

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE E.I.

PROC. ESEC. IMM. 1286/2010 R.G.E.

[REDACTED]

/

[REDACTED]

G.E.: Dott. Giuseppe Fiengo
Perito: Arch. Vincenzo Roberto Aprile

**RELAZIONE TECNICA PER INSERIMENTO NELLA BANCA DATI CATASTO DEI
SUB DI CUI AL MAPP. 350 FOGLIO 7 + REPERIMENTO TITOLO ABILITATIVO
EDILIZIO DELL'IMMOBILE INSISTENTE SUL MAPP. 350 + PREVENTIVO OPERE
PER SEPARAZIONE E NUOVO ACCESSO "VERANDA" DI CUI AI MAPP. 338 -
339 FOGLIO 7 + VERIFICA DELLA FATTIBILITA' PRESSO IL COMUNE**

Cap. 1 – PREMESSA – QUESITO

PREMESSA: L'ill/mo Sig. G.E. Dott. Giuseppe Fiengo aveva già nominato, in data 22/03/2016, perito nell'esecuzione sopra indicata, lo scrivente arch. Vincenzo Roberto Aprile, affidandogli un precedente quesito riguardante opere di demolizioni di cui al Mapp. 352. Lo scrivente in data 14/04/2016 ha prestato giuramento innanzi al G.E. Successivamente, nelle udienze del 12/07/2016 e 28/07/2016, il G.E. ha posto un nuovo quesito riguardante i Mappali in epigrafe. .

QUESITO

“Dispone che il perito arch. Aprile, effettuate tutte le indagini necessarie anche presso le pubbliche amministrazioni, alle quali ordina sin d'ora di esibire i documenti che il perito riterrà necessari per lo svolgimento dell'incarico conferitogli, provveda ad indicare gli estremi necessari ai fini del pignoramento del primo piano della palazzina di cui al Mapp. 350 ed a quantificare i costi di separazione della veranda e creare nuovo accesso alla veranda oltre che a verificare presso il comune competente la possibilità a provvedere a tale separazione ed alla creazione di un nuovo accesso”



CAP. 2 - SVOLGIMENTO OPERAZIONI PRESSO GLI UFFICI DELLA P.A. E SUI LUOGHI

Sopralluoghi ed Ispezioni:

- In data 13/10/16 sopralluogo per rilievi metrici e fotografici presso i beni immobili in oggetto (via Pogliani e via De Amicis) di cui ai Mapp. 350 – 338 – 339 + ispezione presso l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Parabiago per ricerca dei titoli abilitativi edilizi riguardanti la palazzina edificata sul Mapp. 350, mediante i registri cartacei dell'epoca, oltre alla presentazione della domanda per accesso atti;
- In data 14/11/2016 ispezione presso Uff. Edilizia Privata per la continuazione della ricerca e verificare la documentazione reperita dal comune per il Mapp. 350, oltre alla verifica di fattibilità per la realizzazione accesso indipendente della veranda, insistente sul Mapp. 339 e sua separazione dal locale negozio di cui al Mapp. 338 ;
- In data 28/11/2016 ispezione presso l'Ufficio Edilizia Privata, con reperimento degli atti abilitativi edilizi, compreso disegni, inerenti alla palazzina di cui al Mapp. 350 + verifica della destinazione d'uso della veranda e sua permanenza in essere;
- In data 14/12/2016 ispezione presso l'archivio del Catasto per ricerca delle planimetrie originali dei Sub di cui al Mapp. 350, depositate nel 1972, mediante denuncia di nuova costruzione.
- In data 06/03/2017 sopralluogo presso il Catasto per presentazione del foglio osservazioni per inserimento in banca dati del Catasto dei Sub mancanti di cui al Mapp. 350 e relativa assegnazione degli identificativi Sub + richiesta di revisione della consistenza;
- In data 17/03/2017, sopralluogo tecnico presso il funzionario del Catasto, assegnatario della pratica di cui sopra, per la verifica tecnica sulla base della denuncia di nuova costruzione presentata nel 1972 insistente sul Mapp. 350;



- In data 24/03/2017, evasione pratica per rasterizzazione planimetrie del 1972, con inserimento in banca dati Catasto, relativa attribuzione dei Sub per le unità immobiliari e reperimento di planimetrie e visure storiche per immobile, che vengono allegate alla presente;

Il perito ha svolto i sopralluoghi presso i beni eseguiti: **Mapp. 350 (palazzina ad abitazione piano rialzato e magazzino al seminterrato), Mappali 338 – 339 Sub 701 e 704 graffiati (negozi piano terra) + Mapp. 339 Sub 703 (veranda-negozi piano terra).**

Durante i sopralluoghi sono stati eseguiti rilievi metrici, rilievi fotografici, verifica della possibilità della separazione fisica tra negozio e veranda, mediante muro d'ambito tra i due immobili, con creazione di accesso indipendente per la veranda-negozi. Inoltre è stata eseguita una nuova verifica della conformità edilizia – urbanistica, per la palazzina insistente sul Mapp. 350, a seguito della nuova documentazione reperita e degli incontri tecnici con i funzionari dell'ufficio edilizia privata e ufficio attività produttive.

Mappale 350 (unità abitativa al piano rialzato e magazzino al piano seminterrato), costruzione ante 01/09/1967;

Per l'immobile insistente sul Mapp. 350, il rilievo di misure è servito ai fini della verifica della conformità edilizia urbanistica, a seguito dei titoli abilitativi edilizi reperiti in comune dallo scrivente, visto che il precedente perito estimatore, **non** avendo a disposizione né le planimetrie catastali, né tanto meno i disegni edilizi originari, **non** ha potuto eseguire una verifica completa di corrispondenza dei luoghi a quanto abilitato.

In considerazione che lo scrivente è riuscito, a seguito delle ricerche presso il comune, a reperire il titolo abilitativo edilizio di “Autorizzazione Per Esecuzione Lavori Edili” del 22/11/1955, pratica n. 136 e relativo “Certificato Di Abitabilità” del 20/12/1957 pratica n. 136/55 (ved. all. n. 1), oltre ai disegni di progetto depositati per la pratica abilitativa (ved. all. n. 2), si è potuto verificare la conformità edilizia – urbanistica del piano rialzato e del piano seminterrato. Per quanto riguarda il cortile antistante, vale quanto già accertato e indicato dal precedente perito estimatore.



Da tale verifica si è accertato che vi è una difformità edilizia che riguarda l'accesso indipendente al piano seminterrato: nel progetto è indicato sul prospetto fronte Mapp. 565, ma in fatto è realizzato sul prospetto fronte cortile antistante la palazzina, cortile di pertinenza esclusiva del Mapp. 350. Inoltre, confrontando le tavole di progetto depositate in comune con lo stato dei luoghi, si sono accertate difformità per quanto riguarda il posizionamento di alcuni tavolati divisorii e posizione dei vani porta, sia nell'appartamento al piano rialzato e sia al piano seminterrato. Si è accertato altresì che il locale bagno al piano rialzato, pur essendo finestrato, **non** gode più di un'areazione e illuminazione naturale adeguata a causa della costruzione eseguita in fronte, in data successiva. Pertanto si è venuta a creare un'intercapedine alquanto stretta.



FOTO N. 1



FOTO N. 2



Le difformità accertate e sopra esposte, possono essere sanate da parte dell'eventuale aggiudicatario, mediante pratica in sanatoria, il cui costo attualmente è di minimo € 1.000,00 oltre eventuali diritti di segreteria del comune e i costi professionali del tecnico abilitato, per l'approntamento pratica, che si quantificano in non meno di € 2.000,00, oltre oneri fiscali di legge. L'importo esatto della sanzione da versare sarà calcolato dal comune di Parabiago. Per quanto riguarda il bagno dell'unità abitativa è necessario dotarlo di un aspiratore meccanico a norma, per aumentare il ricambio d'aria, visto che la finestra si affaccia su una stretta intercapedine, a seguito della costruzione in fronte, e pertanto il bagno **non** gode più di aerazione naturale sufficiente.

Inoltre, si è accertato dal titolo abilitativo reperito in comune che, nei disegni allegati alla pratica edilizia, il piano seminterrato è indicato essere destinato tutto a “ripostiglio” o “rustico”, (in un disegno compare la prima dicitura in un altro la seconda), avente un'altezza libera di m. 2,34, come risulta nella tavola della sezione e come risulta dal rilievo di misure eseguite dallo scrivente. Il certificato di abitabilità, anch'esso reperito, riporta solo i locali al piano rialzato abitativo (n. 4 vani utili e n. 2 vani accessori che sono effettivamente quelli presenti in questo piano), nulla viene riportato per il piano seminterrato ai fini dell'abitabilità. Sulla base di questi documenti, il piano seminterrato è, a tutti gli effetti, un Magazzino/Ripostiglio e NON Laboratorio, per la maggior parte della sua superficie, come indicato e stimato dal precedente perito estimatore.

Lo scrivente ha avuto anche un confronto tecnico con i funzionari del comune che hanno fatto presente la NON possibilità della presentazione di una pratica per il cambio di destinazione d'uso, NON solo perché mancano i requisiti tecnici, ma anche perché l'attuale PGT, NON permette nuove destinazioni funzionali “Produttive” in quella zona.

Si fa presente che le 3 planimetrie allegata alla denuncia di nuova costruzione, depositata in Catasto solo nel 1972, solo pochi giorni addietro sono state rasterizzate, inserite in banca dati con attribuzione dei relativi Sub, a seguito della pratica eseguita dallo scrivente.



Per uno dei due Sub siti al piano seminterrato, viene indicata la destinazione d'uso a Laboratorio, e per entrambi i Sub siti a questo piano, viene indicata un'altezza libera di m. 3,10, il tutto è in netto contrasto con quanto risulta dagli atti abilitativi edilizi del 1955, dove tutto il piano seminterrato è abilitato a Ripostiglio o Rustico.

All'atto del sopralluogo la porzione di seminterrato dichiarata in Catasto ad uso Laboratorio era adibita a lavanderia, stenditoio e in parte deposito archivio. E' stata pure rilevata la presenza di un tavolo e di un frigorifero, si ricorda che tale locale NON può essere adibito alla permanenza di persone.

Si ricorda che è solo l'atto abilitativo edilizio che specifica la destinazione d'uso di un immobile e NON quanto risulta in Catasto.

Pertanto il piano seminterrato è un locale S.P.P. (senza permanenza di persone) e può essere usato solo come Magazzino/Ripostiglio, ovvero come locale lavanderia-stenditoio o archivio.



FOTO N. 3





FOTO N. 4

Per quanto sopra esposto, l'eventuale aggiudicatario dovrà approntare, per i Sub siti al piano seminterrato, delle nuove planimetrie catastali, ove sarà riportata l'altezza libera effettiva, l'effettiva distribuzione interna e il corretto posizionamento ingresso e aperture, per uno di essi dovrà essere cambiata la destinazione d'uso, da Laboratorio a Magazzino (da C/3 a C/2). Inoltre per quanto riguarda il piano abitativo, a seguito delle difformità riscontrate per i tavolati, andrà approntata anche per questo Sub una nuova planimetria. Il costo dei diritti fissi di Catasto per il deposito delle due nuove planimetrie è pari a € 50,00, cad. una (per un totale di € 150,00).

I costi professionali del tecnico abilitato, che appronterà i tre nuovi DOCFA, si possono quantificare, sulla base degli onorari in media richiesti, tra € 800,00/850,00 per ogni DOCFA (€ 2.400,00/2.550,00 complessivi) + oneri fiscali di legge.

Lo scrivente in data 28/03/2017 ha potuto reperire i dati e le planimetrie catastali, depositate nel 1972, a seguito della pratica eseguita presso il Catasto, comprensiva della richiesta dell'attribuzione della consistenza catastale.

Ai beni oggetto della presente procedura sono stati attribuiti i seguenti dati catastali:

Fog 7, Mapp. 350, Sub 701, Cat. A/3, Cl. 4, Cons. Vani 5, Superficie Catastale, 83 mq, € R C 361,52 (ved. all. n. 3);



Fog 7, Mapp. 350, Sub 702, Cat. C/3, Cl. 3, Cons. 43 mq, Superficie Catastale. 55 mq, € R C 93,27

(ved. all. n. 4);

Fog 7, Mapp. 350, Sub 703, Cat. C/2, Cl. 3, Cons. 14 mq, Superficie Catastale. 18 mq, € R C 26,03

(ved. all. n. 5);

Il perito a seguito dell'effettiva destinazione d'uso del Sub 702, abilitata dal comune nel 1955, come documentato in precedenza (Ripostiglio invece di Laboratorio), ritiene che il valore esposto nella relazione di stima in atti del seminterrato, NON è congruo. Pertanto lo scrivente resta a disposizione, per le eventuali determinazioni che il G.E. vorrà assumere.

Mappali 338 – 339 Sub 701 e 704 graffati (negozi piano terra) e Mapp. 339 Sub 703 (veranda-negozi piano terra)

In merito alla realizzazione della separazione fisica tra locale negozio e locale veranda-negozi di cui ai Mappali 338 – 339, Sub 701 e 704 graffati (negozi piano terra) e Mapp. 339 Sub 703 (veranda-negozi piano terra), mediante elevazione di muro d'ambito, l'opera può essere eseguita, previa approntamento di pratica edilizia del tipo prevista all'atto dell'esecuzione lavori, in quanto i due locali attualmente risultano uniti (ved. foto n. 5), fusione abilitata a seguito di pratica edilizia, eseguita ai tempi. Pertanto per il comune, allo stato, risulta essere un unico locale adibito a negozio, dotato di bagno, mentre per il Catasto risultano identificati separatamente, aventi entrambi la medesima Categoria di negozio (C1). Contestualmente all'elevazione del muro di confine tra i due ambiti, dovrà essere creato un accesso indipendente per la veranda-negozi, mediante la demolizione parziale di un tratto dello zoccolo- parapetto in muratura, su cui è installata un' ampia finestra, anch'essa da eliminare con il suo relativo telaio in alluminio (ved. foto n. 6). Al posto della finestra dovrà essere installata un porta a vetri, aventi le medesime le caratteristiche dei serramenti perimetrali dell'attuale veranda-negozi.





FOTO N. 5



FOTO N. 6

Si fa presente che durante i sopralluoghi, si è accertato la presenza di una scala a chiocciola autoportante (già denunciata nella relazione di stima del precedente perito estimatore), che collega direttamente il negozio con il soprastante appartamento di cui al Mapp. 338 Sub 12 (ved. fot n. 7). L'installazione di questa scala ha comportato la realizzazione di un foro nella soletta che divide il piano terra dal piano primo. Quest'opera è stata eseguita in assenza totale di titolo abilitativo edilizio. Inoltre NON è possibile sanare l'installazione dell'attuale scala, in quanto il diametro minimo per una scala di collegamento tra locali con permanenza di persone è pari a cm. 140, quella



attualmente installata ha diametro di cm. 120. Lo stato attuale **NON** può essere mantenuto. Dovrà essere ripristinato lo stato originario dei luoghi, mediante rimozione della scala a chiocciola e chiusura del foro nella soletta.

Qualora l'eventuale aggiudicatario, per sue necessità, volesse avere un collegamento interno tra i due piani può ottenerlo, sulla base delle indicazioni fornite dai tecnici del comune, solo mediante ampliamento del foro nella soletta ed installazione di nuova scala con diametro consentito dalla normativa vigente, il tutto previa pratica edilizia in sanatoria, dove la sanzione minima attualmente prevista è pari a € 1.000,00, oltre eventuali diritti di segreteria. Comunque l'importo esatto della sanzione sarà il comune a determinarla. Inoltre va tenuto conto dei costi professionali per l'approntamento della pratica edilizia che possono essere quantificati in **non** meno di € 2.000,00 oltre oneri fiscali di legge.



FOTO N. 7

Il perito fa presente che attualmente l'accesso al negozio e l'accesso all'appartamento al piano primo, avviene dal Mapp. 339 (cortile interno attualmente ricoperto da alberi e vegetazione spontanea) che è di altra proprietà, a seguito della procedura fallimentare che ha compreso alcuni beni che erano in capo alla società [REDACTED]



Pertanto allo stato il Mapp. 339 è gravato di servitù di passo a favore del negozio e dell' appartamento, visto che questi immobili **NON** godono di altro accesso. Al negozio si accede mediante porta finestrata prospiciente il cortile di cui al Mapp. 339 (ved. foto n. 8) e all'appartamento mediante scala esterna in muratura con sbarco su ballatoio privato (ved. foto n. 9 - 10).



FOTO N. 8

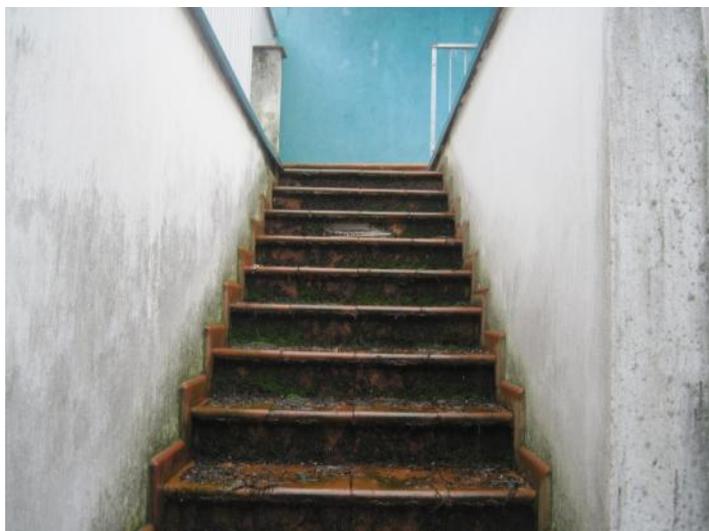


FOTO N. 9





FOTO N. 10

Lo scrivete riporta in sintesi l'importo dei lavori esposto nel computo metrico estimativo che è pari a € **8.752,30 + iva, escluso pratica edilizia, costi professionali del direttore lavori e del eventuale coordinatore della sicurezza, qualora ci fosse più di una impresa presente in cantiere.** Per il dettaglio dei costi delle varie opere, lo scrivente rimanda al computo metrico (ved. all. n. 6).

Oltre ai costi sopra esposti vanno considerati l'approntamento della nuova documentazione catastale per una migliore identificazione dei luoghi a seguito dei lavori di separazione e nuovo accesso alla veranda-negozio sopra esposti. Oltre al fatto che la scala esterna che parte dal cortile, per l'accesso all'appartamento del piano primo, è posizionata nella planimetria catastale in modo errato, parallela all'edificio anziché ortogonale com'è in fatto.

Il costo dei diritti fissi di Catasto per il deposito delle due nuove planimetrie è pari a € 50,00, cad. una, per un totale pari a € 150,00. I costi professionali del tecnico abilitato, che appronterà i tre



nuovi DOCFA, si possono quantificare, sulla base degli onorari in media richiesti, tra € 800,00/850,00 per ogni DOCFA (€ 2.400,00/2.550,00 complessivi) + oneri fiscali di legge.

Il perito in merito alla veranda-negozio espone quanto segue:

A seguito dei diversi sopralluoghi e ispezioni tecniche svolte presso il comune di Parabiago, i tecnici del comune, in merito al destino edilizio della veranda-negozio, a seguito dei prospettati lavori di separazione dal resto del locale negozio, NON hanno mantenuto nel tempo le indicazioni iniziali, date allo scrivente, pur consultando le normative vigenti.

Nei primi due incontri tecnici, che hanno riguardato anche gli altri immobili descritti nella presente relazione tecnica, i funzionari, una volta messi al corrente del progetto di separazione e che la superficie netta della veranda-negozio è pari a mq 27,50 (anche se in visura catastale è riportata una consistenza di mq 28), hanno fatto presente che la superficie minima netta prevista dalle normative vigenti è pari a mq 28,00 e che la superficie catastale NON fa testo per il comune. Inoltre questo locale NON può neanche essere declassato a Magazzino, perché sulla base del PGT vigente, NON sono ammessi edifici con destinazione funzionale “Produttivo”, quali vengono considerati dal comune i Magazzini. Pertanto la separazione fisica dal resto del negozio principale, mediante elevazione muro, poteva avere luogo, ma la veranda-negozio, dopo la separazione doveva essere demolita, per mancanza di superficie minima.

Successivamente vi è stato un cambio di indicazione da parte dei tecnici del comune, in quanto hanno fatto presente che può essere presa in considerazione una tolleranza alla superficie minima richiesta e di conseguenza, visto che mancano solo mq 0,50 per raggiungere il minimo, la veranda-negozio potrebbe continuare la sua esistenza edilizia come negozio, a patto che venga realizzato un bagno al suo interno, in osservanza a quanto previsto dal vigente regolamento edilizio, che prevede la dotazione di bagno anche per i negozi. Si fa presente che l’attuale bagno, a seguito della separazione dei due locali, resterebbe al servizio del locale negozio principale di cui ai Mappali 338 – 339 Sub 701 e 704 graffati.



Purtroppo nulla di scritto è stato rilasciato al perito, che può solo esporre nella presente lo svolgimento dei fatti e quanto gli è stato indicato dal comune di Parabiago.

Milano 30/03/2017

Il Perito
Arch. Vincenzo Roberto Aprile

N. 10 Foto;

N. 6 Allegati

Istanza di liquidazione

