



DEPOSITATO PCT
24/01/2022

DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI
PH. +39 3491880075

STEFANIA.MAGNI@PERUCCIENGINEERING.COM

20154 MILANO VIA P. LOMAZZO, 47
C.F. - P.IVA 13136710152
TEL. +39 02 20404316 - FAX. +39 02 92879740
PEC: MAGNI.B1B4@PAMILANO.IT

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
INTESA SANPAOLO S.P.A
con avv. F.C. Salvadori
contro _____

RGE. 66/2021

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Silvia Vaghi**
UDIENZA DEL 25/01/2021 ad ore 12:50

Custode: avv. Rossana Aceti

ALLEGATI II - INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: in 20161 Milano via Privata Baveno 4 p 1





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

ALL 2 SPESE CONDOMINIALI

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio GIUSEPPE CARUSO - CDBEuroItalia srl via p rossi 32 20161 Milano che ha fornito le informazioni che seguono:

- Certificato di agibilità/abitabilità dell'edificio; (non presente)
- Quote in millesimi della proprietà in questione (mill. 18,00/1.000)
- Spese condominiali scadute ed insolute relative agli immobili in oggetto alla data odierna, RELATIVE AGLI ULTIMI 2 ANNI APPROVATI; (vedi allegato)
- Spese ordinarie annue ULTIMI 2 ANNI APPROVATI; (vedi allegato)
- Spese straordinarie deliberate ma non scadute (ecobonus- sismabonus - manutenzione tetto ecc); (deliberato incarico per studio di fattibilità)
- Allo stato attuale i condòmini NON pagano le spese. (non pagano)

Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile:

CONSUNTIVO 2019/2020	€ . 675,89
CONSUNTIVO 2020/2021	€ . 693,07
PREVENTIVO APPROVATO 2021/2022	€ . 752,01
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:	€ . 1.368,96
Cause in corso: nessuna	
Totale insoluto	€ . 11.580,56

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Passo carraio di proprietà di Via Baveno 2 e cortile in comune con Baveno 2 e Baveno 6

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

ADATTABILE





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

ALL.6 Pratiche edilizie

CILA zonali - Documenti trovati: 7 pagina 1 (dal 1 al 7)		
Numero e anno	Oggetto	Indirizzo
1055/2019	VIA BAVENO 4 - PIANO 1 - CILA RESIDENZIALE - DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI	VIA BAVENO N. 4
926/2018	VIA BAVENO 4 - PIANO 2 - CILA RESIDENZIALE - SPOSTAMENTO DI TAVOLATO DIVISORIO BAGNO, IMPIANTO ELETTRICO ED IDRICO SANITARIO, RIFACIMENTO PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTO	VIA BAVENO N. 4
14279/2017	VIA BAVENO 4 - PIANO 2 - CILA RESIDENZIALE - OPERE INTERNE: DEMOLIZIONE E COSTRUZIONE DI TAVOLATI PER UNA MIGLIORE DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, REALIZZAZIONE DI CONTROSOFFITTO, SOSTITUZIONE PORTE INTERNE, SANITARI E ADEGUAMENTO IMPIANTI	VIA BAVENO N. 4
548/2017	VIA BAVENO 4 - PRIMO PIANO - CILA RESIDENZIALE - DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA.	VIA BAVENO N. 4
17605/2014	VIA BAVENO 4 - PIANO TERZO - CILA RESIDENZIALE - DEMOLIZIONE DI PARETE DIVISORIA TRA SOGGIORNO/LETTO E RIPOSTIGLIO PER AMPLIAMENTO LOCALE SOGGIORNO/LETTO.	VIA BAVENO N. 4
13318/2014	VIA BAVENO 4 - PIANO 2 - CILA RESIDENZIALE DEMOLIZIONE LOCALE RIPOSTIGLIO, FORMAZIONE DI RISPOSTIGLIO IN QUOTA, SPOSTAMENTO PORTA DI ACCESSO LOCALE BAGNO.	VIA BAVENO N. 4
16897/2013	VIA PRIVATA BAVENO 4 - PIANO 4 - CILA PER RESIDENZA - AMPLIAMENTO DEI LOCALI CUCINA E CAMERA, PER LA PRIMA MEDIANTE LA DEMOLIZIONE DELLA PARETE DIVISORIA CUCINA/INGRESSO, PER LA SECONDA MEDIANTE LA DEMOLIZIONE DEL RIPOSTIGLIO E DELL'ANTISTANTE DISIMPEGNO. SPOSTAMENTO PORTA BAGNO CON ACCESSO DIRETTO ALLA CAMERA DA LETTO.	VIA BAVENO N. 4

VERIFICA EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

NULLA FIGURA

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme PER DIFFERENTI PARTIZIONI INTERNE**

Gli abusi consistono in **DIFFERENTI PARTIZIONI INTERNE**

sono sanabili mediante: CILA ONEROSA

Costi stimati: €. 800,00

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ADATTABILE

- Anno di fabbricazione dell'edificio; (1954)





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

- Anno di ultima ristrutturazione dell'edificio; (1998)
- Informazioni impianto termico centralizzato; (impianto di riscaldamento centralizzato a Metano)

E' opinione di questo perito attestare la presenza dei requisiti di abitabilità

DIFFORMITA' NOTA

Si precisa che le difformità andranno sanate entro 120 gg dalla emissione del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, spese varie ed eventuali, sono state già valutate nella proposta di valore di cessione.

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme PER DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA**

Le difformità consistono in **DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA**

sono regolarizzabili mediante: NUOVA SCHEDA PLANIMETRICA CATASTALE

Costi stimati: €. 500,00





DEPOSITATO PCT
25/01/2022

DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI
PH. +39 3491880075

STEFANIA.MAGNI@PERUCCIENGINEERING.COM

20154 MILANO VIA P. LOMAZZO, 47
C.F. - P.IVA 13136710152
TEL. +39 02 20404316 - FAX. +39 02 92879740
PEC: MAGNI.8184@GAMILANO.IT

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
INTESA SANPAOLO S.P.A
con avv. F.C. Salvadori
contro 

RGE. 66/2021

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Silvia Vaghi**
UDIENZA DEL 25/01/2021 ad ore 12:50

Custode: avv. Rossana Aceti

ALLEGATI III- INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: in 20161 Milano via Privata Baveno 4 p 1





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

ALL.6 Pratiche edilizie

VERIFICA EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

NULLA FIGURA

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo ed a tutt'oggi non risultano rintracciabili né esistere, pratiche relative a modifiche interne operate dal debitore. VEDI ALLEGATI II.

Al riguardo, si ritiene utile evidenziare che il sottoscritto ha già potuto verificare la non conformità catastale dell'immobile (ovvero l'attuale diversa distribuzione interna del bene rispetto a quanto previsto nella scheda catastale), cosa che prefigura – con buona probabilità – anche la non conformità edilizia;

Pertanto questo perito ha ritenuto di contemplare comunque un importo di €. 800,00 per adeguamento planimetrico necessario all'ottenimento della conformità edilizia.

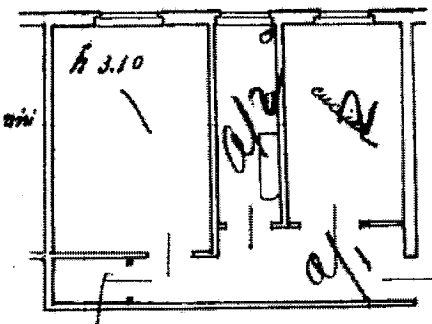
7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme PER DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA**

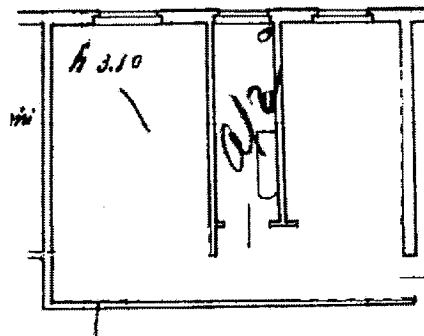
Le difformità consistono in **DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA: eliminazione porzione di muro di separazione tra cucina e corridoio di ingresso. Eliminazione ripostiglio e spostamento porta della camera.**

sono regolarizzabili mediante: NUOVA SCHEDA PLANIMETRICA CATASTALE

Costi stimati: €. 500,00



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE



STATO DI FATTO

