

Ctu R.G.E. 1124-15 III Sez. Tribunale di Milano

Oggetto: Risposta alle osservazioni dell'Avv. in nome e per conto

Al fine di rispondere in maniera esaustiva a quanto richiesto dal Creditore Procedente ed in particolare al mandato del Giudice, è necessario fare una premessa:

Occorre prendere profonda consapevolezza del luogo e la differenza tra "villa", "appartamento in complesso urbano" e "monolocale" con adiacente il box, utilizzati come ufficio.

Tali punti risultano essere il fulcro principale per una corretta valutazione ed applicazione degli indici mercantili.

A questi si aggiunge, la presa visione dei luoghi e la mancata visione da parte del creditore procedente, il quale in tempi utili aveva il diritto di partecipare.

Di fatto, non hanno potuto constatare, anche se descritto in perizia, che l'immobile di cui si parla, in parte dato in affitto, è collocato all'interno di un giardino destinato ad edilizia residenziale della località meglio identificata "BETTOLA", lontana da tutti i servizi principali.

In particolare, il complesso abitativo, corrisponde all'ultima unità edilizia di una strada senza uscita, con via obbligatoria di ritorno verso il centro, in mezzo ad un tessuto a scacchiera in oltremodo diradato.

Non è errato considerare il luogo ove si trova l'intero complesso da stimare oltre che "residenziale", anche "dormitorio".

Non vi è una panetteria, un tabacchi, un centro fotocopia, un ufficio assicurativo, un distributore di carburante, un'edicola, un centro sanitario, dei portici per una passeggiata, etc. etc.. Nulla!

Una villa, una delle tante, certamente più lussuosa, ma con tanti lavori non conformi, in un contesto piatto, dove alle spalle incombono dei cavi di alta tensione posti ad una distanza non a norma su un terreno inedificabile a confine con la statale ove, doveva sorgere su terreno in degrado una ciclabile mai sorta.

Non Milano, Segrate, Pioltello, etc. ma Pozzo D'Adda, zona periferica, quartiere BETTOLA!

Il punto è proprio questo, un "monolocale" a piano terra, chiuso dentro un giardino di fianco ad una villa, in una zona di periferia come questa presa in esame può avere lo stesso prezzo di un appartamento o monolocale ubicato a piano terra posto in un centro o semicentro ove esistono tutti i servizi?

Ed ancora, una porzione di box, può avere sempre nello stesso luogo un indice/valore commerciale di un ufficio posto in un'area servita solo perché utilizzato ad ufficio, per lo più con l'esecuzione di lavori abusivi?

Ancor di più, tali vani, collocati in un giardino di un villa, possono avere lo stesso indice/valore di un ufficio collocato in un luogo ove vi è un acceso condominiale certo, in un'area facilmente accessibile, con tutti i servizi in torno? Certamente NO.

Il monolocale utilizzato come ufficio è stato realizzato abusivamente ed è stato sanato con concessione in sanatoria rilasciata unicamente come "monolocale"



annesso alla villa, definito catastalmente A/7 pertanto ad uso abitativo (errata corrige del mio identificare la visura con la scritta UFFICIO a matita rossa- scritto solo per semplificare l'identificazione) oltre ad un Box.

Le norme citate dall'avv. sono certamente lo strumento ma non l'unico, che, un professionista tiene presente al fine della stima di un immobile, tanto più se comparativa.

Tuttavia entrambe le norme riportano che le tabelle indicate o tantomeno il più provabile valore di mercato che si può determinare utilizzando tali strumenti, può aumentare o diminuire di un +/- 30% in funzione di diversi fattori, quali caratteristiche intrinseche od estrinseche dell'unità da stimare. Gli stessi dati sono altresì riportati sui libri camera di Commercio – *Allegato 22 già presentato in perizia Rilevazione dei Prezzi degli immobili.*

Ciò premesso, in merito alle osservazioni,

- 1) Il modello di perizia utilizzato è quello adottato dalla società fornitrice dei servizi, prima Efsystem e successivamente Genius, modelli utilizzati dalla III sez. civile Es. Imm. e Fallimentare.

Il sottoscritto Ctu, si è attenuto alla compilazione della stessa come esposto a pag. 15 e 16 della perizia. Certamente possono essere allegate le tabelle degli indici mercantili del quale si è comunque tenuto presente nella fase di stesura *Allegato 1A - tabelle Indici - 1B Tabelle Uni.*

Da un immediato confronto, non si evinco diversità rilevanti in merito agli indici mercantili riportati ed adottati.

Per la valutazione del "più provabile valore di mercato", si è fatto riferimento al metodo comparativo di edifici aventi caratteristiche uguali o simili come indicato a pag. 16 e 17 della perizia.

Inoltre è stato depositato insieme alla perizia l'allegato 22, che riporta i valori di mercato di vendita e di affitto di edifici simili nella medesima zona.

- 2) A) - Il contratto di locazione risulta registrato in data 19-19-2012 Serie 3 presso UT Gorgonzola, come da accesso atti eseguito dal sottoscritto in data 22 marzo 2017, 14-9-2017 già inoltrato all'agenzia di Gorgonzola ed ultimo accesso inoltrato il 22 - 11-2017 successivamente alle osservazioni di parte.

Dimostrano che il sottoscritto Ctu avesse prodotto tempestivamente istanza agli uffici competenti, e confermano quanto affermato in perizia e durante l'udienza del 17-10-2017. La registrazione è avvenuta prima del pignoramento – *Allegato 2A richieste presso Ag. Entrate, 3A Risposta e registrazione contratto. Allegato 4 A – Contratti di locazione.*

Sempre in merito alla presenza di contratti, esiste un contratto di comodato d'uso del 18-settembre 2012 antecedente alla procedura, a favore della

sul bene della villa, ma lo stesso dichiarava al sottoscritto ed la Custode che la sig.ra non lavorasse più per loro pertanto il contratto non è da considerarsi valido.

Successivamente alla procedura e il sig. ha stipulato scrittura privata

n. 94/ del 17-12-2016 con per l'unità edilizia della Villa, per

l'uso promozionale con l'uso di locali di rappresentanza, per un canone annuo di Euro 5000. Anche il sopra citato contratto non è da considerarsi valido ai fini della procedura.



B) - La superficie indicata in locazione corrisponde al vano sub 2, pertanto riscontrabile dal Ctp incaricato ed in parte alla metà del sub.3, (documento allegato 7 e 9 della perizia ed allegato planimetrico del contratto).

Inoltre, riguardo alla congruità del canone di locazione si specifica che i prezzi "ABITATIVI", tale è la tipologia immobiliare come accatastamento, sono stati depositati sempre contestualmente alla perizia con il medesimo allegato 22 ove si riporta in generale un valore che varia da 2,2 €. a 5,5.

Per questo punto si specifica che il valore di affitto non può essere lo stesso ipotizzabile sulla villa, o altre unità con caratteristiche diverse.

Un MONOVANO, NON PUO AVERE LO STESSO VALORE DI AFFITTO DELL'INTERA VILLA PER ZONA, e tantomeno il box adibito ad ufficio abusivamente.

Pertanto il valore indicato o indicabile varia dai 2, 2 ai 3 €/mq. ed è definibile sufficientemente congruo alle caratteristiche tipologiche. Si allegano anche offerte del territorio con superficie ben più grandi e con caratteristiche differenti, decisamente migliori, con importi prossimi.

- 3) Per quanto concerne la riduzione della quota del valore del 25 % il Ctu si è attenuto a quanto eseguibile dal programma di calcolo del sistema Genius, adottato dal Tribunale a settembre e, dato che il monolocale e la villa risultano un unico lotto sia amministrativamente che catastalmente, non è possibile procedere ad una differenziazione parziale dei valori.

Tuttavia, per tale punto, già in sede di udienza del 17-10-2017 il sottoscritto avanzava la proposta di poter diversificare le due riduzioni, proponendo quanto segue:

Importo totale stimato € 747.722,50

Riduzioni del valore 747.722,50-10.000,00
per ripristini opere abusive circa = 737.722,50

Villa Singola €/mq - 1.750 * 354= 619.500,00

Superfici accessori + secondo box, + lavanderia depositi vari:

1.750*41,27=€ 72.263,77

Vano Monolocale/box uso ufficio €/mq – 1.750*32=56.000,00

Separando i valori si avrà: 737.722,50 – 56.000,00= 681.722,50

Volendo diversificare le percentuali di incidenza, si può applicare alla Villa e gli accessori non scorporati il 5% di riduzione per vendita forzata e vizi occulti.

Villa =	€ 619500,00 * 0,5% =	588.525,52
Accessori scorporati	€ 72263,77 * 0.05% =	68.650,58
Vano Monolocale	€ 56.000,00 * 0,25 =	<u>42.000,00</u>

Somma = € **699.176,10**

Per spontanea integrazione
Milano, 12-12-2017
Il Perito estimatore
Arch. Giuseppe Catalano

