

TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura R.G. 293-2020

Ill.mo G.E. Dott. ssa Silvia Vaghi

Creditore Procedente: [REDACTED]
[REDACTED]

Debitore Esecutato: [REDACTED]

Note ad osservazioni

In relazione all'incarico ricevuto, ed al provvedimento dell'Ill.mo Giudice in data 07.01.2022, di seguito brevi note in ordine alle osservazioni depositate in data 29.12.2021 da [REDACTED] svolte sulla perizia depositata dalla scrivente in data 14.12.2021.

La scrivente, presa visione delle osservazioni corredata da bozza di CTU prodotta dalla parte (avente ad oggetto anche beni non oggetto della presente), conferma quanto riportato nella propria perizia, atteso che, nei limiti e nelle finalità del mandato ricevuto, nell'ambito di procedura di esecuzione immobiliare, sono state evidenziate e riportate - dal punto di vista manutentivo/conservativo, edilizio ed amministrativo - le criticità, difformità e le riserve relative agli immobili oggetto di procedura emerse sia durante i sopralluoghi sia dalla documentazione ricevuta che da quanto prodotto dagli uffici preposti (ved. premesse, punti 2.2, 2.3, 6.1 e 7 della relazione peritale depositata).

(si ricorda, come evidenziato nella perizia depositata in data 14.12.2021, che, alla data della visione i fascicoli si sono presentati di non facile comprensione, in ordine assai confuso, oggetto di varie prese visioni, con i documenti non fascicolati e in ordine casuale; la scrivente pertanto non si assume responsabilità su quanto prodotto e/o per le informazioni mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti, attese anche le notorie "difficoltà" degli uffici preposti.)

La scrivente, come già evidenziato in perizia, nella valutazione del valore di stima dei beni ha tenuto conto dello stato conservativo degli stessi, delle problematiche manutentive, dell'inagibilità dei locali box e del locale monta carichi, della destinazione ad ufficio (abusivamente utilizzate e catastalmente indicate a residenziale) delle unità al piano seminterrato, nonché, nei limiti del mandato ricevuto, ha tenuto conto delle riserve sull'iter amministrativo delle pratiche del 2004 riguardanti anche il recupero sottotetti,



progetti e iter che acquisiscono tuttavia pareri favorevoli delle istruttorie tecniche, nonché in merito alle distanze legali del compendio dal contorno e alle vedute.

Alla data della presente non si hanno notizie relativamente ad eventuali provvedimenti repressivi o in autotutela degli uffici tecnici preposti (risulta peraltro trascorso il termine decennale previsto per l'esercizio dell'autotutela per l'eventuale annullamento del titolo); non si hanno notizie circa la presenza di eventuali contenziosi in merito alle distanze legali del compendio dal contorno e alle vedute (sul punto si è interpellato anche l'amministratore di condominio, come da punto 6.1 della relazione peritale).

La scrivente inoltre, nei limiti del mandato ricevuto, ritenendo che in questa sede, i costi e gli oneri per le regolarizzazioni di cui al punto 7.1 siano difficilmente quantificabili, ha ritenuto operare, nel caso di specie, un ulteriore abbattimento del valore del 15 %, in aggiunta all'adeguamento del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito oltre all'abbattimento per mancanza di garanzia per vizi. (punto 9 della relazione peritale)

Fatte sale ulteriori notizie che si dovessero acquisire, la scrivente, adottato il procedimento sintetico – comparativo (andamento del mercato immobiliare su Milano per immobili all'asta in zona, annunci immobiliari per tipologie consimili in zona, borsinoimmobiliare.it; compravendite nel complesso; borsino O.M.I. –1° semestre 2021 – Fascia/zona: D30 Periferica/Musocco, Certosa, Expo, C.Na Merlata) conferma il prezzo a base d'asta al netto delle decurtazioni assegnato e tutto quanto riportato nella relazione peritale depositata in data 14.12.2021.

Resto a disposizione della S.V. Ill.ma e sarò presente all'udienza delle parti.

Con stretta osservanza

Milano, 20.02.2022

l'esperto nominato

arch. Barbara Marchesi

