



TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. CARLO STEFANO BOERCI - R.G.E. 491/2025

Creditore Procedente: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Debitrice: XX

OGGETTO: INTEGRAZIONE DEL CTU ALLA RELAZIONE DI STIMA,
IN OSSERVANZA AL QUESITO DEL G.E. AL PUNTO 7

Il sottoscritto Franco Angelico, con studio in Basiglio (MI), via C. Colombo – Res. Cedri, 323, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 8360, nominato esperto in data 03/06/2025 per la perizia estimativa dei beni immobili pignorati siti nel Comune di Gorgonzola (MI), in Via Verdi n. 5, rispettivamente, N. 02 Unità immobiliari residenziali catastalmente ai subb. 701 e 702 ai piani T/S1, di cui ai **LOTTI 1 e 2**, prestato giuramento di rito in data 04/06/2025;

a seguito del deposito telematico della relazione di stima in data 13/10/2025;

in ottemperanza al quesito formulato dal G.E., in ordine al punto 7):

ESPONE ED INTEGRA QUANTO SEGUE:

l'esperto ritiene doverosamente con la presente integrazione, **con riferimento al Capitolo “8° REGOLARITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE” della relazione di stima depositata, di fornire/integrare le notizie in merito alla regolarità edilizia del fabbricato** di cui sono parte integrante i beni immobili oggetto della procedura, precisando che:

come già dettagliato in perizia, l'esperto, tramite il Portale telematico **INPratica** del Comune di Gorgonzola (MI), in seguito alla consultazione/ricerca (ove fattibile) degli estremi delle pratiche edilizie esistenti per le porzioni immobiliari in esame, ha selezionato e richiesto l'accesso agli atti edilizi in relazione alle pratiche edilizie in forza delle quali sono state originate le abitazioni in esame agli odierni subb. 701 e 702 (LOTTI 1 e 2);

trattandosi nel caso di specie di pratiche edilizie non ancora disponibili in formato digitale, l'esperto, alla data di deposito della relazione di stima, era ancora in attesa di comunicazione di avvenuta messa a disposizione delle pratiche stesse sul portale INPratica del predetto Comune, debitamente scansionate.

Successivamente al deposito della relazione di stima, l'esperto ha ricevuto mail PEC di comunicazione di avvenuta messa a disposizione delle pratiche edilizie richieste sul predetto portale; conseguentemente, ha debitamente scaricato la documentazione edilizia inerente a:

- Fascicolo n. 4/2006: Pratica EDI/2006/00004/DIA – 05/01/2006 – prot. n. 16701 - Richiedente: attuale Proprietà, per: risanamento conservativo, intervento di manutenzione straordinaria per

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri, 323 – 20079 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

opere interne, con cambio di destinazione d'uso da negozio ad appartamento (destinazione originaria), e frazionamento in n. 02 unità immobiliari;

- Fascicolo n. 263/2012: Pratica EDI/2012/00263/DIA – 03/10/2012 – prot. gen. n. 10850 - Richiedente: Amministratore Unico dell'attuale Proprietà, per: intervento di manutenzione straordinaria per opere interne e modifiche di facciata, cambio di destinazione d'uso da negozio ad appartamento (destinazione originaria), a completamento della pratica DIA n. 016701 del 29/12/2005, e frazionamento in n. 02 unità immobiliari.

Conseguentemente, l'esperto espone quanto segue:

CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE:

Preso atto della documentazione acquisita presso gli organi Comunali competenti, in raffronto con la - **medesima** – documentazione edilizia acquisita tramite la collaborazione fattiva del Professionista incaricato dell'epoca, in merito alla conformità edilizia e catastale delle unità immobiliari oggetto di stima di cui ai LOTTI 1 e 2, ovvero, dalla comparazione delle planimetrie catastali e Comunali acquisite con lo stato di fatto, evidenziando nuovamente che le opere di ristrutturazione non sono state ultimate, l'esperto può pronunciarsi in merito alla conformità edilizia esclusivamente in relazione allo stato di fatto in data sopralluogo, confermando che vi sono discrepanze edilizie/catastali, le quali non pregiudicano la commerciabilità degli immobili in quanto non sono variate le destinazioni d'uso dei locali, precisando comunque che risulta necessario ripresentare le eventuali/ulteriori sanatorie edilizie e/o per le relative pratiche edilizie richieste dalle Autorità competenti del predetto Comune, da predisporre per lo stato di fatto e in ordine alle normative edilizie vigenti e per il contestuale aggiornamento delle visure e rettifiche delle planimetrie catastali, e pertanto, l'esperto conferma e si riporta integralmente a quanto già dettagliato in perizia al Paragrafo 8.2. circa la conformità/difformità delle unità immobiliari oggetto di stima e relative regolarizzazioni e costi.

L'esperto conferma la valutazione finale delle unità immobiliari di cui ai LOTTI 1 e 2, di cui ai Capitoli 10° e 11° della relazione di stima depositata.

SI ALLEGANO I SEGUENTI DOCUMENTI:

- COPIA DOC. EDILIZIA ACQUISITA COMUNE GORGONZOLA (MI)

Basiglio (MI), 5 Novembre 2025

il Consulente Tecnico d'Ufficio
 Dott. Arch. Franco Angelico

CONSERVATORIO DEL REGISTRO
 DELL'ARCHITETTO DI MANFROTTO
 ANGELICO
 FRANCO
 architetto
 5441

Architetto Franco Angelico

Studio Professionale – Via C. Colombo – Res. Cedri, 323 – 20079 Basiglio (MI)

Telefono n. 02 / 24167288 - Cellulare 335 / 6020974

PEC - Albo Professionale: angelico.5441@oamilano.it - PEC - Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it