
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA SANPAOLO S.p.A.**

contro: 

N° Gen. Rep. **3260/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-11-2019 ore 13.00

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**
Custode Giudiziario: **SIVAG S.p.A.**

**INTEGRAZIONE
RELAZIONE TECNICA
ESTIMATIVA**

Esperto alla stima:
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in:
Telefono:
Fax:
E-mail:
Pec:

Arch. Daniele Agostinelli
GSTDNL75B26F205N
04758160966
Via Tiraboschi 15 - 20135 Milano
02 - 23166130
-
daniele@danieleagostinelli.it
agostinelli.14623@oamilano.it



Bene immobile sito nel
Comune di Milano (MI)

Via Costantino Baroni 190/A

Lotto: 001

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Daniele Agostinelli, nominato Esperto per la stima dei beni pignorati in data 16/08/2017, ha prestato il giuramento di rito ed accettato l'incarico il giorno 18/09/2017.

Conformemente al mandato conferito dal G.E., l'Esperto "in data 09/11/2017, ha protocollato, presso l'Ufficio preposto del Comune di Milano, richiesta di accesso agli atti relativa all'edificio ed all'unità immobiliare in oggetto" (Allegato 12 alla relazione di stima); successivamente, nell'elaborato peritale, il Consulente riferiva che "Dopo essere stato contattato da detto Ufficio, allo scrivente Professionista è stato consegnato il fascicolo relativo agli immobili siti in Via Costantino Baroni 190 e non 190/A come da richiesta. Non essendo disponibile la documentazione relativa all'immobile descritto nella appena citata domanda, l'Esperto ha subito segnalato, in forma scritta al Funzionario ..., la situazione. Ad oggi, il Comune di Milano non ha ancora contattato il Consulente per la visura del fascicolo corretto".

Lo scrivente Esperto, in data 19/03/2018, depositava la Relazione tecnica di stima ed il giorno 19/03/2019 lo scrivente perito riceveva comunicazione dalla Cancelleria affermando che "ritenuto opportuno demandare al perito il completamento delle indagini non esaurite nel corso della perizia; assegna al perito termine di novanta giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per il deposito della integrazione relativa alla conformità edilizia e urbanistica del bene previo accesso agli atti del Comune".

Richiamando integralmente la Relazione tecnica di stima ed evidenziando che le opportune indagini (tramite accesso agli atti) sono state eseguite, l'Esperto il giorno 25/03/2019 ha depositato una nuova istanza di accesso agli atti (**Allegato 1**) relativamente all'immobile sito in Via Costantino Baroni 190 visto che la precedente richiesta era stata correttamente compilata relativamente al civico dell'immobile effettivamente pignorato (Via Costantino Baroni 190 A per il quale è stata consegnata dal Comune di Milano la documentazione dei fabbricati siti al civico 190).

Trascorsi quasi due mesi dal sopracitato protocollo, l'Esperto ha richiesto teletonicamente informazioni sullo stato della pratica ed il Funzionario del Comune di Milano comunicava che detta richiesta era in corso di evasione.

Il giorno 17/06/2019 lo scrivente perito inviava opportuno sollecito via posta elettronica (**Allegato 2**) invitando l'Ufficio competente a dare all'Esperto "urgente riscontro sullo stato della pratica".

Successivamente il Consulente riceveva alcune comunicazioni, descritte in seguito, da parte dell'Ufficio Visure del Comune di Milano riguardo gli immobili siti in Via Costantino Baroni 190 come da richiesta effettuata.

IMMOBILI

1) Abitazione di tipo popolare [A/4] sita in Milano (MI) CAP 20142 Via Costantino Baroni 190/A;

Autorimessa [C/6] sita in Milano (MI) CAP 20142 Via Costantino Baroni 190/A;



Dall'ispezione dell'autorimessa e del posto auto, non sono emerse particolari differenze tra lo stato di fatto e la scheda catastale estratta dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 3 alla relazione tecnica di stima).

PRATICHE EDILIZIE:

Il sottoscritto Esperto, come anticipato nella Premessa, riceveva alcune comunicazioni riguardo la richiesta di accesso agli atti eseguita. Infatti, mediante lettera datata 08/07/2019, il sopraindicato Ufficio informava l'Esperto che le pratiche di modifica richieste erano disponibili presso l'Ufficio di Via Bernina 12 al quale il Consulente ha eseguito accesso in data 22/07/2019. I documenti reperiti (**Allegato 3**) riguardavano la pratica di recupero sottotetto (Permesso a Costruire in sanatoria n.48 del 10/04/2004) eseguito sull'edificio principale adiacente alle costruzioni a schiera ove è sito l'immobile oggetto di trattazione. Gli elaborati grafici illustranti tale intervento e redatti dal progettista utilizzando quasi sicuramente i disegni impiegati per la costruzione dell'edificio, mostrano anche il corpo di fabbrica alto un piano ove è ubicata l'unità immobiliare di proprietà dell'esecutato. In particolare, nella sezione longitudinale YY è possibile vedere l'andamento del solaio di copertura del piano terra che, come precedentemente descritto, non occupava tutto il piano bensì solo una parte lasciando uno spazio a doppia altezza sul soggiorno come correttamente e conformemente indicato nella planimetria catastale. Lo scrivente Esperto, evidenziando che tale documentazione non si riferisce direttamente all'immobile in oggetto ma viene utilizzata dal progettista solo a livello di indicazione delle coerenze (tali aree sono infatti escluse dall'intervento di recupero del sottotetto), rileva tuttavia che la copertura parrebbe sprovvista di finestre a tetto tipo Velux disegnate però nella scheda catastale. Successivamente l'Esperto riceveva una ulteriore comunicazione, datata 10/07/2019 (**Allegato 4**), con la quale lo stesso Ufficio lo invitava a recarsi presso l'archivio di Via Gregorovius per visionare gli atti di fabbrica che però riguardavano ancora una volta l'edificio industriale sito al civico 190. Un'ultima lettera, datata 03/07/2019 (**Allegato 5**), veniva inviata dal Comune e riguardante una domanda di Condono Edilizio protocollata nell'anno 2002 disponibile presso l'Ufficio Condono di Via Edolo. Dopo aver eseguito accesso a tale Ufficio, il Consulente appurava che tale pratica non riguardava l'immobile oggetto di analisi.

8. Conformità edilizia-urbanistica.

Abitazioni di tipo popolare [A/4]

Lo scrivente perito, pur avendo reperito delle informazioni aggiuntive, come sopra indicato, non avendo potuto visionare un titolo abilitativo o pratica edilizia (depositata negli archivi del Comune di Milano e contenente specifici elaborati come piante, sezioni e prospetto) riguardante direttamente gli immobili oggetto di esecuzione, non è in grado di dichiarare la conformità dello stato di fatto a quanto depositato presso i sopracitati uffici.

Tuttavia l'Esperto, sottolineando nuovamente che durante il sopralluogo, ha riscontrato le difformità sopradescritte tra lo stato di fatto e la planimetria catastale di impianto (probabilmente conforme a quanto autorizzato dal punto di vista edilizio) presente nella Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, procede ad indicare i costi di ripristino come richiesto dal G.E. durante l'udienza del 25/06/2019.

L'Esperto sottolinea nuovamente che è stata scelta tale opzione invece



dell'indicazione dei costi di sanatoria perché il piano superiore, apparentemente privo della permanenza di persone (a causa della ridotta altezza e della mancanza dei rapporti aeroilluminanti di legge), "de facto" risulta destinato a residenza (i locali sono utilizzati come camere ed è stato anche creato un servizio igienico). Di conseguenza, non essendo S.l.p. (superficie lorda di pavimento) e quindi non abitabile, essa non risulta sanabile per tale uso.

Tutto ciò premesso, al fine di ripristinare la situazione riportata nella scheda catastale probabilmente corrispondente allo stato autorizzato (come ampiamente descritto in precedenza), le opere necessarie sono le seguenti:

- Demolizione porzione di solaio insistente sull'ingresso dell'abitazione compreso conferimento alle pubbliche discariche, opere di rinforzo, relazione di calcolo di professionista abilitato e riquadratura del perimetro del perimetro del foro eseguito;
- Chiusura dell'asola esistente ospitante la scala, comprese opere di rinforzo e relazione di calcolo di professionista abilitato;
- Smontaggio e successivo rimontaggio della scala autoportante in legno. Considerato che il disegno della scala sulla scheda catastale è molto generico e molto simile (o quanto meno compatibile) alla scala attuale, si ritiene congruo prevederne il riutilizzo;
- Demolizione muro doccia realizzata nel bagno compreso ripristino delle piastrelle (a pavimento ed a muro) ed eventuale sostituzione del piatto doccia;
- Demolizione tavolati piano primo compresi ripristini della pavimentazione in piastrelle;
- Rimozione n. 4 porte interne in legno tamburato;
- Rimozione sanitari servizio igienico (vasca, wc, bidet, vaso) compresi eventuali ripristini di pavimento o rivestimento;
- Fornitura e posa di parapetto in legno a protezione sfondato soggiorno;
- Tinteggiatura dell'intero appartamento;
- Direzione dei lavori e Coordinamento della Sicurezza

Come anticipato, non avendo reperito l'Esperto opportuna e completa documentazione sul numero esatto e sulla posizione delle velux (causa indisponibilità delle pratiche), ha optato per non includere la chiusura delle descritte finestre a tetto nell'elenco delle opere da eseguire.

Il costo complessivo degli interventi sopraelencati, indicativo, determinato e calcolato a corpo vista la tipologia e la particolarità della situazione, risulta pari ad **Euro 16.000,00 (diconsi sedicimila/00)**.

L'Esperto, ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto e di aver risposto ai quesiti posti dal G.E. contenuti nei provvedimenti elencati in premessa, rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e rassegna la presente Integrazione di Relazione tecnica di stima oltre a n. 5 allegati.

Milano, 28/10/2019

L'Esperto alla firma

Arch. Daniele Agostinelli

Pag. 5



ALLEGATI:

- 1) Istanza di accesso agli atti protocollata il 25/03/2019 ;
- 2) Sollecito istanza accesso agli atti;
- 3) Permesso a costruire in sanatoria n.48 del 10/04/2004;
- 4) Comunicazione del Comune di Milano per visura documentazione presso archivio di Via Gregorovius;
- 5) Comunicazione del Comune di Milano per visura documentazione presso Ufficio Condono di Via Edolo.

