

**Dott. Arch. Vincenza Nardone**

Piazza del Carmine, 2– 20121 Milano

Albo Architetti Prov. MI: n. 6814

Albo C.T. del Giudice Trib.MI: n.8763

Albo Periti Penali Trib. MI: n. 790

Coordinatore Gruppo di Lavoro Architetto Forense

presso l'Ordine degli Architetti di Milano

Albo dei Commissari ad acta della Provincia di Milano

Albo Fornitori A.L.E.R. di Milano

Tel.: (02) 76.00.63.18

portatile: (333) 26.39.221

e-mail:vincenza.nardone@gmail.com

**R.G.E. 2694-15**

## TRIBUNALE DI MILANO

### SEZIONE III ESECUZIONI IMMOBILIARI

\* \* \* \* \*

Causa Promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED] – Costituita il 17-9-21

Intervenuti:

[REDACTED]

[REDACTED]

Custode:

Avv. Cristina REINA

G.E.:

Dott. Giacomo PURICELLI

\* \* \* \* \*

**Note di chiarimenti del perito alle osservazioni dell'esecutata.**

**BENI PIGNORATI:**

**Comune di MILANO: c.so Plebisciti, 13:**

**N.C.E.U. Fg. 356 – Mappale 542:**

**Lotto n. 1) Autorimessa (C/6) – Sub. 31 - Piano T – mq. 57;**

**Lotto n. 2) Deposito (C/2) – Sub. 62 – Piano S2 – mq. 19..**

\* \* \* \* \*

Con ordinanza del giorno 6-1-2020 notificata in data 13-1-2020 l'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Giacomo PURICELLI ha nominato la sottoscritta dott. arch. Vincenza Nardone, con studio in piazza del Carmine, 2 a Milano, esperto nella procedura esecutiva in epigrafe, promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

In data 14-1-2020 tramite deposito telematico sul portale del P.C.T. la sottoscritta ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito.

Nel rinviare la causa per il prosieguo al giorno 16-6-2020 l'Ill.ma S.V. concesse alla sottoscritta il termine del giorno 16-5-2020 per il deposito della relazione (30 giorni prima dell'udienza).

Con successivo provvedimento in data 6-6-2020 l'Ill.ma S.V. ha rinviato l'**udienza al giorno 9-2-2021 alle ore 10:00** a causa dell'emergenza COVID 19 e conseguentemente il nuovo termine per il deposito della perizia di stima è stato spostato al giorno 9-1-2021.

In data 5-7-2020 la scrivente ha depositato istanza all'Ill.ma S.V., tra l'altro, sulle risultanze ipo-catastali e **sul vincolo di pertinenza dell'autorimessa pignorata** – istanza il cui contenuto si richiama integralmente e qui per praticità nuovamente depositata quale **allegato 0.1** alla presente relazione (omessi gli allegati);

In data 22-1-2021 la scrivente ha depositato istanza all'Ill.ma S.V. di proroga per mancato

accesso agli atti edilizi comunali;

In data 28-1-2021 l'Ill.ma S.V. ha rinviato l'udienza al 21-9-21 disponendo con successiva disposizione la trattazione scritta;

In data 16-9-2021 la scrivente ha depositato il proprio elaborato di stima e successivamente gli allegati completando il deposito in data 17-9-21.

In data 17-9-21 la debitrice si è costituita chiedendo un rinvio dell'udienza visto il deposito della perizia in data 16-9-21;

In data 21-9-21 l'Ill.ma S.V. ha rinviato l'udienza al 16-11-2021 nella forma della trattazione scritta;

In prossimità dell'udienza 16-11-21 suddetta le parti hanno depositato le rispettive note per la trattazione scritta dell'udienza:

1. **I creditori precedenti hanno rinunciato** per intervenuto accordo transattivo con l'esecutata in data 10-11-21;
2. **La Banca** intervenuta **ha chiesto la vendita** del compendio pignorato con applicazione dell'art. 41 TUB;
3. **L'intervenuta** [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED] ha chiesto **stralciarsi il Lotto n.1** (autorimessa) **in relazione all'esistenza del vincolo di pertinenzialità** segnalato nella perizia facendo inoltre presente che la società debitrice ha in corso giudizio pendente avanti il Consiglio di Stato avverso il provvedimento di revoca del permesso a costruire del

sottotetto cui l'autorimessa risulta pertinenziale asserendo che "...Le pertinenze di box realizzati sulla normativa dettata per il recupero dei sottotetti non sono revocabili neanche dietro richiesta di autorizzazione al Comune di Milano...";

4. La debitrice [REDACTED] ha chiesto la presenza del CTU in udienza al fine di dare i chiarimenti dalla stessa richiesti anche direttamente al perito con PEC 29-10-21 – qui [allegati 1.1\) e 1.2\)\)](#);

Da ultimo durante l'udienza tenutasi in data 16-11-2021 nella forma della trattazione scritta **l'Ill.ma S.V. ha rinviato l'udienza al 13-1-2022 invitando la scrivente perito nominato "...a depositare almeno quindici giorni prima dell'udienza una nota di chiarimenti alle osservazioni al suo elaborato depositate dall'esecutata..."**

\* \* \* \* \*

Tutto ciò premesso la scrivente provvederà di seguito a fornire i chiarimenti richiesti dall'Ill.ma S.V..

**1) [Nota di osservazione n. 1:](#) il Regolamento Condominiale allegato 11.3) alla perizia si limita a riportare le sole pagine pari.**

La scrivente si è limitata ad allegare quanto ricevuto via PEC in data 30-6-2020 dall'Amministratore del Condominio che ha fornito alla scrivente un documento chiaramente incompleto ma che in ogni caso è da ritenersi un'allegazione indicativa e non obbligatoria ed il cui contenuto – essendo detto Regolamento di Condominio allegato ad atto pubblico regolarmente trascritto - è stato in ogni caso richiamato nella perizia – perizia **Lotto 1)** pagg. 6-7 e perizia **Lotto 2)**

pag. 6 - onerando l'interessato ad un eventuale approfondimento.

Si prende comunque atto del Regolamento di Condominio ora prodotto dalla debitrice – qui **allegato 1.2)** - **da sostituire, in occasione della pubblicità** dell'eventuale vendita all'asta dei beni, al corrispondente allegato 11.3) delle n. 2 perizie a suo tempo depositate.

\* \* \* \* \*

**2) Nota di osservazione n. 2: Non corretto metodo di stima dei valori di mercato dei beni con il metodo della comparazione diretta in quanto asseritamente i beni *de quo* sarebbero "atipici".**

**2.1)** In particolare, con riferimento al **Lotto n. 1) autorimessa Sub. 31** di mq. catastali 57,00 l'esecutata asserisce, in estrema sintesi, che il valore parametrico di Euro 2.600,00/mq. assegnato dalla scrivente e quindi la valutazione proposta pari ad Euro 148.200,00.= complessivi (al lordo delle decurtazioni di rito) sia eccessiva essendovi una parte eccedente l'area idonea al parcheggio di n. 2 auto di ca. mq. 30 che andrebbe valutata come comodo deposito e non valutata come parcheggio, vista la forma "strana" del box che potrebbe ospitare al massimo due auto, una delle quali non grande.

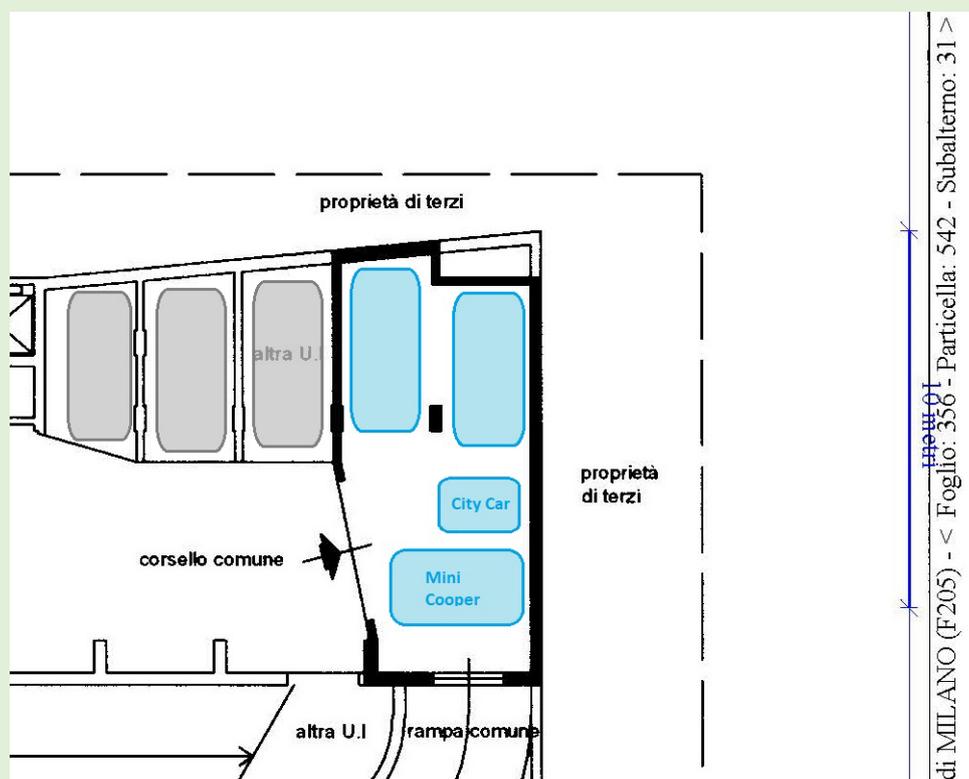
La debitrice segnala a riprova di detta osservazione che risulta un'altra perizia per la procedura RGE 1086/2020 davanti allo stesso Giudice e **stesso debitore**, riguardante il Sub. 36 di mq. 16 ed a cui il perito ha sì assegnato lo stesso valore parametrico indicato dalla scrivente, Euro 2.600/mq., ma per detto sub 36 sarebbe corretto trattandosi di box "tipico" rettangolare mentre per il box Lotto 1) sub 31 in oggetto avrebbe appunto spazio non idoneo al parcheggio di oltre n. 2 auto.

**In risposta alla suddetta osservazione la scrivente,** dato preliminarmente atto che:

1. il Sub. 36 dell'altra procedura suddetta non risulta di proprietà della debitrice ma di terzi – qui **allegato 2**);
2. non viene proposta una valorizzazione alternativa a quella della scrivente;
3. non è prodotta la perizia di cui alla menzionata procedura RGE 1086/2020,

**espone quanto segue.**

**1. Sulla capacità di parcheggio:**



Nell'immagine schematica fuori scala che precede si allega una schema indicativo in cui si confronta la capacità di parcheggio delle autorimesse cd. "regolari" (sagome con campitura grigia) e la capacità di parcheggio nell'autorimessa *de quo* – Sub. 31 Lotto n.1 (sagome con campitura azzurra).

Oltre a n. 2 auto analoghe a quelle parcheggiabili nelle autorimesse limitrofe (indicate con campitura grigia) nell'autorimessa *de quo* si possono parcheggiare anche un'auto tipo Mini Cooper ed una City Car e resterebbe ulteriore spazio per biciclette/etc. ancorché per l'utilizzo di quelle di maggior dimensione occorrerebbe qualche manovra aggiuntiva.

## 2. Sui valori di stima.

Gli allegati alla perizia nn. 10.1), 10.2), 10.3) e 10.4) – qui nuovamente **allegati** per praticità con i **nn. 5.1), 5.2), 5.3) e 5.4)** - riportano n. 41 contratti di compravendita/preliminari stipulati tra la debitrice e terzi acquirenti di cui **n. 20 riguardano esclusivamente autorimesse** situate ai piani S1 (primo interrato), T (terra) e 1 (primo) e risalenti ai semestri nn. 2/2008, 1/2009, 2/2009, 2/2012 e 1/2013 di cui la scrivente ha reperito presso il sito della Camera di Commercio di Milano – Portale PiùPrezzi – le corrispondenti quotazioni immobiliari, dunque in sede storica – qui **allegati 4.n).**

Dagli **allegati 4.n)** si evince che i valori attuali del listino PiùPrezzi suddetto sono mediamente inferiori di circa il 10% rispetto al periodo delle vendite suddette (i valori massimi hanno subito una flessione di ca il 5% mentre quelli minimi una flessione di ca il 14%).

I n. 20 contratti di compravendita sono quelli riportati negli **allegati 10.n) della perizia** – qui **allegati 5.n):**

In particolare **detti n. 20 contratti di compravendita/preliminari riguardano le seguenti autorimesse:**

- 1) Piano S1 – **Sub. 7** – Mq. 19 – Prezzo: Euro 60.000 – Valore parametrico Euro 3.157/mq.;
- 2) Piano S1 – **Sub. 8** – Mq. 26 – Prezzo: Euro 120.000 – Valore parametrico Euro 4.600/mq.;
- 3) Piano S1 – **Sub. 6** – Mq. 30 – Prezzo: Euro 105.000 – Valore parametrico Euro 3.500/mq.;
- 4) Piano S1 – **Sub. 2** – Mq. 22 – Prezzo: Euro 59.000 – Valore parametrico Euro 2.680/mq.;

- 5) Piano T – **Sub. 27** – Mq. 41 – Prezzo: Euro 60.000 – Valore parametrico Euro 1.463/mq.;
- 6) Piano T – **Sub. 21** – Mq. 17 – Prezzo: Euro 52.500 – Valore parametrico Euro 3.088/mq.;
- 7) Piano T – **Sub. 22** – Mq. 27 – Prezzo: Euro 52.500 – Valore parametrico Euro 1.944/mq.;
- 8) Piano T – **Sub. 2** – Mq. 27 – Prezzo: Euro 105.000 – Valore parametrico Euro 3.888/mq.;
- 9) Piano S1 – **Sub. 9** – Mq. 15 – Prezzo: Euro 55.000 – Valore parametrico Euro 3.666/mq.;
- 10) Piano 1 – **Sub. 42** – Mq. 15 – Prezzo: Euro 40.000 – Valore parametrico Euro 2.666/mq.;
- 11) Piano 1 – **Sub. 38** – Mq. 41 – Prezzo: Euro 120.000 – Valore parametrico Euro 2.962/mq.;
- 12) Piano S1 – **Sub. 14** – Mq. 44 – Prezzo: Euro 85.000 – Valore parametrico Euro 1.931/mq.;
- 13) Piano S1 – **Sub. 19** – Mq. 13 – Prezzo: Euro 60.000 – Valore parametrico Euro 4.615/mq.;
- 14) Piano 1 – **Sub. 32** – Mq. 19 – Prezzo: Euro 80.000 – Valore parametrico Euro 4.210/mq.;
- 15) Piano S1 – **Sub. 13** – Mq. 13 – Prezzo: Euro 40.000 – Valore parametrico Euro 3.076/mq.;
- 16) Piano T – **Sub. 23** – Mq. 15 – Prezzo: Euro 45.000 – Valore parametrico Euro 3.000/mq.;
- 17) Piano T – **Sub. 75** – Mq. 16 – Prezzo: Euro 35.000 – Valore parametrico Euro 2.333/mq.;
- 18) Piano S1 – **Sub. 15** – Mq. 12 – Prezzo: Euro 48.000 – Valore parametrico Euro 4.000/mq.;
- 19) Piano S1 – **Sub. 3** – Mq. 16 – Prezzo: Euro 40.000 – Valore parametrico Euro 2.500/mq.;
- 20) Piano T – **Sub. 28** – Mq. 12 – Prezzo: Euro 40.000 – Valore parametrico Euro 3.300/mq..

Con l'aiuto delle planimetrie qui [allegato 3](#)) (stralcio dell'[allegato 6.0](#)) alla perizia) in cui sono individuati i subalterni che di seguito saranno elencati, se ne deduce quanto segue.

- **Al Piano S1** (primo interrato) n. 6 autorimesse con superficie catastale compresa tra mq. 12 e 19 di forma rettangolare tipica (Subalterni n. 7, 9, 19, 13, 15 e 3) - quindi per un posto auto più o meno comodo - il prezzo medio di compravendita **al tempo** risulta pari ad Euro 50.500,00/cad. per un valore parametrico pari ad Euro 3.502,00/mq.

**Effettuando un decremento del 10%** onde attualizzare detti valori (ved. più sopra) se ne deducono **valori attuali medi pari a** ca Euro 45.450,00/cad. autorimessa e ca. **Euro 3.152/mq.**

- **Al Piano T** (terreno) n. 3 autorimesse con superficie catastale compresa tra mq. 12 e 17 di forma rettangolare tipica (Subalterni n. 21, 23 e 28) - quindi per un posto auto più o meno comodo - il prezzo medio di compravendita **al tempo** risulta pari ad Euro 45.800,00/cad. per un valore parametrico pari ad Euro 3.129,00/mq..

**Effettuando un decremento del 10%** onde attualizzare detti valori (ved. più sopra) se ne deducono **valori attuali medi pari a** ca Euro 41.250,00/cad. autorimessa e ca. **Euro 2.816,00/mq.**

- **Al Piano 1** (primo) n. 2 autorimesse con superficie catastale compresa tra mq. 15 e 19 di forma rettangolare tipica (Subalterni n. 42 e 32) - quindi per un posto auto più o meno comodo - il prezzo medio di compravendita **al tempo** risulta pari ad Euro 60.000,00/cad. per un valore parametrico pari ad Euro 3.438,00/mq..

**Effettuando un decremento del 10%** onde attualizzare detti valori (ved. più sopra) se ne deducono **valori attuali medi pari a** ca Euro 54.000,00/cad. autorimessa e ca. **Euro 3.094,00/mq.**

- **Infine**, su tutti i n. 3 piani suddetti, **vi sono n. 9 autorimesse cd. "non regolari"** con superficie catastale compresa tra mq. 16 e 44 (Subalterni nn. 8, 6, 2, 27, 22, 2, 38, 14 e 75) da cui se ne deduce un valore parametrico medio pari ad Euro 2.811,00/mq. da cui, **effettuando un decremento del 10%** onde attualizzare detto valore (ved. più sopra) se ne deduce **un valore parametrico attuale pari a ca. Euro 2.530,00/mq. per le autorimesse cd. "non regolari"**.

Si precisa che nel campione dei n. 9 suddetti boxes irregolari vi sono anomalie di valori in quanto ad esempio i boxes nn. 14, 27 e 38 sono corrispondenti sui tre piani S1, T e 1 ma venduti a valori parametrici differenti cioè rispettivamente Euro/mq 1.931, 1.463 e 2.962 dunque il valore medio sopra individuato, Euro 2.530,00/mq., parrebbe sottostimato.

La scrivente ha ritenuto conseguentemente congruo il valore parametrico proposto nella stima del Lotto n. 1 – Autorimessa Sub. 31 al piano terra di mq. catastali 57 - cioè **Euro 2.600/mq.** per un totale di Euro 148.200,00.= ai cui operare i decrementi di rito fino ad ottenere un valore proposto a base d’asta di Euro 138.000,00.=

Come precisato nella perizia stessa (pag. 14 – par. 9.1) 3° cpv.) il valore del bene, può essere considerato il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

**La scrivente non ritiene conseguentemente che vi sia una valida ragione per decurtare il valore proposto a base d’asta per il Lotto n.1 suddetto anche in quanto coerente con gli originari valori di vendita della debitrice se rapportati all’attualità.**

\* \* \* \* \*

**2.2)** Proseguendo, con riferimento al **Lotto n. 2) cantina Sub. 69** di mq. catastali 19,00 l’executata asserisce che “...il taglio desiderato ideale per una cantina va dai 4 ai 10 metri quadrati ... valutata la posizione della cantina ... secondo piano interrato che negli ultimi anni ha conosciuto più volte allagamenti...” osservazione anch’essa finalizzata ad una riduzione del prezzo di stima proposto dalla scrivente perito.

**In risposta alla suddetta osservazione la scrivente,** dato preliminarmente atto che non viene proposta una valorizzazione alternativa e che tutte le cantine paiono al piano secondo interrato cui si arriva tramite l’ascensore (oltre a separato montacarichi) la scrivente ritiene non tecnicamente fondata su alcun criterio estimativo l’asserita dimensione ideale della cantina sopradetta essendo peraltro le cantine equiparate a locali di deposito.

## CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

In relazione a tutto quanto sopra argomentato **la scrivente ritiene che non vi siano elementi tecnico/estimativi che possano giustificare la riduzione dei valori di stima** proposti dalla scrivente nell'elaborato a suo tempo depositato rimettendo in ogni caso all'Ill.ma S.V. l'opportunità di una riduzione come richiesto dalla debitrice ancorché la stessa non abbia formulato una proposta di detto asserito minor valore di stima.

Con ringraziamenti ed ossequi

Milano, 29-12-2021

L'esperto nominato

Dott. Arch. Vincenza Nardone



## ALLEGATI

-  0.1) 5-7-2020 Istanza GE esito verifiche preliminari doc ipo.pdf
-  1.1) Osservazioni alla perizia da parte debitrice.pdf
-  1.2) Regolamento Condominiale Plebisciti 13.pdf
-  2) Visura Sub. 36 mq. 15 di terzi.pdf
-  3) Stralcio all. 6.0) perizia individuazione boxes.pdf
-  4.1) PiuPrezzi Sem 2 2008.pdf
-  4.2) PiuPrezzi Sem 1 2009.pdf
-  4.3) PiuPrezzi Sem 2 2009.pdf
-  4.4) PiuPrezzi Sem 2 2012.pdf
-  4.5) PiuPrezzi Sem 1 2013.pdf
-  4.6) PiuPrezzi Sem 2 2020.pdf
-  4.7) PiuPrezzi Sem 1 2021.pdf
-  5.1) All. perizia 10.1) Riferimento Agenzia Entrate Affitti.pdf
-  5.2) All. perizia 10.2) Riferimento Agenzia Entrate Affitti.pdf
-  5.3) All. perizia 10.3) Riferimento Agenzia Entrate Affitti.pdf
-  5.4) All. perizia 10.4) Riferimento Agenzia Entrate Affitti.pdf