

alessandra testa

ARCHITETTO

Via Imperia, 24 - 20142 Milano

tel. 02.89502202 cell. 338.1296750 e-mail alessandratesta@archtestudio.it pec testa.17466@oamilano.it

Tribunale di Milano - Sezione III - Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva R.G. 749/2021 contro
G.E. Dott.ssa Silvia Vaghi

Custode giudiziario Avv. Andrea Zoppi

Creditore Procedente: CF Liberty Servicing S.p.A. quale mandataria di Leviticus SPV S.r.l.

Creditori Interventuti: Agenzia delle Entrate - Riscossione; Sig.ra

Nota integrativa agli elaborati peritali depositati in data 28.11.2022

Con riferimento agli elaborati peritali depositati in data 28.11.2022, con la presente si integrano i LOTTI 02 e 03 con le precisazioni di seguito illustrate.

LOTTO 02

Al **capitolo 7.2 "Conformità edilizia"**, pagina 12, al paragrafo **"Difformità riscontrate"** si aggiungono le seguenti specifiche:

- *Si evidenzia la demolizione dell'antibagno in entrambi i servizi igienici.*
- *Si riscontra un utilizzo improprio di una porzione del terrazzo, pari a una profondità di metri 1.50 verso la proprietà confinante al mappale 275, prevista quale "copertura piana non praticabile" negli elaborati grafici delle pratiche edilizie, con sotteso riferimento al rispetto della distanza minima dal fondo attiguo per l'apertura di vedute dirette. Le distanze di progetto, con riferimento ai lotti limitrofi, erano indicate alle tavole 1 e 7 della D.I.A. n. 46/2003, protocollate in data 11.08.2003 a integrazione della D.I.A. stessa, a seguito di richiesta documentale del Comune in data 08.08.2003.*

A fronte di ciò, il paragrafo **"Regolarizzazione edilizia"**, a pagina 12, si intende sostituito con il presente:

Il PRG vigente all'epoca dell'intervento prescriveva, in caso di attività terziarie superiori al 30% della slp o non pertinenti al produttivo, la dotazione di posti auto privati di pertinenza, che nelle tavole delle DIA 46/2003, 49/2004 e 81/2010 erano rappresentati sull'attuale cortile comune sub. 729.

La destinazione d'uso dell'unità dovrà essere regolarizzata, riportandola ad ufficio, con eliminazione dello spazio cottura e ripristino dei disimpegni ai servizi igienici.

Il parapetto del terrazzo dovrà essere arretrato al fine di garantire una distanza di 1,50 metri dal possibile affaccio su fondo confinante (problematica che interessa anche le altre unità a piano primo). Tale porzione verrà dunque esclusa dalla consistenza dell'unità.

Nella successiva valutazione si considererà un abbattimento percentuale pari al 10% sul valore di stima per i costi da sostenere per opere da eseguire e che possa in parte tenere conto anche di eventuali irregolarità inerenti al fabbricato, comuni a tutte le unità, stante la molteplicità e la frammentarietà degli interventi che lo hanno interessato in fasi diverse.

Con riferimento alle distanze minime ai sensi del D.M. 1444/1968 e dei Regolamenti locali (tra fabbricati, con o senza vedute, e da confine), tema che si riferisce all'intero fabbricato e non alla singola unità immobiliare oggetto di analisi, la verifica delle stesse risulta effettuata in sede di presentazione delle pratiche edilizie di ristrutturazione dai professionisti incaricati nelle



tavole sopra richiamate visionate presso gli Uffici comunali. In assenza di accesso al fondo confinante, non è dato esprimersi compiutamente in merito. Non sono stati rilevati, tra i documenti visionati presso gli Uffici comunali, osservazioni del Comune (si ricorda che i titoli edilizi sono sempre rilasciati fatti salvi i diritti di terzi), né esposti dei confinanti. Non sono emerse in tal senso formalità pregiudizievoli dalla certificazione notarile in atti e dalle successive verifiche ipotecarie alla data del 26.11.2022. Si evidenzia come le distanze minime, rientrando nel diritto di proprietà, non sono derogabili: in caso di accertata violazione, possono essere invocate azioni di ripristino delle distanze violate (demolizione/arretramento dell'opera eseguita in violazione) e di risarcimento pecuniario del danno, fatti salvi gli effetti dell'usucapione qualora eventualmente esercitabili.

Al capitolo 7.3 "Conformità catastale", pagina 13, il paragrafo "Differmità riscontrate e regolarizzazione" si intende sostituito con il presente:

Si evidenziano le difformità già segnalate al § 7.2. Andrà presentata nuova planimetria catastale mediante modello Docfa, con esclusione della superficie del terrazzo erroneamente inclusa nella consistenza dell'unità e conseguente aggiornamento dell'elaborato planimetrico mediante individuazione di lastrico solare comune a tutte le unità. Costi tecnici e diritti per idoneo modello Docfa si intendono inclusi nella decurtazione percentuale di cui sopra.

Le coerenze di cui al capitolo 1.4 di pagina 2 si intendono così corrette:

Di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di divisione, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa, all'elaborato planimetrico: balcone comune sub. 714; affaccio su cortile comune sub. 729; lastrico solare comune a tutte le unità (cfr. § 7.2 e 7.3); terrazzo e unità immobiliare proprietà di terzi sub. 721.

La tabella relativa al calcolo della consistenza a pagina 13, capitolo 8.1 - "Informazioni relative al calcolo della consistenza", si intende sostituita con la seguente:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Ufficio	m ²	60,00	100%	60,00
Terrazzo/Balcone	m ²	37,00	10%	3,70
				63,70
				arrotondato
				64,00
				m² commerciali

Altresì la tabella per la valutazione di cui al capitolo 9.3 - "Valutazione LOTTO 02", pagina 15, si intende sostituita con la seguente:



Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
CORPO B	64,00 m ²	1.700,00 €/m ²	108.800,00 €
		- 10% (*)	- 10.880,00 €
			97.920,00 €

Applicando le decurtazioni di cui al capitolo 9.4 - Adeguamenti e correzioni della stima, pagina 15, si corregge come segue il prezzo base d'asta del LOTTO 02:

Riduzione del valore del 5%, per immediatezza vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi occulti, per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, come da disp. Del G.E. - 4.896,00 €

Spese di regolarizzazione edilizia e/o urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative decurtazione %
di cui ai § 7.2 e 7.3

Spese condominiali insolute nel biennio non sussiste
gestione
condominiale

Prezzo base d'asta del LOTTO 02 LIBERO **93.024,00 €**
al netto delle decurtazioni arrotondato **93.000,00 €**

Prezzo base d'asta del LOTTO 02 OCCUPATO 79.070,40 €
al netto delle decurtazioni (15%) arrotondato **79.000,00 €**

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

LOTTO 03

Al capitolo 7.2 "Conformità edilizia", pagina 13, si aggiunge il seguente punto al paragrafo "Difformità riscontrate":

- Le tavole 5 e 7 della D.I.A. 21/2008 indicano la realizzazione di un vespaio aerato, requisito essenziale nell'ambito dell'intervento di cambio d'uso dell'unità ai fini della permanenza di persone. I condotti per aerazione del vespaio sono rappresentati con griglie posizionate orizzontalmente nel cortile comune e verticalmente sul muro di confine con il mappale 275 (Sezioni A-A, B-B e C-C). Si evidenzia che, per quanto potuto visionare sul lato del cortile e sul



muro di confine (dalla strada pubblica, in assenza di accesso alla proprietà confinante), non si sono rintracciate aperture come rappresentate nelle grafiche edilizie. Senza indagini di tipo invasivo non è possibile esprimersi compiutamente in merito. Si evidenzia altresì che l'esecuzione di fori per l'aerazione su muro di confine, così come prevista nelle tavole della D.I.A. di cui sopra, comporterebbe accordo trascritto con il confinante.

A fronte di ciò, al capitolo "Conformità edilizia", pagina 13, il paragrafo "Regolarizzazione edilizia" si intende sostituito con il presente:

Stante le incongruenze riscontrate circa la destinazione terziaria (produzione di servizi) di cui alla Concessione in sanatoria del 5/2010, posto che per qualunque attività di somministrazione occorre il rispetto dei requisiti previsti dall'ATS competente, si considera nella successiva valutazione la destinazione commerciale. Altresì si confronteranno le superfici rilevate con quelle dichiarate nelle relative pratiche edilizie.

Considerato poi il mancato riscontro della presa d'atto della DIA 21/2008 e della ricevuta versamento oneri, considerata tuttavia l'Agibilità 17/2008 e l'assenza di osservazioni da parte degli Uffici, a titolo cautelativo, vista la necessità, in caso di titolo non efficace, della presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001, con corresponsione del contributo sul costo in misura doppia, e considerato quanto indicato in merito al vespaio, con necessità di opere da eseguire in caso di effettiva accertata mancata esecuzione dello stesso, a titolo cautelativo si ritiene di considerare una abbattimento percentuale del valore di stima pari al 15%, che possa in parte tenere conto anche di eventuali irregolarità inerenti al fabbricato, comuni a tutte le unità, stante la molteplicità e la frammentarietà degli interventi che lo hanno interessato in fasi diverse.

Con riferimento alle distanze minime ai sensi del D.M. 1444/1968 e dei Regolamenti locali (tra fabbricati, con o senza vedute, e da confine), tema che si riferisce all'intero fabbricato e non alla singola unità immobiliare oggetto di analisi, la verifica delle stesse risulta effettuata in sede di presentazione delle pratiche edilizie di ristrutturazione dai professionisti incaricati nelle tavole sopra richiamate visionate presso gli Uffici comunali. In assenza di accesso al fondo confinante, non è dato esprimersi compiutamente in merito. Non sono stati rilevati, tra i documenti visionati presso gli Uffici comunali, osservazioni del Comune (si ricorda che i titoli edilizi sono sempre rilasciati fatti salvi i diritti di terzi), né esposti dei confinanti. Non sono emerse in tal senso formalità pregiudizievoli dalla certificazione notarile in atti e dalle successive verifiche ipotecarie. Si evidenzia come le distanze minime, rientrando nel diritto di proprietà, non sono derogabili: in caso di accertata violazione, possono essere invocate azioni di ripristino delle distanze violate (demolizione/arretramento dell'opera eseguita in violazione) e di risarcimento pecuniario del danno, fatti salvi gli effetti dell'usucapione qualora eventualmente esercitabili.

Si depositano unitamente alla presente nota, con invio di copia alle parti, gli elaborati peritali, aggiornati e integrati con le specifiche sopra riportate, e le relative copie privacy (Allegati 02.10 e 03.10), che vanno a sostituire integralmente gli elaborati e le copie privacy già depositati in data 28.11.2022.

In fede,
Milano, 19.02.2023

arch. Alessandra Testa

