



Tribunale di Milano

Procedura di esecuzione immobiliare

RG. 897/2015

GIUDICE: **Dott.ssa Flaviana Boniolo**
CUSTODE GIUDIZIARIO: **Avv. Rossana Aceti**

INTEGRAZIONE DEL 19/09/2023

LOTTO 1 - unità immobiliare in Milano - via Graziano Imperatore 31



ESPERTO NOMINATO: **Arch. Maurizio Angeloni**

Albo degli Architetti di Pesaro e Urbino al n. 358
Albo del Tribunale Civile di Milano al n. 12022

con studio in Monte Porzio (PU)
e-mail: arch.angeloni@gmail.com
PEC: maurizio.angeloni@archiworldpec.it



RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI ESPOSTE AL GIUDICE ALL'UDIENZA DEL 12/07/2023

In seguito alla decisione presa all'ultima udienza del 12/07/2023, di accettare le osservazioni esposte nel corso della stessa da parte del creditore intervenuto, il sottoscritto C.T.U., Arch. Maurizio Angeloni, riporta di seguito virgollettate e in rosso le osservazioni fatte, seguite dalla relative risposte.

Le osservazioni che seguono non compaiono nel fascicolo telematico ma mi sono state inviate via mail dall'Avv. Fera.

Le stesse, anche se non alla lettera, sono state esposte all'ultima udienza direttamente al Giudice Dott.ssa Flavia Boniolo e riportate nel relativo verbale.

“ il CTU non avrebbe dovuto riparametrare la Superficie Esterna Lorda (SEL) al fine di determinare il “costo di demolizione.”

Il costo di demolizione non è stato determinato né nella relazione iniziale né nelle successive integrazioni, ma sono stati invece detratti i costi per il risanamento del tetto in eternit.

(vedi “calcolo del valore di vendita giudiziaria” nell'integrazione del 06/06/2023)

“In specie, la superficie commerciale totale individuata dal CTU non è corretta a causa dell'abbattimento applicato alla superficie lorda di mq 382 del laboratorio (map.70), parametrata al 25%, ed equiparata a quella di un deposito per la presenza delle tettoie che ne impediscono l'illuminazione.”

L'equiparazione dell'immobile utilizzato oggi come laboratorio, a deposito/magazzino, deriva dal fatto che non può essere il locale adibito a permanenza di persone sia per il non rispetto dei minimi parametri di illuminazione e aerazione, sia per un inadeguato spessore delle murature perimetrali (l'eliminazione della tettoia non risolverebbe quindi il problema).

(vedi allegati B e D dell'integrazione alla relazione del 26/11/2021)

Essendo l'immobile invece regolare se utilizzato come deposito/magazzino, come tale è stato valutato. La futura proprietà potrà poi, se vuole, procedere a un cambio di destinazione d'uso con le richieste e gli interventi edilizi che gli saranno richiesti dagli uffici comunali competenti.

“Poiché il CTU nella stima ha previsto la demolizione delle tettoie stesse, valutate come area cortilizia, mediante applicazione di un coeff. del 10%, non si comprende il motivo per il quale anche il capannone, regolarmente costruito, debba essere deprezzato, laddove con la demolizione delle tettoie stesse le sue problematiche principali di regolarità edilizia si andrebbero a risolvere.”

La demolizione delle tettoie non è prevista e il coefficiente di riduzione del 10% è dovuto al fatto che tali superfici sono state dal sottoscritto considerate come scoperte di pertinenza, essendo le tettoie entrambe abusive.

Al capannone, considerato come deposito/magazzino, è stato applicato il relativo coefficiente di riduzione.

Come spiegato al punto precedente, l'eliminazione della tettoia non avrebbe sanato l'irregolarità.



“Inoltre, invece di definire il nuovo prezzo base d’asta valutando dapprima l’asset per portare poi in detrazione i costi di demolizione, il perito ha erroneamente valutato i corpi abusivi come area scoperta, equiparando implicitamente i costi di demolizione all’abbattimento di valore subito da tali beni in conseguenza della diversa destinazione considerata.”

Il sottoscritto CTU ha dapprima valutato “l’asset” e per questo ha dovuto considerare i beni con la destinazione d’uso che gli compete, in relazione alla regolarità o meno degli stessi e apportando al loro valore i relativi coefficienti di riduzione.

L’abbattimento dei costi in relazione alla diversa destinazione, non deve e non vuole comprendere gli eventuali costi delle demolizioni.

Il sottoscritto CTU ha ritenuto di non applicare in questa circostanza la detrazione dei costi di demolizione poiché avrebbero eccessivamente deprezzato il valore degli immobili.

Anche le aree considerate scoperte di pertinenza potrebbero, infatti, avere un maggiore valore nel caso che tutto il comparto su cui insiste la proprietà oggetto di questa relazione (quindi anche tutte le aree delle altre proprietà), fosse oggetto di “rigenerazione edilizia” con demolizione del costruito e utilizzo delle superfici come nuove aree edificabili.

Con osservanza

L’esperto nominato
Arch. Maurizio Angeloni



E' fatto assoluto divieto, in assenza di accordo preventivo, di pubblicare (sia in forma completa che parziale), nonché utilizzare per finalità diverse da quelle per cui è stata redatta, la presente relazione.

