

Esecuzione Forzata N. 2245/18

contro

---

**TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**  
**RGE 2245/18**

con sede in Milano

contro

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli

**INTEGRAZIONE ELABORATO PERITALE**

Tecnico Incaricato: Dott. Massimo Madaschi  
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 7545  
C.F. MDS MSM 61D03 F205S – P.IVA 07103740150  
con studio in Milano Viale Premuda, 14 Tel. 02/861765  
e-mail: [studiotecnico@massimomaschi.it](mailto:studiotecnico@massimomaschi.it)

---

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli  
Perito: Dott. Massimo Madaschi



contro

**Bene immobile sito in Rozzano (Mi)  
Via Europa 90/B**

In ottemperanza alla richiesta d'integrazione dell'Ill.mo Sig. Giudice del quesito peritale ovvero "dispone che il perito nominato integri il suo elaborato, previ i necessari approfondimenti, eventualmente avvalendosi di ausiliari come un idraulico ed un installatore d'impianti di riscaldamento, per le attività dei quali è autorizzata la relativa spesa, descrivendo i costi necessari per la separazione dell'appartamento pignorato da quello di proprietà di compresi i costi per la predisposizione di autonomi impianti di riscaldamento ed idraulico e per la chiusura della porta che collega i due appartamenti e per le relative pratiche edilizie e catastali".

Lo scrivente perito dopo essere riuscito ad accedere all'unità immobiliare in data 13.01.2021, nonostante l'emergenza pandemica in atto e la particolare situazione familiare della Sig.ra , dispone la seguente integrazione peritale.

Per una più facile lettura della presente si richiamano alcune note del mio elaborato peritale:

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: non si attesta la conformità edilizia rispetto lo stato rilevato in quanto l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è collegata mediante vano porta all'attigua unità immobiliare contraddistinta con il Sub.28 di proprietà della signora , oltre che allo stato attuale l'impianto di riscaldamento ed elettrico sono al servizio di entrambe le unità immobiliari.

N.B. non è possibile quantificare i costi necessari per il tamponamento del vano porta di collegamento con l'unità attigua sub. 28 e le conseguenti opere d'impiantistica (elettrico e riscaldamento) atte al ripristino della funzionalità autonoma dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare

\*\*\*\*\*

**Caratteristiche estrinseche ....impianti**

N.B. allo stato attuale la caldaia autonoma è ubicata nell'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, mentre l'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è al servizio anche l'unità immobiliare collegata contraddistinta con il sub. 28 di proprietà

\*\*\*\*\*

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Giudizio di comoda divisibilità: appartamento di circa 84 mq. di dimensioni e conformazioni tali da non essere considerato un bene divisibile.



contro

Ai fini di una corretta esposizione e quantificazione dei costi, secondo quanto contemplato dal mio incarico professionale ho provveduto ad incaricare le tre figure professionali di seguito identificate:

- Impiantista termoidraulico: Marco Boschi della Società Termologica S.r.l.
- Impiantista elettrico: Elettrica MG di Massimo Bogner
- Impresa edile: Seghezzi Geom. Pierluigi

Come già sopra esposto, in data 13.01.2021 è stato effettuato il sopralluogo nell'unità immobiliare oggetto di esecuzione e nell'unità immobiliare di proprietà della Sig.ra \_\_\_\_\_, nonché una verifica delle parti comuni del fabbricato per l'eventuale passaggio dell'impiantistica.

In allegato alla presente si trasmettono le descrizioni dei lavori necessari per addivenire alla separazione degli impianti atta alla divisione delle unità immobiliari con i relativi costi redatte da ciascuna figura professionale interpellata.

In qualità di Consulente Giuridico in breve evidenzio la sequenza delle opere da realizzare per rendere autonome le unità immobiliari:

- Impianti termoidraulici: dalla verifica effettuata anche sulle parti comuni dell'edificio non è stata rilevata, per la porzione di unità immobiliare di proprietà della Sig.ra \_\_\_\_\_, la presenza di un montante del gas metano e dell'acqua fredda sanitaria. Per quanto riguarda la linea del gas sarà necessario richiedere un contatore all'ente preposto da posizionare nel vano contatori della scala "A" e mettere in opera l'impianto che dal piano interrato del fabbricato dovrà arrivare al piano terzo con il conseguente passaggio attraverso il cortile e durante la risalita interesserà l'intercapedine del plafone dell'androne condominiale fino ad intercettare la colonna di risalita condominiale.

All'interno della proprietà dell'esecutato sarà necessario scollegare tutti i corpi radianti dal collettore di distribuzione, attualmente installato su una parete divisoria tra le due unità immobiliari e pertanto dovrà essere realizzato un nuovo collettore.

Per il riscaldamento l'appartamento della Sig.ra \_\_\_\_\_ dovrà essere installata una nuova caldaia, il cui posizionamento sarà vincolato dalla ricerca della canna fumaria condominiale; dovrà essere inoltre realizzato un nuovo impianto di acqua calda e fredda con la conseguente installazione di relativo contatore.

L'appartamento della Sig.ra \_\_\_\_\_ dovrà essere inoltre dotato di un punto gas nella zona angolo cottura che dovrà essere ubicata nell'attuale camera da letto.

Per l'esistente impianto di condizionamento sarà necessario rivedere la posizione delle macchine ubicate attualmente sul terrazzo in comunione tra le due unità immobiliari.

- Impianti elettrici: si rende necessaria la richiesta di un contatore per la fornitura dell'energia elettrica all'ente preposto da posizionare nel vano contatori della scala "A" per quanto riguarda l'appartamento della Sig.ra \_\_\_\_\_

L'impianto elettrico nella proprietà dell'esecutato dovrà essere sezionato con la conseguente formazione di nuovo impianto nell'unità immobiliare attigua la quale dovrà essere dotata anche d'impianto citofonico.



contro

- Opere da impresa edile: tali opere consistono nel tamponamento del vano porta che attualmente consente il passaggio tra le due unità immobiliari, l'esecuzione del vano porta d'ingresso sul pianerottolo del terzo piano scala "A", previa autorizzazione condominiale; nonché l'assistenza muraria per tutte le opere contemplate dagli impiantisti ovvero: tracce da realizzare sulle pareti e sulla pavimentazione con il conseguente ripristino delle finiture.

Nella tabella sottostante si riepilogano gli ipotetici costi con esclusione degli oneri di legge per rendere autonome le unità immobiliari.

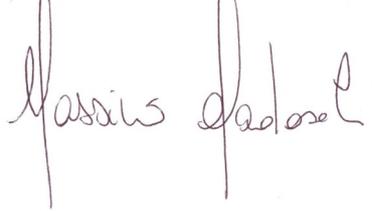
Opere da termoidraulico	€ 32.000,00
Opere da elettricista	€ 12.600,00
Opere murarie	€ 60.000,00
Direzione lavori, progettazione, sicurezza, ecc..	€ 10.500,00
<b>Totale</b>	<b>€ 115.100,00</b>

### Conclusioni

In relazione alle suppletive indagini peritali ritengo segnalare che l'eventuale realizzazione degli impianti nell'unità immobiliare di proprietà della Sig.ra dovrà necessariamente interessare le parti comuni del condominio per le quali sarà necessario ottenere l'autorizzazione condominiale. L'elenco delle opere da realizzare ed i relativi costi confermano quanto già asserito nel mio elaborato peritale in relazione al giudizio di comoda divisibilità ovvero l'unità immobiliare di proprietà dell'esecutato per conformazione non può essere considerato un bene divisibile.

Milano 14 gennaio '21

Il perito  
Dott. Massimo Madaschi



### ALLEGATI:

1. Descrizione lavori/preventivi opere da realizzare;
2. Documentazione fotografica;

