

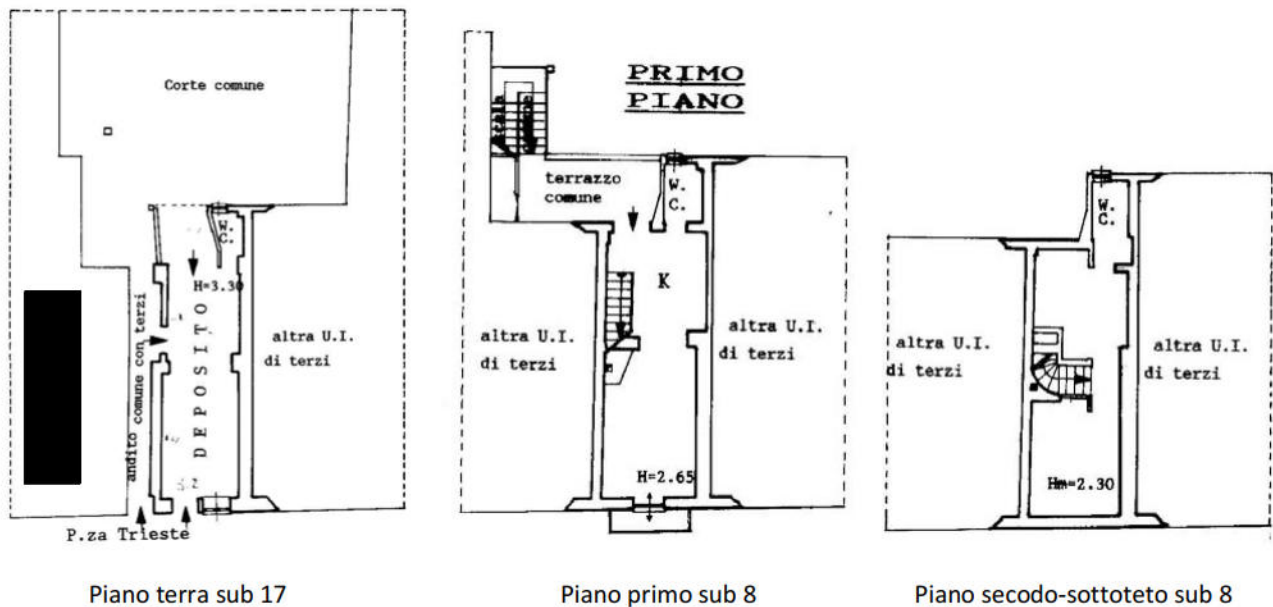
Le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione immobiliare, site in comune di Cislago, Piazza Trieste civico 42, sono le seguenti:

- abitazione di cui alla particella 101- sub 8, categoria catastale A/4, piano primo e piano secondo;
- deposito di cui alla particella 101- sub 17, categoria catastale C2, piano terra.

Le unità sopra elencate costituiscono parte di un edificio a corte con sviluppo di tre piani fuori terra, l'abitazione è direttamente soprastante al deposito.

Il fronte principale è in affaccio su Piazza Trieste mentre il retro affaccia su cortile comune con altri immobili.

Di seguito si riportano gli stralci delle schede catastali, come estratte dall'archivio catastale attuale.

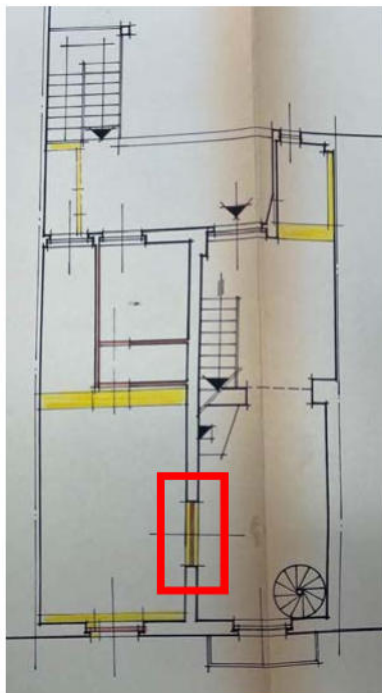


In adiacenza agli immobili in parola esiste un immobile, anch'esso su tre piani, di proprietà del coniuge dell'esecutato, contraddistinto con la particella 101 - sub 19.

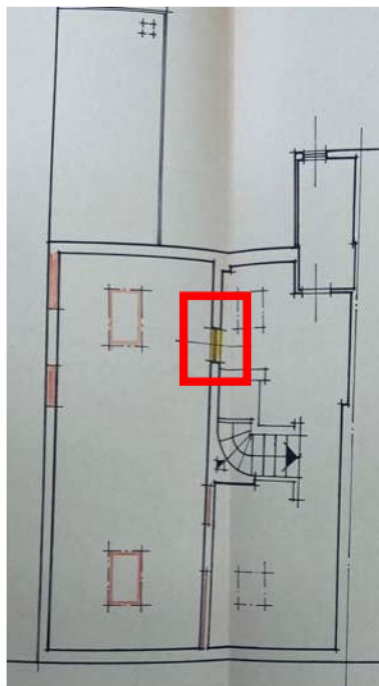
Durante l'accesso agli atti in comune si è esaminata la pratica edilizia CE 94BIS /1996 presentata il 02/09/1996 protocollo 14088, intestata a entrambi i coniugi, che comprendeva opere di ristrutturazione degli immobili, di cui alla particella 101 sub 19, particella 101 sub 8 e particella 101 sub 17.

A lavori ultimati si sarebbe realizzata un'unica unità immobiliare residenziale dotata di autorimessa al piano terreno.

Come illustrato negli stralci sotto riportati, con colore giallo, sono evidenziate le aperture che si intendevano realizzare per il collegamento delle due unità immobiliari al piano primo e al piano secondo-sottotetto.



ESTRATTO CE 94BIS/96 P.1°



ESTRATTO CE 94BIS/96 P.2°-SOTTOTETTO

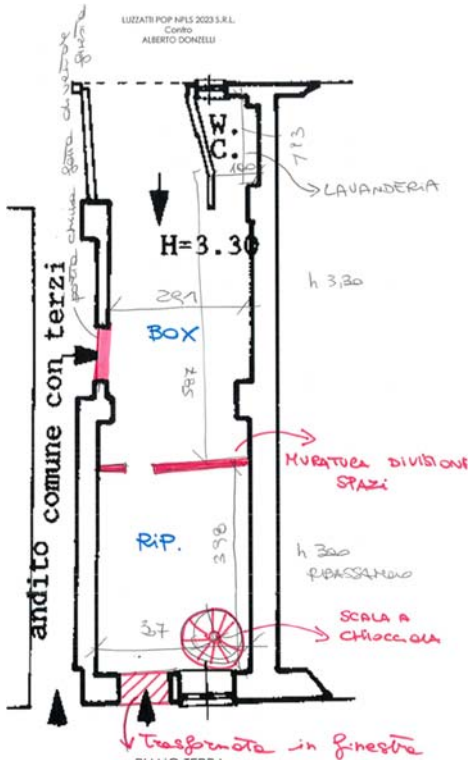
Dall'accesso agli atti presso il Comune di Cislago, in merito alla pratica edilizia in parola, si è inoltre verificato che:

- la committenza ha comunicato al comune la sospensione dei lavori con lettera del 11/08/1998 protocollo comunale n. 11730.
- Il comune di Cislago in data 07/08/2008 con protocollo n. 11757 ha comunicato alla committenza quanto segue:  
*"con riferimento alle opere in corso di realizzazione nel fabbricato di cui alla pratica in oggetto, si diffida alla prosecuzione degli stessi e si invita a presentare, entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della presente, richiesta di sanatoria."*
- agli atti non esiste alcuna pratica di accertamento di conformità e/o di variante alla pratica sopra citata;
- agli atti non esiste alcuna attestazione di fine lavori né di richiesta di agibilità;
- agli atti non risultano schede catastali aggiornate a seguito dei lavori di fusione indicati nella pratica.

Per quanto sopra evidenziato è possibile concludere che la pratica edilizia CE 94BIS/1996 non è stata portata a ultimazione, pertanto di seguito si confronterà lo stato attuale dei luoghi con quanto a suo tempo autorizzato come da pratica di sanatoria 52/1995 e schede catastali in essere.

Durante il sopralluogo del 11 dicembre 2025 si è constatato quanto segue:

PIANO TERRA (SUB 17)

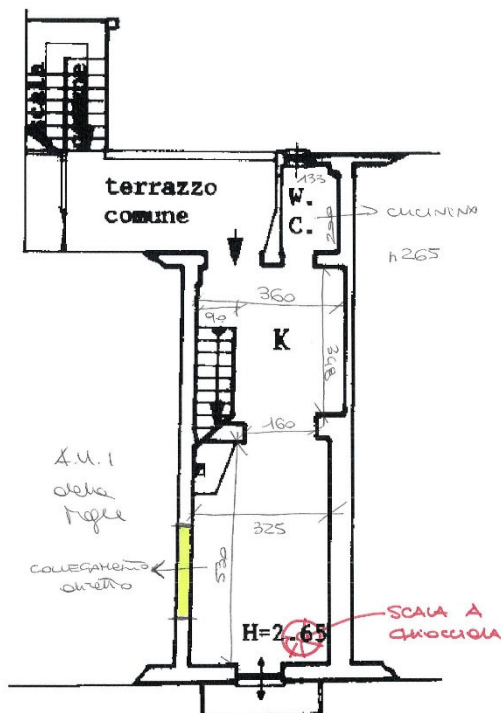


L'immobile al piano terra, di cui alla particella 101- sub 17, è attualmente adibito a box, con accesso da cortile comune, e locale ripostiglio. Il tutto meglio identificato nella pianta a lato in cui è stato riportato lo stato dei luoghi.

In particolare si evidenzia:

- la chiusura della porta di accesso sulla piazza trasformata in finestra e la chiusura della porta verso l'andito comune anch'essa trasformata in finestra.
- La realizzazione della scala a chiocciola tramite la quale si accede al piano primo, distinto alla particella 101- sub 8.

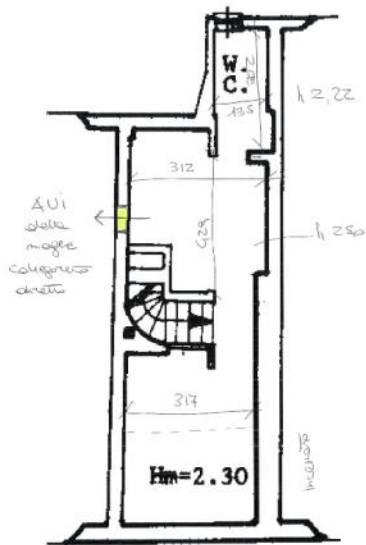
PIANO PRIMO (SUB 8)



Al piano primo si trova l'abitazione costituita da soggiorno/cucina e cucinino e nello specifico:

- nel locale soggiorno è stata ricavata la porta di collegamento con l'altra unità immobiliare (foto 1)
- nello stesso locale insiste la scala a chiocciola di collegamento tra piano terra (particella 101- sub 17) e il piano primo (particella 101- sub 8) già descritta in precedenza (foto 3 e 4)
- in luogo del preesistente bagno, sanato con pratica di condono n°52 del 1995, è stato realizzato cucinino separato dagli altri vani da una porta (foto 5 e 6)

PIANO SECONDO-SOTTOTETTO (SUB 8)



Al piano secondo sono situati due locali che fungono da camera da letto e disimpegno/studio e bagno.

Nel locale disimpegno è stata realizzata la porta di collegamento con l'altra unità immobiliare (foto 2).

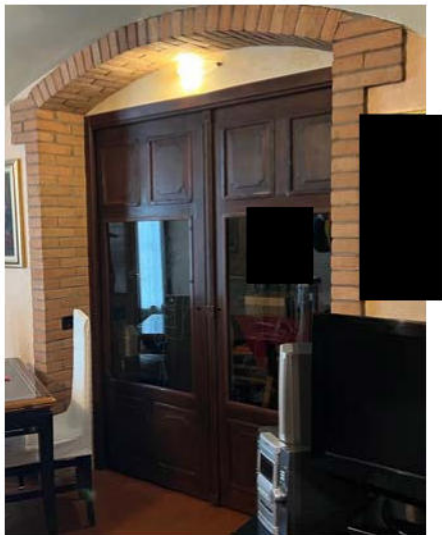


Foto 1



Foto 2

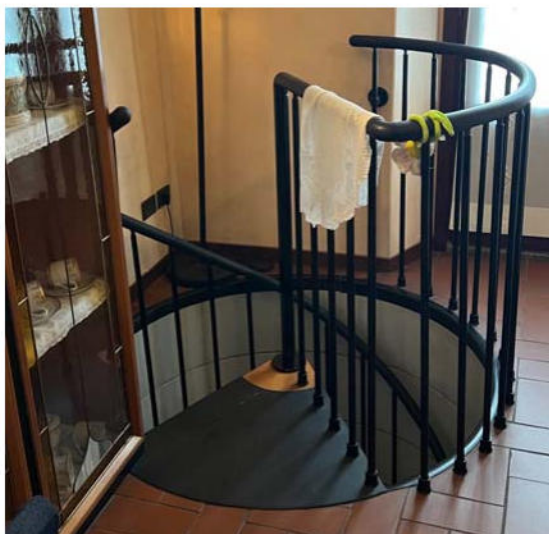


Foto 3



Foto 4

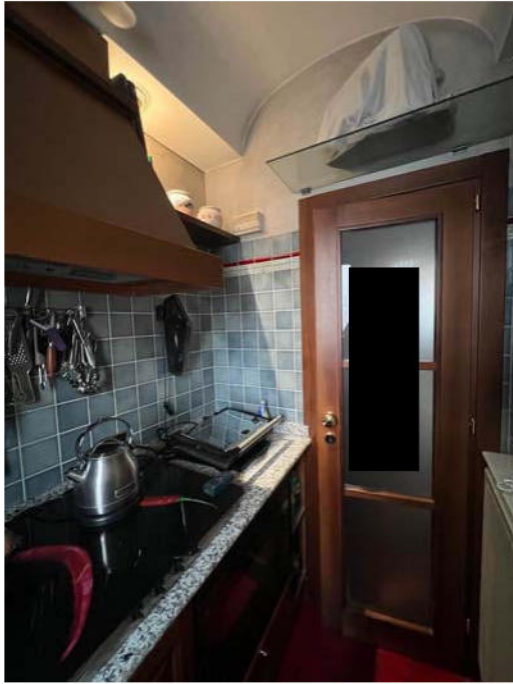


Foto 5

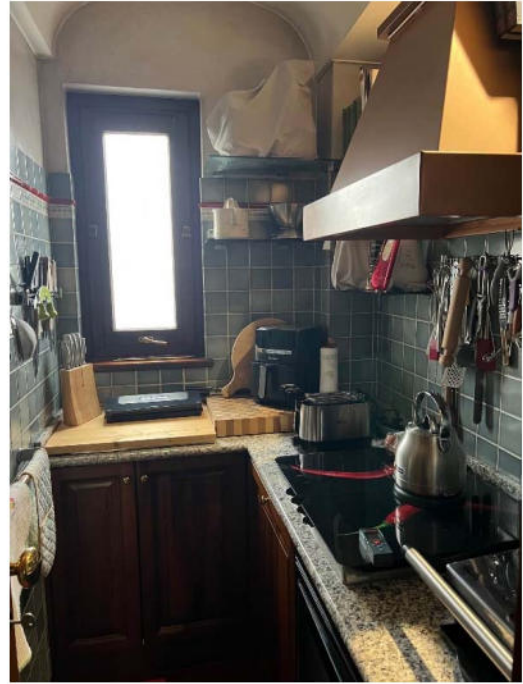


Foto 6

## PROSPETTI

Sul fronte in affaccio su Piazza Trieste si è potuto constatare una modifica delle aperture sul fronte, oltre alla modifica della finitura delle facciate (foto 8) rispetto alla foto recuperata all'interno della pratica CE 94BIS/1996 (foto 7)



Foto 7



Foto 8

Sul fronte in affaccio sul cortile interno si è riscontrata la chiusura del vano scala comune tra il sub 19 e il sub 8, con la realizzazione di un terrazzo a copertura al quale si accede con scala chiocciola in ferro.

Si evidenziano infine ulteriori modifiche alla facciata interna comportanti la rimozione del pilastro centrale a sostegno del balconcino (foto 9 estratta da CE 94BIS/1996) e la parziale chiusura del porticato con muratura ad arco interessante entrambe le unità immobiliari (Foto 10 stato dei luoghi).

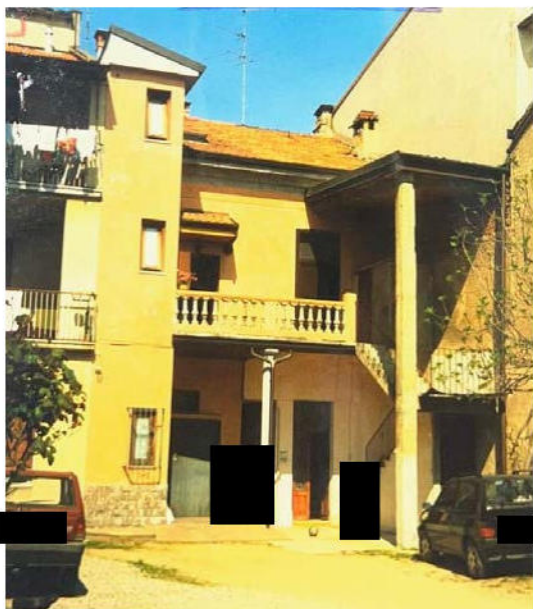


Foto 9



Foto 10

Durante il sopralluogo si è constatato, confermato dallo stesso proprietario, che le utenze corrente, gas e aria condizionata sono comuni tra le unità dei coniugi. Lo stesso dicasi per la fossa biologica.

Mentre i contatori acqua sono rimasti divisi.

Per quanto sopra evidenziato l'immobile non è commerciabile nello stato di fatto, ne consegue che occorre effettuare interventi utili per rendere autonome le due unità immobiliari residenziali comprendenti:

- a) rilievo puntuale e restituzione grafica dell'immobile;
- b) verifica delle difformità rispetto alla documentazione recuperata;
- c) redazione di pratica di sanatoria indicando dettagliatamente le opere realizzate come da titolo edilizio 94BIS/1996, le opere realizzate senza titolo e le opere da realizzare per rendere nuovamente indipendente l'unità oggetti di pignoramento;
- d) redazione nuove schede catastali
- e) redazione documentazione relativa all'idoneità statica dell'edificio a fronte delle modifiche strutturali apportate;
- f) rendere il sub 8 indipendente rispetto all'unità identificata al sub 19, di proprietà del coniuge, chiudendo l'apertura al piano primo e quella presente al piano secondo;
- g) adeguamento degli impianti per rendere nuovamente autonome le due unità immobiliari;

I costi di regolarizzazione sono i seguenti:

- Compensi professionali di cui al punto a), b), c) compresi oneri comunali a titolo di oblazione e diritti di segreteria pari a **4.500,00 €**
  - Compensi professionali relativi al punto d) compresi diritti segreteria per pratica DOCFA pari a **900,00 €**
  - Compensi professionali relativo al punto e) pari a **2.000,00 €**
  - Costi relativi al punto f) comprendenti: la rimozione della porta a due ante scorrevole al piano primo, la rimozione della porta a un'anta battente al piano secondo, muratura per chiusura fori porte, intonacatura, rasatura e successiva tinteggiatura, materiali d'uso compresi, pari a **1.800,00 €**
  - Costi relativi al punto g):  
IMPIANTI MECCANICI: fornitura e posa nuovo contatore gas e allaccio, fornitura e posa di caldaia a condensazione con relativa canna fumaria, adeguamento impianto riscaldamento  
Importo pari a **6.500,00 €**  
IMPIANTO ELETTRICO: posa nuovo contatore, adeguamento impianto elettrico con nuovo quadro  
Importo pari a **2.000,00 €**
- TOTALE** **17.700,00 €**