

Esecuzione Forzata N. 2245/18

contro

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
RGE 2245/18

contro

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli

2° 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

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



Esecuzione Forzata N. 2245/18

contro

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

In ottemperanza alla richiesta d'integrazione dell'III.mo Sig. Giudice nell'udienza del 20.04.2021 con la quale "siano forniti i chiarimenti in relazione alle critiche alle sue conclusioni esposte dalle parti nelle note di trattazione"

Lo scrivente perito esperiti ulteriori accertamenti sulle parti comuni del condominio anche con l'ausilio dell'Amministratore Dott. Radini e dello studio di Ingegneria e architettura Arch. Stefania Pizzolato e Ing. Donato Piero Casiraghi, rende noto quanto segue.

Per una più facile lettura si richiamano in breve:

..... chiede che il G.E. richieda al perito la predisposizione di ulteriori preventivi per le opere di messa in autonomia del compendio pignorato in quanto i costi indicati in integrazione di perizia, ad una prima analisi, appaiono eccessivi;

Nell'interesse del Sig.

..... contrariamente a quanto dichiarato dal dott. Madaschi, l'immobile de quo è agevolmente divisibile, essendo costituito da due unità immobiliari distinte, tuttora accatastate come distinte, messe in comunicazione con la semplice apertura di un varco abusivo e aventi due distinti impianti elettrici e idraulici.

.....l'immobile di proprietà del sig. e quello di proprietà della sig.ra sono dotati di due distinte porte di ingresso, una per ciascun civico.....,

....., considerato che la porta d'ingresso dell'appartamento intestato alla sig.ra è internamente murata solo da una parete di cartongesso, le uniche opere murarie da eseguire per la divisibilità dei due immobili consistono nella sopraelevazione di due muri, la cui metratura è pari a quella di una porta, ovvero 90x210 cm. In ogni caso, il costo complessivo delle opere murarie non supera i 10.000,00 Euro.

..... l'impianto elettrico è già diviso in due zone, va solo sezionato e messo in funzione, facendolo arrivare, quanto all'appartamento della sig.ra , dal locale contatori presente nelle cantine alla scatola di derivazione sita sul pianerottolo della scala "A" e andrà richiesto un contatore all'ente preposto da posizionare nel vano contatori della scala "A" nell'apposito spazio già esistente.

Quanto alla stima dell'immobile, il dott. Madaschi non ha considerato che l'immobile presenta finiture di pregio, gode di un impianto di allarme con sensori volumetrici in tutti gli ambienti (di marca URMET), ha un impianto di riscaldamento autonomo ed è dotato di un impianto di condizionamento con pompa di calore (di marca Mitsubishi Electric).

A ciò si aggiunge che la superficie commerciale dell'immobile del sig. non è quella riportata dal dott. Madaschi, ma è certamente superiore agli 89 mq indicati al catasto.



Esecuzione Forzata N. 2245/18

contro

Il sopralluogo in loco nel complesso condominiale e all'interno dell'unità immobiliare è stato effettuato in data 4.6.2021 dal sottoscritto con l'ausilio di professionisti che congiuntamente alla presenza dell'Amministratore di Condominio ha potuto accedere al locale contatori gas ubicato in cortile e al locale contatori Enel posto nella scala "A" al piano interrato.

Al fine di dare ulteriori informazioni all'Illustrissimo Sig. Giudice, è stato redatto un computo metrico estimativo, in copia allegato, con lo scopo di individuare i costi complessivi dell'intervento nel rispetto delle prescrizioni tecniche e di sicurezza e in base alle vigenti normative, in alternativa ai preventivi prodotti da ditte specializzate nel settore allegati all'integrazione dell'elaborato peritale redatto in data 14.01.2021.

Ho provveduto inoltre ad effettuare una verifica a campione delle misure grafiche riportate sull'allegata tavola progettuale dell'unità immobiliare, contornata in tinta "rosa" di proprietà _____, che si riportano di seguito:

SOGGIORNO

m (6,95+0,15+0,30) x m (0,35+4,09+0,12+1,20) = mq. 42,62

DISIMPEGNO

m (2,00+0,30) x m (1,31+0,12) = mq 3,28

CUCINA

m (0,12+0,60) x m (1,98+0,30) = mq 1,63

m (2,93 + 0,15) x m 1,50 = mq 4,62

m (0,35+2,73+0,15) x m (0,35+1,35+0,35) = mq 6,61

Tot. mq 12,86

CAMERA

m (0,10+2,97+0,15) x m (0,12+3,54+0,35) = mq 12,91

BAGNO

m (1,50+0,10) x m (0,12+3,54+0,35) = mq. 6,41

Totale mq. appartamento 78,08

LOGGIATO 1

m (4,58 x 1,70) = mq 7,79

LOGGIATO 2

m (2,50X1,50) = mq 3,75

m [(2,20 +0,90) x 4,65] : 2 = mq 7,20

Tot. mq 10,95

Totale mq. loggiati 18,74 x 1/3 (coeff. riduttivo) = mq. 6,24

TOTALE SUPERFICIE UNITA' IMMOBILIARE MQ. 84,32

Nel computo metrico estimativo sono state conteggiate le superfici calpestabili che saranno interessate dalle tracce degli impianti a differenza della quantificazione effettuata dall'impresa Seghezzi che considerava il rifacimento totale dei pavimenti a corpo, motivo per il quale l'importo delle opere murarie risulta inferiore; mentre si conferma quanto evidenziato nel precedente elaborato peritale integrativo nel quale si evidenziava la mancanza di un montante del gas metano.



Esecuzione Forzata N. 2245/18

contro

All'uopo si allega fotografia del particolare del locale contatori gas ubicato in cortile dalla quale si evince la mancanza della linea di alimentazione gas a partire dal piano cortile con foro nella parete di muratura dell'armadio contatore per passaggio della tubazione da interrare nel giardino fino al porticato.



Per quanto concerne l'impianto elettrico si conferma la realizzazione di una linea dal locale contatori fino al pianerottolo e collegamento a nuova scatola di derivazione con tutte le opere accessorie connesse contemplate nell'allegato computo metrico.

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



Esecuzione Forzata N. 2245/18

contro

Si allega fotografia del locale contatori dal quale si evince la localizzazione dell'eventuale contatore



Si conferma che nell'appartamento di proprietà della Sig.ra _____ dovrà essere installata una nuova caldaia a condensazione di adeguata potenza con produzione di acqua calda sanitaria da ubicare nell'attuale camera da letto in corrispondenza della parete in cui attualmente è ubicato un armadio.



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



Esecuzione Forzata N. 2245/18

contro

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



Con l'aiuto dell'Amministratore ho potuto accedere al piano secondo del corpo scale "A" dove ho constatato la presenza di una porta d'ingresso, allo stato attuale il telaio all'interno dell'unità immobiliare di proprietà della Sig.ra è mitigato da una parete in cartongesso, come da fotografie sotto riportate



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



Esecuzione Forzata N. 2245/18

contro



Conclusioni

A conclusione della mia integrazione peritale rilevo che le opere necessarie per rendere divisibile le unità immobiliari, secondo il capitolato redatto ammontano ad € 89.411,42 rispetto ad € 115.100,00 importo desunto dai preventivi delle imprese interpellate, allegati alla precedente integrazione.

Milano 15 giugno '21

Il perito
Dott. Massimo Madaschi

ALLEGATI:

1. Capitolato delle opere;
2. Tavola progettuale;

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

