

RELAZIONE

STATO DEI LUOGHI

L'immobile in Limbiate Foglio 28, Particella 623, Sub 709, Cat A/4, classe 4, consistenza 1,5 vani, Rendita 85,22 di proprietà 1000/1000 di _____, è ad oggi un solaio (uso cantina C/2) in condizioni fatiscenti con accesso indipendente, tramite porta in legno, dal piano terzo tramite scale comuni e corridoio comune. Al piano secondo è ubicato l'immobile Foglio 28, Particella 623, Sub 708, Cat A/4, classe 4, consistenza 4 vani, Rendita 227,24 di proprietà 1000/1000 di _____, a destinazione residenziale.

ANALISI DOCUMENTALE

Nel 2001 è stata depositata una pratica edilizia al Comune di Limbiate, n. 49/11 del 20/12/2001, per la realizzazione al piano secondo (ora sub 708) di tavolati, per la creazione di un bagno igienico, e di una scala interna per collegare il piano secondo al piano terzo (ora sub 709), a destinazione di sottotetto senza permanenza di persone.

I lavori sono stati eseguiti parzialmente: al piano terzo (sub 709, immobile oggetto della procedura) è stato creato esclusivamente il foro nella soletta per la scala di collegamento mentre il resto del locale è rimasto invariato.

Nel 2007 è stata depositata una denuncia di inizio attività, n. 064107 del 20/02/2007, per il frazionamento dell'unità immobiliare (ex sub 707 piano secondo e piano terzo) e la realizzazione di due unità indipendenti a destinazione residenziale: sub 708 al piano secondo e il sub 709 al piano terzo (immobile oggetto della procedura). La pratica è a oggi nulla in quanto in precedenza non è mai stata depositata una pratica edilizia al comune di Limbiate per il recupero del sottotetto a fini abitativi per il piano terzo.

Ad oggi anche la pratica del 2001 è nulla in quanto non sono state realizzate tutte le opere dichiarate.

Nel 2007 è stata redatta una pratica di variazione catastale per il frazionamento di una unità immobiliare (sub 707, cat A/4) in due unità immobiliari a destinazione residenziale: sub 708 e 709.

RELAZIONE

ATTIVITA' NECESSARIE PER LA VENDITA

Per vendere l'immobile oggetto della perizia e renderlo conforme dal punto di vista edilizio-urbanistico e catastale è necessario depositare presso il comune di Limbiate una pratica in sanatoria, dove verrà riportato lo stato di fatto delle due unità (Variazione degli spazi interni) ed inoltre indicato il frazionamento dell'immobile originario (sub 707, piano secondo con piano terzo) in due unità indipendenti (ora già sub 708 e 709). Costo della pratica Euro 2.000,00 oltre euro 516,00 per la sanzione amministrativa.

Per la conformità catastale occorre depositare una pratica per variazioni interne, modificando la categoria catastale dell'immobile sub 709, da abitazione a solaio (da A/3 a C/2), rettificando inoltre il piano che è stato indicato erroneamente.

Costo da sostenere Euro 500,00 circa compreso i diritti catastali.

Sarebbe inoltre necessario, per dare indipendenza reale alle due unità immobiliare, ripristinare il solaio piano terzo per chiudere il foro della scala interna. Costo stimato 800,00 euro circa.

CONCLUSIONI

L'immobile sub 709 sarà vendibile, dopo il deposito delle pratiche comunali e catastali, come solaio, indipendente.

Si evidenzia inoltre che successivamente è anche possibile stilare una pratica per recupero di sottotetto ai fini abitativi, per trasformare il solaio in abitazione.

In fede

Monza 30/04/2018