



# TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 1829/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA: **UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA**  
PROCURATRICE: **UBI FINANCE CB 2 SRL**

CREDITORI INTERVENUTI:

DEBITORE

GIUDICE: **DOTT.SSA IDAMARIA CHIEFFO**

CUSTODE: **AVV.MASSIMO PANETTI**

## INTEGRAZIONE RELAZIONE DI STIMA

29 aprile 2022

PERITO ESTIMATORE INCARICATO:  
**Arch. Francesca Bavestrelli**  
con studio in Milano, Via Castel Morrone 4  
f.bavestrelli@gmail.com - bavestrelli.6129@oamilano.it



## PREMESSA

In data 4.03.2022 in Giudice dell'Esecuzione ha chiesto chiarimenti riguardo ai manufatti presenti sull'area oggetto di pignoramento come da Relazione del custode Giudiziario.

In data 22.04.2022 accompagnati dalla Polizia Locale si è potuto procedere all'accesso e al sopralluogo dei terreni pignorati e qui di seguito si espongono le risultanze.

## DESCRIZIONE DEI LUOGHI

I terreni, già descritti nella Relazione di Stima depositata il 4.12.2019 versano in stato di abbandono e degrado. Come si può vedere dalle fotografie allegate a questa relazione, sono presenti accumuli di detriti, macerie e sacchi di pattume vario oltre a un camper, uno schiacciasassi e container abitativi. Nelle aree contigue alla particella 3 sono presenti due manufatti composti di strutture da ponteggio, legno e lamiera, uno dei quali con sottostante "vasca" in cemento, strutture probabilmente usate dal cantiere autostradale e certamente abusive.

Tutti i manufatti sono da rimuovere e smaltire; i costi per le pulizie dell'area e per la rimozione dei rifiuti erano stati evidenziati nella Relazione di Stima precedentemente depositata pari ad €29.000,00 (detrazione del 15% sul valore dei terreni).

Si è rilevata la presenza di due fabbricati in muratura:

un piccolo fabbricato con copertura in lamiera non presente sulle mappe catastali, destinato a deposito e presumibilmente abusivo;

l'altro fabbricato in muratura, descritto dal custode nella Sua relazione, sembra essere, anche se di diverso sedime, posizionato come quello individuato sulle mappe alla particella 3 di categoria "fabbricato da accertare".

L'edificio in muratura con tetto a falda è composto di un corpo di fabbrica principale e di due corpi minori annessi che sembrano aggiunti in un secondo tempo, ed è composto di n. 4 locali per una superficie di circa mq. 70.

Il fabbricato è occupato da persone senza fissa dimora e versa in pessime condizioni.

## GIUDIZIO DI CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato evidenziato in mappa e sito sul mappale 3 risulta di categoria "FU D ACC" che significa che il "manufatto" benchè censito al catasto dei terreni deve comunque essere dichiarato (con relazione tecnica che ne descriva la consistenza e la provenienza edilizia e urbanistica) a cura della proprietà al catasto edilizio urbano (e questo doveva avvenire entro il 30 novembre 2012).

La scrivente, a seguito del sopralluogo effettuato in data 22.04.22 ha inviato richiesta di accesso agli atti presso lo Sportello Unico Edilizia, prot. 228800/2022 del 22.04.2022 per richiedere eventuali atti di fabbrica di edifici siti sulla particella 3 foglio 365.

Si evidenzia che in mancanza di dati certi quali numero di protocollo, anno di costruzione, indirizzo esatto dei fabbricati, di cui la scrivente non è a conoscenza, lo Sportello Unico Edilizia non sarà in grado di trovare atti edilizi di riferimento e comunque i tempi di ricerca saranno certamente lunghi e oltre la data di udienza fissata per l'8.06.2022.

In relazione a quanto sopra evidenziato la scrivente come richiesto dal Giudice, procede ad evidenziare i costi di demolizione in quanto presumibilmente anche per il fabbricato FU D'ACC non sarà possibile reperire i titoli abilitativi e pertanto non risulta possibile dichiarare la regolarità urbanistica edilizia e catastale del fabbricato.

## COSTI DI RIMOZIONE E SMALTIMENTO

I costi di demolizione di fabbricati sono usualmente quantificati in €/mc 30,00 per le situazioni fuori dai centri urbani e nei casi più difficili possono arrivare anche ad €/mc 40/50.

Nel nostro caso, fabbricati siti in terreni liberi e facilmente accessibili, verranno considerati costi di demolizione comprensivi di messa in sicurezza, rimozione e smaltimento in discarica pari a €/mc 30

### **VOLUME FABBRICATI:**

Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bavestrelli

pag. 1 di 2



RGE 1829/2018- INTEGRAZIONE

1. Fabbricato con tetto in lamiera: volume circa mc.60
2. Fabbricato con tetto in coppi: volume circa mc.250

TOTALE mc. 310

**COSTO DEMOLIZIONE E SMALTIMENTO FABBRICATI= mc.310x €30,00= €9.300,00**

Inoltre si confermano gli oneri evidenziati nella precedente Relazione di Stima per la pulizia dell'area, la rimozione dei vari manufatti e macerie presenti, i relativi smaltimenti, il ripristino della rete ed eventuali ulteriori indagini o bonifiche necessarie che al momento non risultano evidente causa la vegetazione incolta presente pari ad una detrazione del 15% sul valore dell'area uguale a €29.000,00;



**COSTO RIMOZIONE MANUFATTI, PULIZIE AREA ECC. €29.000,00** (come da Relazione di Stima del 4.12.2018)

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con Osservanza

Data del sopralluogo: 22.04.2022  
Data della relazione: 29.04.2022

il tecnico incaricato  
arch. Francesca Bavestrelli

La sottoscritta dichiara di aver depositato telematicamente la presente valutazione a mezzo di Processo Civile Telematico e di averne inviata copia alle Parti e al custode giudiziario.

ALLEGATO: RILIEVO FOTOGRAFICO ACCESSO DEL 22.04.2022



