato ad uso cantine e locale caldaia, fabbricato per la produzione di cioccolato nel cortile interno.  
Pratiche edilizie successive (che non interessano il fabbricato ad uso civile)

- licenza di occupazione del 24 novembre 1949 per la realizzazione di sopralzco del corpo di fabbrica per la produzione di cioccolato. locali ad uso deposito materie prime.
- Licenza di occupazione del 23 gennaio 1950 per la realizzazione di locale forno ed essiccazione con tettoia e due latrine.

Nel corso dell'accesso agli atti amministrativi si è recuperata la planimetria del piano terzo relativa all'immobile oggetto di esecuzione.

Di seguito la planimetria originaria autorizzativa dell'immobile oggetto di esecuzione



Si conferma quanto esposto nella relazione del 22/05/2024 depositata

Nel corso del sopralluogo del 13 maggio 2024 si è rilevato che all'interno dell'appartamento sono state eseguite delle opere abusive e non sanabili.

Nello specifico è stato diviso il locale principale in due locali uno finestrato l'altro no, in questo muro di separazione è stata realizzata una piccola apertura per far "passare" luce in quota. Non serve specificare che tale soluzione è irregolare sia dal punto di vista del R.E. sia per il Regolamento d'igiene in cui tutti i locali ad uso abitativo devono essere areati ed

illuminati naturalmente. Questa muratura realizzata a divisione del locale principale forma così due locali: il primo locale finestrato è sotto le misure minime previste dal regolamento edilizio del comune di Milano per essere utilizzato come camera, il secondo locale realizzato è anch'esso inutilizzabile come camera essendo sprovvisto di aerazione ed illuminazione. Tali locali sono dunque incompatibili con l'attuale loro utilizzo e l'appartamento risulta inoltre sprovvisto del previsto locale principale, che può ricomprendere anche l'angolo cottura, di almeno 14 mq.

**Tale trasformazione non può essere autorizzata** sia per il regolamento edilizio del comune sia per il regolamento d'igiene. Tale trasformazione interna con realizzazione di setto murario non è sanabile e va rimossa.

Si rileva inoltre la realizzazione di un ripostiglio in quota sopra il corridoio e la mancanza della porta di separazione tra la cucina e il bagno.

*Nota: L'ambiente contenente il c.c. deve essere delimitato da pareti a tutt'altezza e serramenti; lo stesso dovrà essere disimpegnato dal locale cucina o da quello contenente l'angolo cottura mediante disimpegno dotato di serramenti (antibagno, corridoio/ingresso o altro locale principale-accessorio-servizio avente le medesime caratteristiche).*

Si dichiara la **non conformità edilizia** dell'immobile oggetto di esecuzione

### **APPARTAMENTO STATO – NON REGOLARE E NON SANABILE**

La descritta difformità edilizia (realizzazione di due vani) non è regolarizzabile e la parete in muratura va demolita presentando una CILA in sanatoria per opere di manutenzione straordinaria per le quali non siano stati depositati atti di Denuncia di inizio attività/segnalazione CILA presso le autorità competenti ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.d. e della normativa comunale vigente.

I costi tecnici per l'esecuzione della pratica di regolarizzazione (CILA in sanatoria per opere non strutturali) e il pagamento della sanzione sono quantificabili in **€. 1.600,00**.

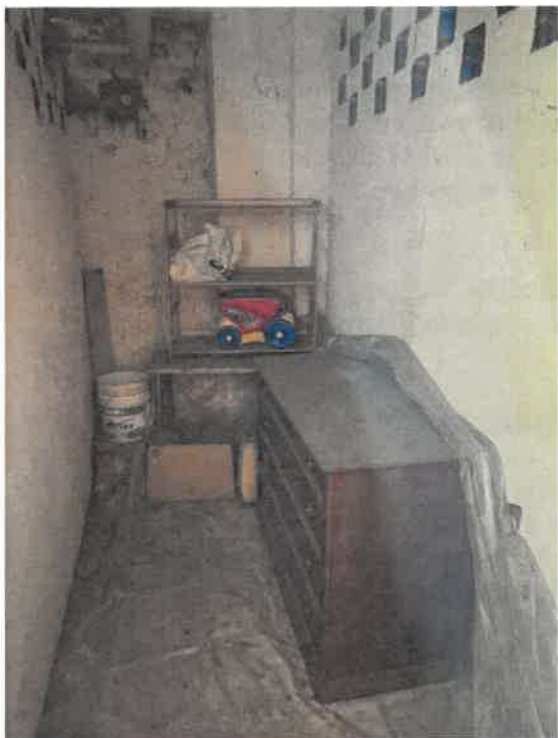
Le opere edili di rimozione della parete in muratura a separazione locale, rimozione del ripostiglio in quota e posa di porta di separazione zona cottura bagno, rimozione macerie ed opere varie di finitura sono quantificabili in **€. 2.500,00**

si conferma il prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni effettuate nello stato di libero

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 (arrotondato)**

**€ 106.000,00**

Del locale cantinato, che nel corso del sopralluogo del 13 maggio 2024 non era stato possibile accedervi, si allegano alcune fotografie dell'interno del locale successivamente effettuate dal custode giudiziario avvocato Carlo Bossi



Distinti saluti

Milano, 18/06/2024

**L'Esperto nominato  
arch. Domenico Benussi**

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,  
PAESAGGISTI E CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA DI MILANO  
BENUSSI  
DOMENICO  
architetto  
9707  
*Domenico Benussi*