



**TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. Dott. GIACOMO PURICELLI - R.G.E. 1086/2020**

Creditore Procedente: [REDACTED]

\*\*\*\*\*

**OGGETTO: REPLICA DEL CTU ALLE NOTE CRITICHE ALLA PERIZIA EX ART. 173 BIS DISP.**

**ATT. C.P.C. TRASMESSE A MEZZO MAIL PEC IN DATA 28/10/2021 DAL LEGALE DELLA DEBITRICE ESECUTATA**

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 15/01/2021 per la perizia estimativa dei beni immobili pignorati siti nel Comune di Milano, in Corso Plebisciti n. 13, rispettivamente, N. 04 Unità immobiliari catastalmente ai subb. 35 (C/6 Box), 66 (C/2 Deposito), 67 (C/2 Deposito), 71 (C/2 Cantina), di cui ai LOTTI 1 – 2 – 3 – 4, prestato giuramento di rito in data 21/01/2021;  
a seguito del deposito telematico della relazione di stima in data 22/06/2021;  
a seguito del deposito telematico della integrazione alla relazione di stima in data 20/09/2021;  
a seguito della ricezione a mezzo mail PEC delle note critiche alla perizia ex art. 173bis disp. att. c.p.c. in data 28/10/2021 dal Legale della debitrice esecutata, [REDACTED]  
ritiene doverosamente di replicare alle note stesse ed

**ESPONE QUANTO SEGUE:**

Dapprima l’esperto si riporta integralmente alla perizia depositata, segnatamente all’esposizione di cui al Capitolo 1° Divisione dei beni immobili – Formazione dei LOTTI 1 – 2 – 3 – 4, laddove ha affermato con certezza che le unità immobiliari in esame sono già predisposte alla formazione dei n. 4 LOTTI assegnati, preso atto che **le unità stesse sono già distinte catastalmente**, nonché, all’interno del medesimo compendio immobiliare, ubicate ai rispettivi piani di appartenenza;  
 altresì, l’esperto si riporta al quesito assegnatogli dal G.E., segnatamente al Punto I ), laddove lo stesso prevede che, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale, **come è il caso in questione**, l’esperto predispone **per ciascun LOTTO** una singola relazione identificata con numeri progressivi, ecc;

**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](mailto:angelico.5441@oamilano.it) - PEC - Tribunale: [franco.angelico@pct.pecopen.it](mailto:franco.angelico@pct.pecopen.it)



conseguentemente, alla stregua delle motivazioni addotte, l'esperto prende atto, ma **Non concorda**, con la narrativa delle note critiche ricevute, nella parte in cui la Proprietà scrive, "... *per tutto quanto evidenziato nella rispettiva memoria, dissente dalla divisione effettuata degli immobili pignorati a formazione dei LOTTI assegnati, anzi riterrebbe doveroso riunire tutti i beni in esecuzione, col fine di determinare un prezzo base d'asta superiore allo zero senza nascondere a potenziali compratori le criticità dei LOTTI 2 e 3 ...*", **criticità peraltro segnalate dettagliatamente dall'esperto ai Capitoli specifici (16° e 21°) della relazione di stima depositata, proprio in relazione ai due depositi al piano 7° di cui ai LOTTI 2 e 3**, altresì, senza tener conto che nel compendio pignorato sono compresi anche un box e una cantina (LOTTO 1 e 4), e nulla ovviamente osta alla loro vendita separatamente e distintamente, ad esempio un condomino dello stesso edificio potrebbe esserne interessato all'acquisto.

In relazione alle esposte ritenute inadempienze/carenze/errori/criticità dell'esperto alle istruzioni del quesito sottopostogli dal G.E., in riferimento al Punto C) sub c. (i costi delle eventuali sanatorie), che secondo la narrativa della Proprietà "... *fornirebbero una situazione reale alterata, che potrebbe recare pregiudizio alle parti in causa e ad eventuale terzo aggiudicatario ...*", l'esperto prende atto **e dissente dall'intera narrativa delle note critiche ricevute**, replicando quanto segue:

in doveroso ossequio al quesito affidatogli dal G.E., segnatamente al Punto C), "verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune, i sub Punti dalla lettera a. alla e. ivi esplicitati", come già esposto nella relazione di stima e successiva integrazione depositate, in data 15/09/2021 l'esperto ha effettuato l'accesso agli atti edilizi presso l'Ufficio Visure del Comune di Milano, Sede di Via Sile n. 8, e ribadisce nuovamente che, durante l'accesso agli atti, ha visionato la documentazione **messagli a disposizione dal competente Ufficio Comunale**, segnatamente in relazione ai due depositi al piano 7° di cui ai LOTTI 2 e 3, ovvero, le pratiche edilizie della seconda metà degli anni 2000, ad eccezione della Super DIA datata 2009 inerente il recupero abitativo del sottotetto e la richiesta di P.d.C. in sanatoria datata 2014, peraltro, non a caso, proprio le stesse pratiche edilizie in relazione alle quali, come già esposto in perizia, e confermato anche nelle note critiche ricevute, è tutt'ora pendente il **procedimento giudiziario Amministrativo tra il Comune di Milano e la Società proprietaria.**

L'esperto ovviamente, nella risposta al quesito, si è necessariamente avvalso della documentazione Comunale messagli a disposizione ed acquisita in copia, nonché, della documentazione inerente il contenzioso Amministrativo in essere trasmessa con collaborazione fattiva dal Legale Amministrativo della Proprietà, **e ineluttabilmente, sulla base della comparazione delle planimetrie catastali acquisite con lo stato di fatto rilevato**, ha esposto analiticamente le Non conformità e le conformità edilizie e catastali dei n. 4 LOTTI assegnati, unitamente alle rispettive regolarizzazioni e costi, esclusivamente e come già ampiamente relazionato al Capitolo specifico 16° Regolarità urbanistica,

**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](mailto:angelico.5441@oamilano.it) - PEC - Tribunale: [franco.angelico@pct.pecopen.it](mailto:franco.angelico@pct.pecopen.it)



edilizia e catastale della relazione di stima depositata, al quale si riporta integralmente anche la successiva integrazione alla relazione di stima.

Conseguentemente, sempre in ossequio al quesito del G.E., segnatamente al Punto I) sub. f), “quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (**se possibile**) ..... ecc”, e replicando alla narrativa delle note critiche ricevute, laddove “... *l'esperto si è limitato nella integrazione alla perizia a confermare che è tutt'ora in essere il procedimento giudiziario Amministrativo tra il Comune di Milano e la Società proprietaria, senza alcun esame dei costi di una eventuale sanatoria.....*”:

l'esperto ribadisce che, **nelle more del procedimento giudiziario Amministrativo pendente**, a differenza di quanto narrato dalla Proprietà, in relazione all'incidenza della situazione edilizia sulla valutazione degli immobili periziati, non può certamente “anticipare” l'esito dell'Appello al Consiglio di Stato presentato dalla Proprietà stessa, ovvero ad essa favorevole piuttosto che sfavorevole, né tantomeno “ipotizzare” i “prossimi passi” del Comune di Milano, controparte nel procedimento stesso, **pre e/o post definizione** del procedimento Amministrativo, **allo stato attuale, eventuali - possibili - teorici**, ovvero, **l'esperto ha doverosamente rilevato e periziato lo stato di fatto degli immobili pignorati**, operando, nella valutazione estimativa, come da Punto I) sub. h) del quesito del G.E., le decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione dei beni ovvero, nel contesto specifico di una procedura giudiziaria di espropriazione immobiliare, non è possibile stabilire allo stato attuale, se l'irregolarità edilizia che certamente coinvolge parte dei beni immobili pignorati è sanabile o meno, e, tantomeno, quantificarne i costi.

Appare quindi **alquanto aleatoria** la narrativa delle note critiche ricevute, laddove “... *nel caso specifico, .... si tratta di irregolarità urbanistica..... ciò comporta inevitabilmente l'emanazione da parte del Comune predetto di una nuova ordinanza di demolizione...*”, **ordinanza Comunale la cui emanazione, allo stato attuale, è del tutto teorica**, ed ancora, laddove “... *sarà in base al contenuto di tale ordinanza che potranno essere determinati costi e prerogative di una eventuale sanatoria...*”, **tra l'altro, non considerando che l'ottemperanza ad una (eventuale) ordinanza di demolizione non costituisce automaticamente regolarizzazione/sanatoria, salvo poi narrare “... la Proprietà potrebbe anche attendere la sentenza del ricorso al Consiglio di Stato...”.**

Nel proseguo, appare inoltre **bizarro che la Proprietà si “autoformuli” la stima di un valore negativo dei due depositi di cui ai LOTTI 2 e 3**, deducendo dal valore stimato dall'esperto della piena proprietà **ipotetici/presunti** costi di demolizione o sanzione sostitutiva, esponendo inoltre che “... *non farebbe che fornire una fedele rappresentazione della situazione reale ...*”, ed inoltre, “... *valore negativo dei due sottotetti che potrebbe forse essere corretto dalla possibilità teorica futura di trasformazione dei depositi nel sottotetto in appartamenti ....*”, **salvo poi** narrare, “... *possibilità comunque al momento altamente teorica ...*”, come peraltro esposto dalla Proprietà stessa, ovvero, **ipotesi, allo stato attuale, altamente teorica di dubbia e poco probabile realizzazione, e quindi,**

**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](mailto:angelico.5441@oamilano.it) - PEC - Tribunale: [franco.angelico@pct.pecopen.it](mailto:franco.angelico@pct.pecopen.it)



**appare inopportuna l'esposizione** delle note critiche ricevute **relativa alla commistione tra la paventata riunione dei beni in esecuzione**, anziché l'ovvia loro divisione a formazione dei LOTTI assegnati, e i costi **ipotetici** di una (eventuale) sanatoria dell'irregolarità edilizia, determinata peraltro proprio dall'operato della Proprietà stessa, “.. *al fine di poter determinare un prezzo base d'asta superiore allo zero senza nascondere alcunché a potenziali compratori ...*”.

Conseguentemente, l'esperto conferma nuovamente quanto esposto nella perizia e successiva integrazione depositate, ribadendo che, **ha necessariamente periziato lo stato di fatto degli immobili pignorati alla data della valutazione estimativa**, e, come da quesito del G.E. “quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (**se possibile**) ... ecc”, non ha ritenuto di potersi esprimere al di là di ogni ipotetica previsione, proprio nel caso di eccezionale rilevanza dell'attuale stato di fatto dei beni in esecuzione in relazione ad un **procedimento Giudiziario ancora pendente**.

\*\*\*\*\*

Confidando di aver ragguagliato il G.E. in merito al quesito postogli, lo scrivente rimette la presente replica alle note critiche ricevute dal Legale della Società esecutata, oltre all'allegato “note critiche”, per una immediata lettura, rimanendo doverosamente a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Con osservanza.

Basiglio (MI), 12 Novembre 2021

il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Arch. Franco Angelico

The image shows a blue circular professional stamp of the 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PAULICATORI, PERITI E CONSULENTI DELLA PROVINCIA DI MILANO'. The stamp contains the name 'ANGELICO FRANCO' and the number '5441' below it. A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.

**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](mailto:angelico.5441@oamilano.it) - PEC - Tribunale: [franco.angelico@pct.pecopen.it](mailto:franco.angelico@pct.pecopen.it)

