

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONDOMINIO VIA MELCHIORRE DELFICO 16

C
XXX

RG.706 /2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dr.ssa Maria Burza**

BREVE INTEGRAZIONE

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano, via M. Delfico 16



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Lotto unico

Beni in Milano, Via Melchiorre Delfico 16 angolo via privata Dolfin

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 185, particella 73, subalterno 34. Piano 4, S1, A3, classe 2, Vani 5,5, rendita Euro 539,70.

Stato occupativo

Lotto unico: al sopralluogo libero occupato unicamente da mobilio, suppellettili e effetti personali.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 236.041,60

da occupato: € -----



LOTTO UNICO

(Appartamento)

1 IBREVE INTEGRAZIONE

1.1. I costi di ripristino dell'antibagno

I costi di ripristino dell'antibagno saranno la somma complessiva a corpo di Euro 2.500 dei lavori di muratura e della installazione di una porta a battente.

1.2. Problematica legata alla mancanza della rappresentazione del sottotetto nella planimetria (valutando se la precedente planimetria la comprendesse).

Il sottotetto è equamente diviso in quattro porzioni ognuna posizionata sopra l'immobile sottostante, due dei quattro proprietari hanno recuperato il sottotetto legandolo all'appartamento attraverso una scala interna.

Nella porzione afferente al nostro immobile vi è posizionato un vaso di espansione a camera aperta e tutte le tubazioni che fanno parte dell'impianto di riscaldamento condominiale. Lo stesso è attualmente in uso così come è stato poi dichiarato dal manutentore.

Allo stato dei luoghi il sottotetto non è rappresentato nella planimetria catastale agli atti e neppure è stato mai rappresentato anche nella scheda originaria d'impianto infatti nell'atto di compravendita ultimo ma anche nel precedente non ne viene fatta menzione.

Differentemente nel fascicolo storico catastale si menziona la cantina seppur non fosse stata rappresentata nella scheda di impianto e non si menziona il sottotetto.

Si può quindi ipotizzare che il sottotetto sia di natura condominiale tanto più



che ne abbiamo prova con le tubazioni dell'impianto condominiale ed il posizionamento del vaso di espansione a camera aperta

Al fine del recupero del sottotetto sarà da ipotizzare necessariamente uno spostamento del vaso di espansione a camera aperta e le relative tubazioni sostituendolo con altro a camera chiusa da posizionare al piano cantinato nella zona comune sicuramente più.

Attualmente non avendo reperito nessuna annotazione o descrizione della porzione del piano sottotetto né negli atti di compravendita né ne fascicolo originale dell'impianto al catasto non è possibile definire la porzione di proprietà dell'appartamento e quindi parte privata.

Volendo rifare la scheda catastale per inserire la porzione di sottotetto la stessa avrà la seguente intestazione 'ditta priva di titolo legale reso pubblico'.

Si potrà invece chiedere al Condominio di acquistare la porzione di sottotetto così da poterlo anettere alla proprietà e recuperarlo.

1.3. Che la rimozione del vaso d'espansione coinvolge il condominio.

La rimozione del vaso d'espansione a camera aperta coinvolgerà il Condominio che dovrà farsene carico totalmente.

Tale intervento è auspicabile non solo per la pericolosità in caso di rottura infatti ciò comporterebbe un allagamento dell'ultimo piano con interessamento dei piani sottostanti ma anche per le difficoltà a raggiungere i luoghi che attualmente sono in cattivo stato di manutenzione.

Si suggerisce l'installazione di un vaso di espansione a camera chiusa nella zona condominiale delle cantine al piano S1.

Qualora l'Assemblea condominiale non votasse in tal senso si dovrà almeno ipotizzare lo stanziamento di una somma che occorrerà per mettere in sicurezza i luoghi cioè il sottotetto attualmente spazio indiviso.



La sottoscritta Arch. Cristina Maria Vittoria Bresciani dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo mail.

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: 07/09/2025

l'Esperto Nominato
Cristina Maria Vittoria Bresciani

