
TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 1142/2021

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Flaviana Boniolo

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA
LOTTO UNICO

Unità immobiliare in Comune di Milano, Viale Monza n. 23

Appartamento al piano primo (2° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (2° f.t.)

Il sottoscritto arch. Diego Emilio Fiore, residente in Milano, con studio in Milano Via Morosini 29, iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano n. 6050 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n. 10436, esperto nominato dall'Ill.mo Giudice con provvedimento del 5.01.2024, avendo prestato giuramento telematico in data 8.01.2024, premesso che:

- in data 14.03.2024 depositava nei termini fissati relazione di stima immobiliare;
- che a pag. 6 della relazione lo scrivente precisava: “alla data del sopralluogo la cantina è stata aperta dal debitore, non è stato tuttavia possibile identificare con certezza il vano medesimo in quanto in planimetria la cantina è sprovvista di coerenze; non è infine stato possibile eseguire un rilievo puntuale in quanto ingombro di oggetti e masserizie.
Si segnala altresì che il vano cantina mostrato presenta una maggiore consistenza rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale del bene. ...”;
- nel corso dell'udienza del 10.04.2024 il G.E. disponeva “... che l'esperto depositi integrazione della relazione, quanto alla identificazione della cantina ...” e fissava nuova udienza per il giorno 26.06.2024 alle ore 12,40.

Tutto ciò premesso lo scrivente integra e precisa la relazione depositata.

* * * * *

Al fine di identificare la cantina interessata, acquisiva planimetria storica digitalizzata dell'unità immobiliare che, a seguito di frazionamento in forza di DIA prot. n. 668.946/2003 del 16.10.2003, ha generato l'immobile oggetto di procedura, ex sub. 94 del medesimo Foglio e Particella. (all. 01 - Planimetria catastale Fg. 232 P.Ila 290 Sub 94)

Dall'analisi della suddetta planimetria constatava che la rappresentazione grafica degli immobili (appartamento e cantina) non erano attendibili, in quanto non rappresentati nella

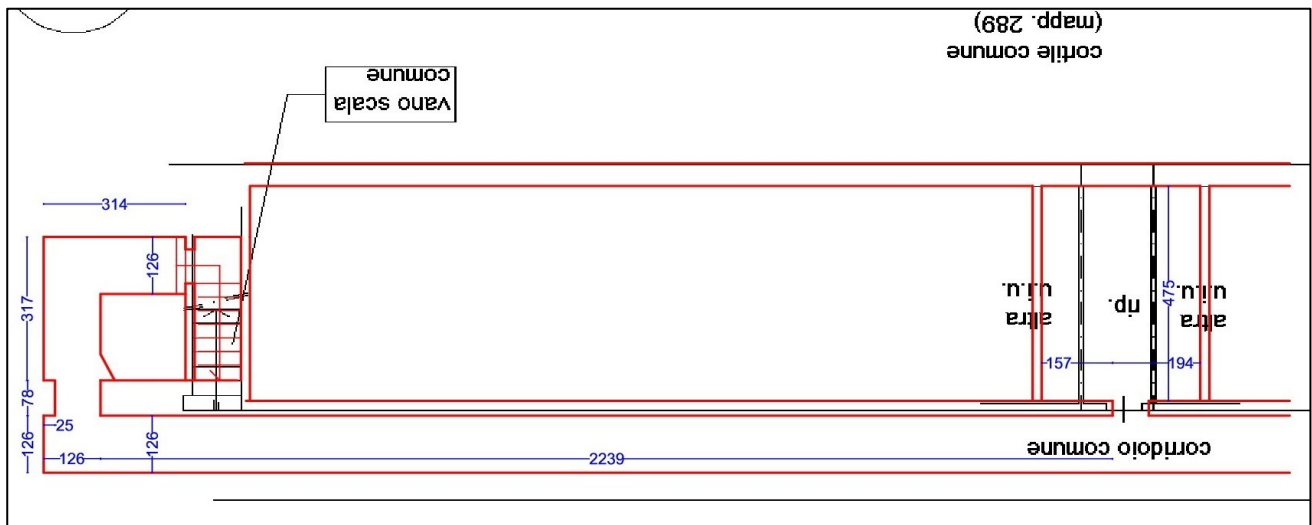


scala metrica indicata nella planimetria medesima.

Si constatava inoltre che, come nella planimetria attualmente in atti catastali dell'attuale sub. 718 (*all. 02 - Planimetria catastale Fg. 232 P.Ila 290 Sub 718*), la rappresentazione della scala di accesso al piano cantinato e il corridoio comune di distribuzione delle cantine era difforme rispetto allo stato reale dei luoghi, ovvero che la scala nella realtà ha senso di salita inverso rispetto a quello rappresentato e che l'accesso alla scala al piano cantinato non avviene direttamente da corridoio di distribuzione delle cantine, bensì da "bussola" o disimpegno, creato attorno al fondo corsa dell'ascensore condominiale che collega l'accesso alla scala con il corridoio delle cantine.

Lo scrivente, al fine di cercare un riscontro o un riferimento utile tra la posizione della porta di accesso alla cantina (visionata nel corso del sopralluogo in data 13.02.2024 alla presenza del custode Avv. Roveroni) e la posizione della scala, si recava nuovamente presso l'immobile ed eseguiva il rilievo della posizione della scala, del disimpegno e del corridoio.

In seguito a restituzione grafica con Autocad del rilievo e della sovrapposizione di questa, con la planimetria catastale dell'attuale subalterno 718, seppur con tutte le difformità sopra indicate, risulta che la posizione della porta della cantina e la scala coincidono e si sovrappongono con sufficiente approssimazione, come meglio rappresentato nella seguente sovrapposizione dove in colore nero è indicato quanto rappresentato dalla planimetria catastale e in rosso quanto rilevato.



In conclusione, rilevato che l'immobile è di vecchia costruzione (inizio 1900), che l'Ufficio Visure del Comune di Milano non ha in archivio o non reperisce gli atti di fabbrica originali della costruzione del fabbricato, che la direzione e l'accesso della scala è differente rispetto a quanto indicato nelle planimetrie catastali reperite, che in oltre un secolo il piano cantinato potrebbe aver subito modifiche nelle parti comuni, verificato inoltre che tramite sovrapposizione del rilievo effettuato con la planimetria catastale si è rilevata una



coincidenza della posizione della scala e della porta della cantina, lo scrivente ritiene che la cantina visionata sia identificabile con quella oggetto di procedura.

Il sottoscritto resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento si rendesse necessario.

In fede

l'Esperto Nominato
arch. Diego Emilio Fiore

Milano, 15 giugno 2024

ALLEGATI

all. 1 - Planimetria catastale Fg. 232 P.IIa 290 Sub 94;

all. 2 - Planimetria catastale Fg. 232 P.IIa 290 Sub 718.

