

Via Fontana, 22
20122 – Milano

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione III[^] Civile

Nelle riunite procedure esecutive immobiliari nn. 2744/2017 + 707/2021 RGE

Il sottoscritto

..... con studio in
Milano, via Fontana n. 22, nominato custode nella procedura esecutiva
RGE 2744/2017 cui è stata riunita la procedura esecutiva RGE 707/2021
avente ad oggetto l'immobile (capannone) sito in Milano, via Privata
Venezia Giulia 16/A

Relazione quanto segue

Il sottoscritto custode ha effettuato un primo sopralluogo in data 24 gennaio
2022 presso il capannone oggetto di esecuzione insieme al CTU nominato
....., in occasione si è provveduto a mettere in
sicurezza l'immobile apponendo delle grosse catene al portone d'ingresso e
al cancello del passo carrabile.

Il capannone si presenta in stato di abbandono ed al proprio interno è
stracolmo di rifiuti di ogni tipo e misura (ferro, vestiti, macerie, sanitari,
carta, cartone, moquettes, gomma, elettrodomestici, vernici, oli,
abbigliamento, cemento, computer) come comprovato dalla documentazione
fotografica che si allega (**all. A**).

Si badi che parte di tali rifiuti è stipata in container allocati in cortile (circa
una decina) che, secondo quanto riferitomi, hanno un discreto valore
commerciale (circa € 1.500,00 ciascuno).

All'esito del primo sopralluogo si è ritenuto opportuno effettuare un
secondo in data 28 gennaio u.s. alla presenza del titolare della società di
smaltimento rifiuti, da me chiamato a verificare la



presenza di rifiuti pericolosi e a quantificare il costo per la relativa rimozione.

Per quanto è stato possibile indagare vista la presenza di montagne di rifiuti alte non meno di 12/15 metri di cui non si conosce la natura se non per ciò che è stato possibile vedere ad occhio nudo, è stata riscontrata la presenza di: pile, nichel, cadmio, monitor, frigoriferi, vernici, olio, emulsioni fustini e prodotti chimici sparsi per tutta l'area, batterie auto, bombole di argan, toner, neon computer, materiale tutto per la cui analisi, etichettatura e rimozione è stato quantificato un costo di € 16.200,00 oltre ad IVA come da preventivo anch'esso allegato (**all. B**).

Sottolineo che tali rifiuti, individuati come pericolosi, rappresentano comunque una minima parte del contenuto del capannone; allo stato non ho però ritenuto di far preventivare anche il costo per lo smaltimento tutto quanto presente presenti in quanto i costi ed i tempi necessari per l'incombente (cui dovrebbe far seguito anche un analisi del terreno) sarebbero incompatibili con la procedura esecutiva. Tuttavia, da un esame preliminare è facile supporre che tale adempimento comporterebbe costi ingenti nella misura di circa Euro 400/500.000,00.

Preciso infine, affinché anche tale circostanza venga tenuta in debito conto negli sviluppi della procedura, che l'eventuale smaltimento dei citati rifiuti pericolosi, non metterebbe al riparo dal rischio di un incendio, il materiale residuo presente nel capannone potrebbe comunque facilmente prendere fuoco in caso di corto circuito o comunque di contatto con materiale incendiario.

Infine, in vista della prossima udienza fissata per il 17 febbraio p.v., si allega la scheda controlli ex articolo 569 c.p.c. unitamente a ispezioni ipotecarie e catastali (**all. C**).

Tanto si doveva.

Con osservanza.

