

## TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE E.I.

PROCEDURA ESECUTIVA N. 871/2017 R.G. E.

ITALFONDIARIO S.P.A.

/  
omissis

G.E.: Dott. Giuseppe Fiengo  
Esperto: Arch. Vincenzo Roberto Aprile

### **INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE DI STIMA A SEGUITO DELLA VISIONE ATTI EDILIZI SVOLTA PRESSO ARCHIVIO COMUNE VIA GREGOROVIVUS 15 E PRESSO MUNICIPIO 1 UFFICIO TECNICO VIA MARCONI 2 MILANO NONCHÉ DI AGGIORNAMENTO DELLE VISURE IMMOBILIARI**

Premesso che, lo scrivente ha presentato una duplice richiesta di accesso atti edilizi: la prima presso il S.U.E. (Sportello Unico per l'Edilizia via Bernina 12, Milano) e la seconda presso l'Ufficio Tecnico del Municipio 1 via Marconi 2, Milano, ai fini di un'indagine più completa possibile, in merito alle vicende edilizie che hanno riguardato il bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Premesso che, solo successivamente al deposito della relazione di stima del 14/06/2018 il comune di Milano ha messo in visione, in data 12/09/2018, gli atti richiesti presso il S.U.E. e visionati dallo scrivente presso l'archivio di via Gregorovivus 15;

Premesso che, solo in data 21/01/2019 l'Ufficio Tecnico del Municipio 1, via Marconi 2, ha messo in visione gli atti richiesti, solo dopo reiterati solleciti inviati, a mezzo mail, dallo scrivente e solo dopo il provvedimento assunto dall'Ill.mo G.E. del 25/11/2018, ove si disponeva che il Municipio 1 esibisse "*senza dilazione*" la documentazione richiesta dal perito estimatore.

Premesso che lo scrivente già nella sua relazione di stima ha accertato l'esistenza di difformità edilizie all'interno e all'esterno del bene esecutato, rispetto alla planimetria catastale vigente e dopo confronto tecnico avuto con il responsabile del S.U.E. per la zona ove sorge lo stabile, ha indicato nella sua relazione di stima le modalità, interventi e costi necessari per sanare le difformità.

Tutto ciò premesso, il perito estimatore a seguito degli accessi di cui in epigrafe, svolti in data 12/09/2018 presso l'archivio del comune e in data 21/01/2019 presso il Municipio 1 Ufficio Tecnico, espone quanto segue:

- 1) La costruzione dello stabile è avvenuta in forza di “Licenza per Opere Edilizie” rilasciata il 04/05/1954 atti n. 48754/983 – 1954, peraltro già indicata e documentata nella relazione di stima e nella presente integrazione si produce copia dell’atto abilitativo in forma più completa rispetto a quella già depositata (ved. all. n.1);
- 2) “Modifica” di progetto presentata in comune il 09/11/1955 e relativa approvazione da parte dell’Ufficio Edilizia Privata del 23/01/1956 e dalla Commissione Igienico Edilizia il 23/02/1956; l’esperto ha reperito il disegno approvato riguardante il piano primo dello stabile ove è rappresentata la pianta del bene eseguito (ved. all. n. 2);
- 3) Successivamente, a seguito della “Seconda Visita”, con stesura del relativo verbale, eseguita dai tecnici del comune in data 12/09/1973, presso lo stabile di via Corridoni 6, ai fini del rilascio del Certificato di Abitabilità, vennero accertate varie difformità esterne ed interne rispetto all’ultimo titolo edilizio abilitativo (ved. all. n. 3). Dopo l’accertamento il comune ha richiesto all’amm.re del Condominio, tra i vari documenti, che venisse depositata una nuova planimetria aggiornata dello stabile, con le varie unità immobiliari presenti ai vari piani.

Per quanto riguarda l’immobile pignorato, nella sua planimetria del nuovo stato di fatto, presentata in comune il 21/01/1976, risultano indicati graficamente, a differenza dei progetti abilitati all’impianto dell’edificio, la “passerella” e lo “sgabuzzino” esterni ricavati nel cavedio (ved. all. n.4), di cui già ampiamente descritto e trattato al cap. conformità edilizia della relazione di stima già depositata.

Oltre alla nuova planimetria l’amm.re di allora ha depositato una richiesta di “congrua proroga”, per poter eseguire tutte le operazioni indicate dal comune a seguito della “Seconda Visita” svolta dai tecnici del comune. Lo scrivente **NON** è in grado di sapere se siano state effettivamente eseguite, negli anni successivi, le operazioni richieste dal comune che riguardavano lo stabile di via Corridoni 6.

**Lo scrivente fa presente che nelle nuove planimetrie dello stato di fatto, depositate dal Condominio, NON compare il timbro “Approvato” dell’Ufficio Edilizia Privata. Pertanto quanto riportato nella planimetria del 1976 NON dovrebbe essere considerato abilitato dal comune, ma semplicemente planimetria depositata e protocollata. Si fa altresì presente che NON è stato rinvenuto negli atti edilizi visionati presso l’archivio, il Certificato di Abitabilità.**

**Pertanto si confermano le modalità già esposte nella relazione di stima, per sanare gli abusi edilizi che riguardano le realizzazioni eseguite nel cavedio e che consistono in: passerella in ferro, tettoia, ripostiglio e la trasformazione della finestra antistante alla passerella in porta finestra (abusi sanabili solo con il ripristino dello stato originario).**

Successivamente al deposito delle nuove planimetrie aggiornate del 1976, richieste dal comune, lo scrivente ha accertato la presenza negli atti edilizi, della richiesta fatta al comune in data 01/12/1978 da parte di un Condomino del piano 7° (che nulla ha che vedere con il bene esecutato), volta al rilascio di copia della “Licenza di abitabilità”, (si fa presente che il Certificato di Abitabilità/Agibilità riguarda un intero stabile e **NON** una porzione di esso), ma come sopra esposto tale documento **NON** risulta presente negli atti edilizi visionati;

- 4) Per quanto riguarda l'accesso atti edilizi presentato all' Ufficio Tecnico del Municipio 1 di via Marconi 2, lo scrivente ha preso visione ed eseguito copie, di un atto edilizio depositato presso tale Ufficio, in data 30/05/1988; più precisamente trattasi di pratica edilizia ex art. 26 L. 47/85, inerente ad una nuova distribuzione interna dei locali riguardante le due unità immobiliari presenti al piano 1° (ai tempi di altra proprietà, differente dagli esecutati), di cui una di esse è l'immobile pignorato (ved. all. n. 5). Si fa memoria che con la pratica edilizia ex art 26, si potevano eseguire solamente lavori di modifiche interne nelle unità immobiliari e **NON** opere esterne ad esse. Lo scrivente ha verificato e confrontato quanto abilitato con la pratica edilizia del 1988, con lo stato di fatto dell'immobile esecutato. Lo stato di fatto **NON** è coincidente con quanto riportato nella pratica edilizia del 1988: si sono accertate delle difformità interne nella distribuzione dei locali. Pertanto si conferma l'approntamento della pratica edilizia in sanatoria, come già indicato e quantificato nei costi nella relazione di stima depositata. Inoltre la vigente planimetria catastale, reperita e depositata dallo scrivente in atti della procedura esecutiva, dovrà essere aggiornata mediante deposito in Catasto di nuovo DOCFA, come già dal perito estimatore indicato e quantificato nei costi nella relazione di stima depositata.
- 5) Lo scrivente ha inoltre eseguito un aggiornamento delle visure immobiliari dall'origine al febbraio 2019. Si è rilevata la trascrizione di un sequestro conservativo in data 20.5.1958 non cancellata ma ultra sessantennale i cui effetti sono chiaramente cessati; non si sono reperite ulteriori formalità.

Con osservanza

Milano, 02/04/2019

Il Perito Estimatore  
Arch. Vincenzo Roberto Aprile

N.5 allegati