

Dott. Arch. Mariangela Sirena
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9388
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11523
C.F. SRNMNG66S51F205S – P.IVA 12054360156

con studio in Milano – Largo V Alpini n. 1
Telefono 02 4120786 - Cellulare +39 335 5470992
e-mail: mariangela.sirena@pct.pecopen.it – arch.sirena@libero.it

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1166/2022 + 1220/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Rita Bottiglieri**

INTEGRAZIONE/RETTIFICA RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano

Via Giacinto Gigante n. 5



LOTTO 001

(Appartamento con cantina)

L'esperto, in seguito all'incarico ricevuto dal Giudice, Dott.ssa Rita Bottiglieri, in data 24.10.2024, provvede di seguito ad integrare/rettificare, con il colore rosso, i soli punti "7.2. Conformità edilizia" e "7.3 Conformità catastale", in riferimento unicamente al locale cantina.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria allegata alla Licenza di occupazione n. 764 del 25.06.1953 - rif. Licenza di opere edilizie del 07.01.1941 e 11.11.1949 atti n. 196689/25730/1940 e n. 161653/26575/49.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in:

- all'interno del locale soggiorno/pranzo, presenza di una parete in cartongesso non a tutt'altezza con apertura di accesso, che crea uno spazio separato (senza finestra), adibito a camera da letto;
- presenza di avvolgibile a chiusura della loggia – modifica presente anche agli altri piani del fabbricato – e presenza di porta da interni, anziché di una porta-finestra, di accesso alla loggia.

L'esperto evidenzia che i rapporti aero-illuminanti di tutti i locali sono verificati, tranne nei locali angolo cottura e bagno, e che l'immobile non risulta conforme ai vigenti Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune di Milano per le seguenti motivazioni:

- presenza di parete in cartongesso nel locale soggiorno pranzo che non garantisce la superficie minima di mq. 17,00 (soggiorno con spazio di cottura rif. art. 97 RE) - si rende necessario provvedere alla demolizione della suddetta parete;
- mancanza del bidet nel locale bagno - si rende necessario provvedere alla sostituzione del wc con unico apparecchio water/bidet (rif. art. 98 RE);
- presenza di avvolgibile a chiusura della loggia che non garantisce i corretti rapporti aero-illuminanti nei locali bagno e angolo cottura – si rende necessario provvedere alla rimozione dell'avvolgibile;
- presenza di porta da interni di accesso alla loggia - si rende necessario provvedere alla sostituzione con serramento da esterni.

Al sopralluogo la cantina risultava non conforme alla planimetria allegata alla Licenza di occupazione n. 764 del 25.06.1953 - rif. Licenza di opere edilizie del 07.01.1941 e 11.11.1949 atti n. 196689/25730/1940 e n. 161653/26575/49.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in:

- **diversa** superficie e diversa distribuzione interna del locale, **in quanto parte della parete di confine con la scala è stata demolita, e dunque il locale visionato include anche parte di sottoscala con relativa finestra, e la parete a confine con l'altra proprietà si trova in posizione diversa** - l'esperto fa presente di non aver potuto rilevare il locale, in quanto occupato completamente da beni mobili, **oltre che per la presenza di persone pericolose, che occupano (e con ogni probabilità abitano) interamente il piano cantine, senza alcuna autorizzazione.**

Sono/non sono sanabili mediante:

- **appartamento: sono sanabili solo mediante abbattimento degli abusi, senza la necessità di presentare alcuna pratica edilizia;**



- **cantina**: sono sanabili mediante presentazione di pratica edilizia; a seguito del rilievo del locale, dovrà essere redatta la nuova planimetria, con superficie e distribuzione interna (posizione delle pareti) corrette – l'esperto fa presente che dalla pratica edilizia reperita si evince la presenza di un accesso, tramite scala, dall'esterno al piano seminterrato (che serviva da rifugio antiaereo/ricovero), che, con ogni probabilità, successivamente alla seconda Guerra Mondiale è stato chiuso, senza la presenza agli atti di alcuna pratica edilizia, comportando dunque le modifiche rilevate e sopra indicate nel locale cantina oggetto di pignoramento.

Costi stimati: € 2.500,00.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale del 19.02.1947.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo catastale) consistono in:

- sono i medesimi di quelli indicati al punto 7.2.

Il locale cantina al piano seminterrato non risultava inserito graficamente né nella planimetria catastale del 19.02.1947, né nella relativa visura storica.

L'esperto, pertanto, all'udienza del 24.10.2024 veniva incaricato dal Giudice, Dott.ssa Rita Bottiglieri, per la regolarizzazione della cantina.

Lo scrivente, dunque, per verificare l'effettiva assegnazione delle cantine ai relativi appartamenti, in data 17.12.2024 effettuava l'accesso presso il Catasto di Milano, dove, con la verifica dell'impianto dell'intero fabbricato, accertava che tutte le schede catastali delle abitazioni hanno il riferimento di una cantina (indicata unicamente con un cerchio/ellisse disegnato a mano), senza però la presenza di alcuna relativa planimetria; individuata in loco la cantina del debitore, con il numero 85 sulla porta di accesso (sull'atto di provenienza l'appartamento viene individuato con int. 85), provvedeva a redigere la planimetria della stessa (con relativa presentazione in Catasto in data 21.02.2025), correttamente sulla base dell'ultimo titolo edilizio (Licenza di opere edilizie del 07.01.1941 e 11.11.1949 atti n. 196689/25730/1940 e n. 161653/26575/49).

Sono/non sono regolarizzabili mediante:

- **appartamento**: nessun aggiornamento catastale, come precisato al punto 7.2.;
- **cantina**: sono regolarizzabili mediante presentazione di nuova scheda catastale, nella quale dovranno essere inserite le modifiche del locale, previo rilievo dello stato dei luoghi e presentazione della pratica edilizia, come precisato al punto 7.2..

Costi stimati: € 500,00

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 04.04.2025

l'Esperto Nominato

