



TRIBUNALE DI MILANO  
PROCEDURA DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

PROCEDENTE: SPC SRL per BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA  
ESECUTATO:

Custode Giudiziario: avv.to Camillo Marino

**N° Gen. Rep. 3166/2014**

data prima udienza comparizione: 31 - 05 - 2018 ore 11.30

GIUDICE ESECUTIVO: dott.ssa C.Trentini

INTERVENUTI: /

RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
Lotto 01 – via Paradisi, 4 - Milano

**Esperto alla stima:** Emanuele Bianchi  
**Codice fiscale:** BNCMNL62C13F205K  
**Studio in:** via Terragni 31 - 20148 Milano  
**Telefono:** 02-39216114  
**Fax:** 02-700550809  
**Email:** ebianchiarch@gmail.com  
**Pec:** emanuele.bianchi@pct.pecopen.it



## INDICE ELABORATO PERITALE

1. Identificazione degli immobili oggetto perizia - pag.3
2. Conformità catastale - pag.3
3. Descrizione sommaria (*quartiere e zona*) - pag.4
4. Stato di possesso - pag.4
5. Vincoli ed oneri giuridici - pag.4
6. Altre informazioni per l'acquirente - pag.5
7. Attuali e precedenti proprietari - pag.6
8. Pratiche edilizie (*conformità edilizio/urbanistica*) - pag.7
9. Caratteristiche descrittive - pag. 8
10. Valutazione complessiva del lotto - pag.10
11. Allegati alle CTU - pag.13

**Sunto valutazione peritale**



**Lotto: 01 immobile n.1**  
**via Paradisi, 4 - Milano**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA:

### Identificativo Immobile n.1

Abitazioni di tipo popolare - **Bene:** via Paradisi, 4 - (Milano)

**Descrizione dell'immobile n.1** (da atto di provenienza) *"appartamento al piano terzo composto da tre camere, cucina, bagno e ripostiglio con cantina al piano cantinato"*

**COERENZE** dall' atto di provenienza:

**confini dell'appartamento:** *"con vano scala, cortile comune, proprietà di terzi, via Paradisi"*

**confini del vano cantina:** *"con corridoio muro perimetrale, via paradisi e cantina di terzi"*

### Quota e tipologia del diritto:

regime di separazione dei beni con : proprietà` per **1/2** in

proprietà` per **1/2** in regime di separazione dei beni con

### Derivante da:

- **VOLTURA D'UFFICIO** del 22/02/2006 protocollo n. MI0541421 Voltura in atti dal 15/09/2006 Repertorio n.: 12839 Rogante: DI MAURO ROSANNA Sede: MILANO Registrazione: Sede: .IST - COMPRAVENDITA - REVISIONE ESITI (n. 65014.1/2006)

- **ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)** del 22/02/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/02/2006 Repertorio n.: 12839 Rogante: DI MAURO ROSANNA Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 8047.1/2006)

**Eventuali comproprietari:** oltre ad ambo gli esegutati, **NO**

Identificato al catasto Fabbricati:

**Categoria:** abitazioni di tipo economico [A4]

**Dati catastali Immobile n.1:** foglio 150, particella 337, subalterno 501, cat. A/4, Cl.5, vani 5,5, RC € 511,29;

**NB** Si precisa che il bene deriva da **VARIAZIONE** del 08/04/1994 in atti dal 08/07/2000 Registrazione: **FUSIONE ALTRE VAR**, (n. 8836/1994) foglio 150 particella 337 subalterno 14 - foglio 150 particella 337 subalterno 14 - foglio 150 particella 337 subalterno 15 (allegata alla CTU visura completa dei sub soppressi per la fusione)

## 2. CONFORMITÀ CATASTALE: SI

**Nella planimetria generale dell'immobile non sono state riscontrate difformità** rispetto alla planimetria del bene Immobile n.1 fornita dall'Agenzia delle Entrate il **18/04/2018**, relativa alla situazione del **08/04/1994 (appartamento)** . Si segnala solo la presenza di una struttura (amovibile) in cartongesso in una delle due camere adibite a camera da letto. La rimozione della struttura avrebbe un costo stimato in-



torno ai 200 €.

### 3. DESCRIZIONE SOMMARIA (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** l'immobile è ubicato nel comune di Milano tra viale Padova e via Alfredo Baccarini che sono poste nella periferia nord est di Milano. Il quartiere è servito da ampie arterie di scorrimento e dalla linea della metropolitana verde MM2.

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

**Servizi offerti dalla zona:** tutti i servizi di supporto alla residenza, non frequenti attività commerciali al minuto; raggiungibili con mezzi di superficie e metropolitana scuole elementari, scuole primarie, medie e superiori; non distanti sono raggiungibili, a piedi, supermercati di più ampie dimensioni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali/industriali;

Importanti centri limitrofi: Cascina Gobba, ospedale S.Raffaele, Parco Lambro

**Collegamenti pubblici e privati:** MM1 Crescenzago, linee di superficie 71/56/68 su gomma.

**Attrazioni storiche:** /

### 4. STATO DI POSSESSO: LIBERO

**Note:** il primo tentativo di sopralluogo si è svolto il 27/04/2018 in presenza del custode giudiziario avv. Camillo Marino, ed ha permesso l'accesso all'immobile. L'abitazione era disabitata e con l'uscio aperto.

L'immobile è risultato essere **LIBERO** da contratti di locazione. Si è avuto accesso a tutti i locali dell'appartamento. L'indagine svolta presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate MILANO 2 UT fino al 18/01/2017 (data della trascrizione del pignoramento), ha verificato che: *"OGGETTO: Esito istanza di informazioni contratti di locazione R.G.E. 3166/2014. - "da controlli effettuati in Anagrafe Tributaria, in data 24 gennaio 2018, gli esecutati non risultano essere danti causa di contratti di locazione e di comodato in essere, a far data dal 22 febbraio 2006 aventi a oggetto l'immobile sito nel territorio del Comune di Milano, Via Giovanni Paradisi n. 3 (n.d.r. errore di trascrizione a fronte di richiesta corretta), Foglio 150, particella 337, subalterno 501."*

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

5.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna

5.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna e non segnalati

5.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno



5.1.4 *Altre limitazioni d'uso: /*

**5.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura :** desunti dal Certificato Notarile del 15/04/2015 redatto dal Notaio Chiara della Chà in Milano e verificate con Ispezione Ipotecaria condotta dal sottoscritto CTU in data 27/04/2018 n. T8170 (Ispezione Telematica allegata alla CTU)

5.2.1 **Iscrizioni:**

. **ISCRIZIONE del 24/02/2006 – Milano 2 - Registro Particolare 8047 Registro Generale 14640** - pubblico ufficiale Mauro Rosanna **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo **fondiario a favore di Banco Popolare società Cooperativa contro**,  
e ,  
gravante sui beni in pignoramento;

5.2.2 **Pignoramenti:**

. **TRASCRIZIONE del 03/02/2015 - Registro Particolare 4665 Registro Generale 3271 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA** sede di VERONA CF 03700430238 **contro** ,  
e  
in  
forza di Atto esecutivo cautelare - decreto ingiuntivo - gravante sui beni in pignoramento;

5.2.3 **Altre trascrizioni: /**5.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Ispezione Ipotecaria condotta dal sottoscritto CTU in data 27/04/2018 n. T8170 del 27/04/2018

5.3 **Misure Penali**

Nessuna

6. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Millesimi: 75,9290**

**NB**

**Spese CONDOMINIALI SCADUTE:** non si sono potute riscontrare le spese sospese per difficoltà di comunicazione con lo studio dell'amministratore che alle ripetute chiamate non ha mai risposto. Non si sono trovati nemmeno indirizzi email delle associazioni di categoria a cui poter scrivere telematicamente. **Non si è riusciti a contattare l'amministratore Pro tempore al telefono. Non si recuperano indirizzi email c/o Collegio Geometri.**

Amm.re PRO TEMPORE: geom. **De Candia Giuseppe, v.le Abruzzi, 87**



**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**, scale

non superabili con carrozzine o disabilità motorie

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente

**Indice di prestazione energetica:** /

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004:** /

**Avvertenze ulteriori:** il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ad acquisire presso gli attuali proprietari e l'amministrazione condominiale in carica le necessarie informazioni relative agli importi aggiornati al momento della vendita a carico dell'immobile acquisito, relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, nonché le quote di oneri a suo carico per eventuali lavori di manutenzione effettuati o presunti fino all'assegnazione.

## 7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Proprietari attuali e precedenti:

a seguito delle ispezioni effettuate nei registri immobiliari catastali, aggiornate al 27/04/2018, l'esperto ha accertato la regolarità dei trasferimenti dei beni immobiliari pignorati e la continuità delle loro trascrizioni, ed attesta integralmente quanto contenuto nel Certificato Notarile del 15/04/2015 redatto dal Notaio Chiara della Chà in Milano agli atti;

#### Proprietari attuali:

- Proprietà per **1/2** in regime di separazione dei beni con
- Proprietà per **1/2** in regime di separazione dei beni con

#### **Derivante da:**

- **ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)** del **22/02/2006** Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/02/2006 Repertorio n.: 12839 Rogante: DI MAURO ROSANNA Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 8047.1/2006)

- **VOLTURA D'UFFICIO** del **22/02/2006** protocollo n. MI0541421 Voltura in atti dal 15/09/2006 Repertorio n.: 12839 Rogante: DI MAURO ROSANNA Sede: MILANO Registrazione: Sede: .IST - COMPRAVENDITA - REVISIONE ESITI (n. 65014.1/2006)

**NB** Tale atto, recuperato dal sottoscritto, sancisce la proprietà dei signori stipulata con atto di cui sopra e nota di trascrizione del 24/02/2006 agli atti.



➤ **Proprietario precedente:**

Proprietari "ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero" :

proprietà per 1/1 fino al  
**24/02/2006** pervenuto ai precedenti proprietari con "atto di compravendita del notaio  
 A.Pedone da Paderno Dugnano del 14/09/1982, rep. 9176, registrato a Desio il 4 ottobre 1982 al  
 n. 4071 e trascritto il 14 ottobre 1982 ai numeri 30569/24335 per la quota di 7/8 in comunione  
 legale dei beni ed al solo signor . per la quota di 1/8 quale bene personale in for-  
 za della successione legittima al proprio padre signor  
 (da atto di compravendita NN.14639/8047 precedentemente citato.

## 8. PRATICHE EDILIZIE e CONFORMITA' EDILIZIA: SI/NO

**NB** - Il **23/01/2018** è stata richiesta visura degli atti originari (Atti di Fabbrica), giunta comunica-  
 zione di prenotazione il **10/04/2018** e prenotato appuntamento Visura Atti di Fabbrica il  
**17/05/2018** presso Cittadella degli Archivi via Gregorovius (epistolaria allegati alla CTU)

Come saranno visionati i suddetti Atti di Fabbrica verrà integrata la perizia prima dell'udienza  
 569 cpc del **31.05.2018**

**NB** Per ottenere la regolarità edilizia, urbanistica, occorre dichiarare la situazione rilevata allo sta-  
 to di fatto, presentando in Comune, U.T. una pratica in sanatoria e corrispondere una sanzione  
 che verrà quantificata dall'Ufficio Tecnico stesso, che andrà verificato dall'eventuale acquirente  
 presso l'U.T.

**Alla visura degli atti di fabbrica in comune sono stati verificati I seguenti documenti: vedi  
 INTEGRAZIONE RIASSUNTIVA ED ALLEGATI del 18/05/2018 depositata in PCT e parte inte-  
 grante della presente perizia.**

## 8.2 CONFORMITÀ URBANISTICA: SI

### Abitazioni di tipo popolare [A/4]

Strumento urbanistico approvato:	Piano di Governo del Territorio
In forza della delibera:	Nuovi Aggiornamenti Delibera di C.C. n.24/2017 Tavole aggiornate relative alla Delibera di C.C. n.24 del 11/09/2017 e pubblicate sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 46 del 15/11/2017
Zona omogenea:	Tessuto Urbano Consolidato TRF Tessuto urbano di recente forma- zione
Strumento urbanistico adottato:	C.C. n.24 del 11/09/2017 e pubblicate sul BURL Serie Avvisi e Con- corsi n. 46 del 15/11/2017
In forza della delibera:	/
Immobile soggetto a	/



convenzione:	
Se sì, di che tipo?	/
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	norme di attuazione - art. 15.2 TCR – Tessuti compatti a cortina (vedi allegato CTU per specifiche tecniche)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

**Note sulla conformità:** sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna (vedi allegati CTU)

**Lotto: 01 immobile n.1  
via Paradisi, 4 - Milano**

## 9. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Superficie complessiva ABITAZIONE di mq **86,11**

È posto al piano: indicato come piano terzo e la cantina a quello interrato

L'edificio è stato costruito nel: **ante 1967 (1946/47)**

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: /

Ha un'altezza utile interna di circa **300 cm** (rilevata)

L'intero fabbricato è composto da **n. 4 piani** complessivi fuori terra + **n.1** interrato

**Immobile n.1 - Categoria:** abitazioni di tipo POPOLARE (A4)

Stato di manutenzione generale: **mediocre**

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in mediocre stato di conservazione generale a livello di edificio e parti comuni, così come nelle parti interne all'unità stagitta.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno, vetro singolo</b> , protezione: <b>tapparelle</b> , materiale protezione: <b>legno, color legno</b> condizioni: <b>da revisionare</b>
Portoncino esterno:	<b>Alluminio e vetro smerigliato</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati e cemento armato</b> rivestimento facciata esterna: <b>intonaco plastico verde chiaro</b> , condizioni: <b>mediocri con presenza di alcuni punti di cedimento superficiale dell'intonaco.</b> - <b>NB ndr:</b> e sulla scorta dei caratteri tipologici architettonici e dall'analisi delle planimetrie di progetto si presuppone che le pareti





esterne siano realizzate in parete di spessore 30/35 (doppia testa) senza intercapedine ed isolamento. Nessuna indagine invasiva è stata effettuata per la determinazione del pacchetto/spessore pareti.

Pavim. interna	Materiale soggiorno: <b>parquet flottante in mediocri condizioni di posa e manutenzione</b> ; condizioni: <b>buone</b> Materiale cucina: medesimo <b>come sopra</b> . Condizioni: <b>buone</b> Materiale camera: <b>parquet flottante</b> . Condizioni: <b>mediocri</b> Materiale bagno: <b>ceramiche monocottura 30x30 azzurro chiaro</b> posate su rialzo di circa 15 cm costruito probabilmente per ottenere la pendenza necessaria alla doccia posata dopo la costruzione. Condizioni: <b>mediocri</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> , condizioni: <b>buone</b>
Porta di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: simil legno finitura noce (abitazione) con blindatura di pregio
Porta cantina	materiale: <b>ferro zincato</b> ; condizioni: <b>buone</b>
Porta box	materiale: /

#### Impianti (conformità e certificazioni) NO

**Impianto elettrico:** non fornita certificazione

Esiste impianto elettrico	Sì
Epoca di realizzazione/adequamento	Epoca della costruzione
Impianto a norma	No
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	No
Note	

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	Sì centralizzato ma senza valvole
Tipologia di impianto	Ad irraggiamento, tramite radiatori in alluminio modulari
Stato impianto	mediocre
Potenza nominale	/
Impianto a norma	/
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
ACS PRESENTE	Caldaietta murale elettrica per ACS Ariston ad accumulo

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
---	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o	NO
Note ascensori montacarichi	/
Esistenza carri ponte	/

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

si sono considerate le superfici lorde calcolando mezzo spessore dei muri condivisi e nel loro intero quelli non confinanti con altre proprietà;

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: civile - residenziale

**10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****10.1 Criterio di stima:**

Analogico comparativo tenendo conto della tipologia del compendio: abitativa, vetustà, finiture e condizioni di conservazione, delle reali caratteristiche costruttive, delle effettive peculiarità del territorio (popolazione e mercato della domanda immobiliare ) oltre alle quotazioni della letteratura relativa ad aste giudiziarie nella zona:

**NB**

L'immobile non è situato in una zona particolarmente pregiata di Milano. Lo stabile, anch'esso, non è particolarmente pregiato e la posizione al terzo piano senza ascensore lo rende di difficile appetibilità. Una nota positiva all'immobile staggito è sicuramente l'ampiezza degli spazi interni e dell'illuminazione, fattori sicuramente appetibili.

**10.2 Fonti di informazione:**

- **Agenzie immobiliari e/o** osservatori del mercato immobiliare: indagini di mercato presso agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare della zona;
- **Banca dati dell'agenzia del territorio** – O.M.I. osservatorio del mercato immobiliare MILANO – MILANO-Periferica Niguarda Bignami parco Nord + Sarca Bicocca- Cod. Zona D33/D34 – Micro-zona: 0 - Civile /residenziale; Anno 2017 Semestre 1
- **Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di MILANO della TeMA** – Appartamenti vecchi (usati o ristrutturati) -1° semestre 2017 –
- **Borsino Immobiliare** febbraio 2018 zona Lambro, Feltre, Udine, app. economici - CIVILI – 2° Fascia

Parametri medi di zona per **destinazione principale (€/mq.):** come da allegati alla procedura:

**10.3 Valutazione corpi:**

abitazione[A/3]



Destinazione	Sup rilevata	c e f.	Sup. equivalente
<b>appartamento</b>	<b>84,07</b>	<b>1</b>	<b>84,07</b>
<b>cantina</b>	<b>10,19</b>	<b>20%</b>	<b>2,04</b>
<b>TOTALE MQ</b>			<b>86,11</b>

<b>Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)</b>	<b>20%</b>	<b>altezza minima di mt 1,50</b>
--	------------	----------------------------------

**NB** Non è stato possibile visionare la cantina di pertinenza per difficoltà di accesso alle cantine.

Totale Abitazione valutato: **mq 86,11**

Tutto ciò considerato e soprattutto parametrando valori e stato di conservazione dell'immobile e infine considerando la posizione dell'appartamento rispetto al contesto nel quale è inserito e la sua conservazione, l'esperto ha ritenuto equo per il bene pignorato mantenersi su una media basata sui valori forniti dalla letteratura di riferimento, attestandosi decisamente sotto le valutazioni di mercato considerando anche la presenza di scale senza ascensore e lo stato dell'immobile da una decina d'anni disabitato, con conseguente non uso degli impianti che andrebbero revisionati:

**Valutazione appartamento €/mq 1.750 > - 25% = €/mq 1.300**

Destinazione	uperficie Equivalente	Valore arrotondato
Residenziale	<b>mq 86,11</b>	<b>112.000,00 (per difetto)</b>

#### 10.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come disp. del G.E. (min. 5%)	€ 5.600,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita ( <i>considerazioni vedi pag. 6</i> )	<b>€ 0,00</b>
Spese tecniche di controllo impianti	€ 500,00
Eventuale rimozione carton gesso camera	€ 200,00
<b>Totale decurtazioni di cui sopra:</b>	<b>€ 6.300,00</b>

#### 10.5 Prezzo base d'asta del lotto:

<b>Valore Totale di mercato dei immobili</b>	<b>€ 112.000,00</b>
Valore immobili Immobile n.1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ( <i>* arr. x eccesso</i> ) allo stato libero	<b>€ 106.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" ( <i>arr. x difetto</i> ) 12% >	<b>€ 95.000,00</b>



Data generazione:  
29-04-2018

L'esperto alla stima  
arch. Emanuele Bianchi

## 11. ALLEGATI ALLA CTU

1. COMUNE MI - RICHIESTE ATTI - RISPOSTE
2. ESTRATTI PGT E NORME D'ATTUAZIONE
3. PLANIMETRIA + SUPERFICI LORDE CALCOLATE
4. ISPEZIONE IPOTECARIA
5. RICHIESTA CONTRATTI AG.ENTRATE E RISPOSTA
6. ATTO PROVENIENZA E TRASCRIZIONE
8. VISURA STORICA SUB ODIERNO
9. VISURA STORICA SUB SOPPRESSI
10. VALUTAZIONI PUBBLICATE IMMOBILIARI
11. ALLEGATO FOTOGRAFICO
12. DICHIARAZIONE CTU
13. No APE CENED
14. LIQUIDAZIONE CTU
15. INTEGRAZIONE ATTI DI FABBRICA – allegato alla CTU 3166/2014 del  
18/05/2018



**Alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari**

**Del Tribunale Civile di MILANO**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 3166/2014 GE dott.ssa C.Trentini**

**PROCEDENTE: SPC SRL per BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA**

**ESECUTATO:**

**Udienza EX ART. 569 C.P.C. 31.5.2018 – h 11.30**

Custode Giudiziario: **avv.to Camillo Marino**

**INTEGRAZIONE ATTI DI FABBRICA – allegato alla CTU 3166/2014**

Ill.mo giudice,

premesso che il **22.12.2017**, venivo nominato esperto alla stima nella presente procedura, che la comunicazione giungeva in PCT il **9/01/2018**, il **23.01.2018** richiedevo con regolare PEC la visione degli atti di fabbrica presso il Comune di Milano;

- L'ufficio Visure del Comune di Milano rispondeva alla mia istanza che i fascicoli relativi all'immobile staggito sarebbero stati disponibili presso la Cittadella degli archivi in Milano per il giorno (previo appuntamento telematico obbligato) il 17/05/2018 oltre ad inviare un "nulla figura" per le pratiche dal 1993/2003.

- Un'indagine ulteriore on-line riporta anche che **dal 2003** in poi non sono state depositare regolarmente pratiche che interessassero l'immobile staggito.

- Ieri, 17/05/18 mi sono recato quindi per la visione degli "atti di fabbrica" ma mi è stato portato un fascicolo errato, ovvero quello di un edificio sito, si via Paradisi, 4, ma non quello relativo all'edificio indicato nella richiesta.

- Da brevi ricerche fatte con l'addetto alle consegne abbiamo rilevato che non esistono altri faldoni (*ricercando nel data base del Comune*) relativi all'edificio peritato.

- Con tutta probabilità seguirà lettera di **"irreperibilità"** del faldone contenente gli atti di fabbrica richiesti.

**Sostanzialmente non è stato possibile recuperare gli atti di fabbrica dell'immobile soggetto a stima peritale e quindi lo stato di fatto planimetrico è quello su cui disì sono basate le considerazione della CTU.**

Tutti i passaggi delle richieste, risposte e verbali di visura sono allegati alla presente mail.



In fede

L'esperto alla stima

18/05/2018

arch. Emanuele Bianchi

#### ELENCO ALLEGATI

- PEC Richiesta atti 23.01.18
- Lettera "Nulla figura decennio 1993/2003
- Invito all'appuntamento 10.04.2018
- Appuntamento Cittadella degli Archivi 10.04.2018
- Dichiarazione post Visura 17.05.2018
- Indagine on line Comune di Milano
- Modello di richiesta Accesso Arri del 20.01.2018

