

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 808/2023

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT.SSA FLAVIANA BONILO**

Custode giudiziario: **AVV. DANIELE PORTINARO**

INTEGRAZIONE – SOSTITUZIONE

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO - VIA SARDEGNA 3- MILANO



ESPERTO INCARICATO:

Arch. Francesca Bavestrelli

Via Castel Morrone 4- 20129 Milano

f.bavestrelli@gmail.com-bavestrelli.6129@oamilano.it

Beni in MILANO Via SARDEGNA 3 MILANO

INDICE SINTETICO

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

no

Comproprietari

si

Prezzo al netto delle decurtazioni

| | |
|------------------------------|------------|
| da libero intero: | €16.800,00 |
| da libera quota 55769/100000 | €9.400,00 |

A seguito del provvedimento del 15.03.2025 del Giudice dell'Esecuzione che dispone: " l'Esperto depositi Relazione di stima anche relativamente agli immobili identificati al catasto foglio 381, mapp 285, sub 720, 722, 724, 725, 729, 1033 sub 703, mapp 133 sub 709, mapp 132 sub 710, mapp 132 sub 706, mapp. 133 sub 706" la scrivente integra e sostituisce la precedente relazione, segnalando nuovamente che per tutte le analisi e approfondimenti demandati all'Esperto si rimanda alla Perizia depositata dall'arch. Cavallo Alessandra nella procedura RGE 373/2016; la scrivente si è confrontata con la professionista precedentemente incaricata, acquisendo tutti i documenti amministrativi allegati alla precedente relazione e relativi, tra le altre cose, anche agli immobili oggetto della presente procedura, in modo di poter risparmiare tempo e costi. La scrivente ha quindi effettuato delle verifiche sulla documentazione acquisita, avendo così appurato che non risultano modifiche negli atti amministrativi relativi agli immobili ad eccezione del decreto di Trasferimento del 31.05.2018 a favore di delle unità immobiliari relative alla precedente Procedura Esecutiva Immobiliare.

Si precisa che nella precedente procedura esecutiva immobiliare, il Creditore procedente ed il debitore esecutato erano i medesimi e cioè, rispettivamente, il sig. e la

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

I beni relativi alla presente procedura sono situati in fabbricato bifamiliare sito in Milano Via Sardegna 3, dove il creditore precedente ' ' è già proprietario di altre unità immobiliari, pertinenziali o comunque che intercludono i beni oggetto della presente procedura; le restanti unità sono di proprietà della sig.ra ' ' (estranea alla presente procedura).

La maggior parte dei beni della presente procedura (corpi 1-2-3-4-5-6-7-8-9) sono come di seguito intestati:

- Proprieta' 44231/100000

- Proprieta' 55769/100000

Ad eccezione del box che è intestato a:

- sede in - Proprieta' 55769/100000
 - **Proprieta'**
44231/100000 (*si fa presente che non è più intestatario di beni in Via Sardegna in quanto passati nella proprietà di

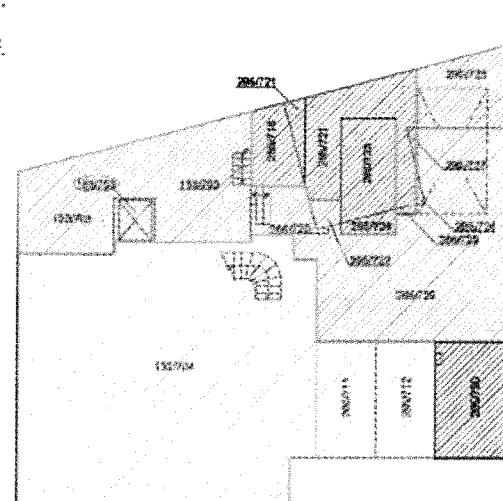
Nella tabella sono elencati tutti i cespiti (corpi) identificati al catasto di Milano al foglio 381 e vengono descritte le destinazioni/caratteristiche:

| n. | mapp. | sub. | categoria | Descrizione dei singoli cespiti |
|-----------|--------------|-------------|------------------------|--|
| 1 | 285 | 720 | F/2 - unità collabenti | percorso di accesso ad uso delle proprietà individuali - piano S1 |
| 2 | 285 | 722 | F/2 - unità collabenti | percorso di accesso ad uso delle proprietà individuali- piano S1 |
| 3 | 285 | 724 | F/2 - unità collabenti | monta-auto ad uso delle proprietà individuali - piano S1 |
| 4 | 285 | 725 | F/2 - unità collabenti | monta ad uso proprietà individuali - piano S1 |
| 5 | 285 | 729 | F/2 - unità collabenti | spazio manovra comparto box ad uso proprietà individuali - Piano S1 |
| 6 | 133 | 707 | F/2 - unità collabenti | vano ascensore ad uso proprietà individuali- Piani T-1-2-3 |
| 7 | 133 | 703 | C/2- deposito | locali caldaia, immondizia, contatori ad uso propr. Individ. -Piano S1 |
| 8 | 133 132 | 709 710 | F/1- area urbana | Scale di accesso alle unità ad uso propr. individuali Piano T |
| 9 | 132 133 | 706 706 | F/2 - unità collabenti | scale di accesso alle unità ad uso propr. individuali - Piani T-1-2-3 |
| 10 | 285 | 730 | C/6 - autorimessa | box con vincolo pertinenziale appartamento sub. 704 di proprietà |

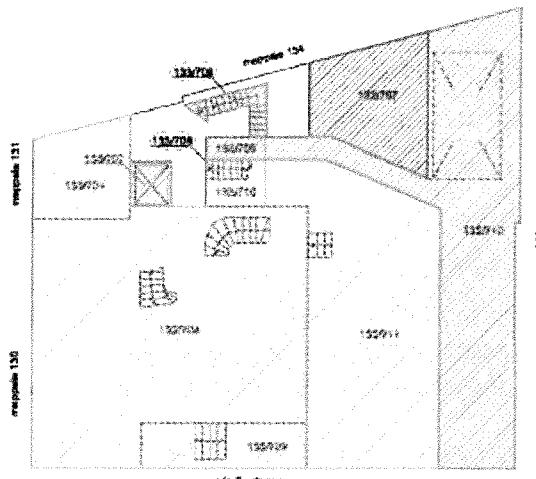
La tabella evidenziata dimostra la natura peculiare dei beni staggiti che sono INTERCLUSI e di fatto rappresentano:

- **Corpi 1-2-5-6-8-9:** percorsi di smistamento e accesso alle unità immobiliari di proprietà di e scale ai vari piani, vano ascensore, percorsi pedonali e carrabili;
- **Corpi 3-4:** vano monta auto/ascensore di accesso al comparto box in uso a

- **Corpo 7:** locali caldaia/rifiuti/contatori in uso a
 - **Corpo 10:** posto auto in comparto box con vincolo pertinenziale ad uso dell'appartamento (mapp. 132 sub.704) di proprietà di e che risulta erroneamente intestato anche a per la quota di 44231/100000 di proprietà.



PIANO PRIMO INTERRATO



PIANO TERRA

Per chiarire meglio la situazione si espone l'immagine che rappresenta l'elaborato planimetrico dei piani interrato e terra con indicate le varie destinazioni in comproprietà e le proprietà individuali:

- in verde sono indicati i percorsi e i locali in comproprietà;
 - in rosso il posto auto sub.730;
 - in azzurro gli immobili già di proprietà
 - in rosa le proprietà

Note: entrambi gli intestatari hanno proprietà anche ai piani superiori non evidenziate nell'immagine.

CORPI 1-2-3-4-5-6-7-8-9:

Come già individuato nella Perizia dell'Arch. Cavallo, i beni che fanno parte della presente procedura sono complementari e funzionali alle unità immobiliari attualmente di proprietà di

e avrebbero dovuto essere intestati allo stesso; tuttavia, il relativo frazionamento e la mancata inclusione degli stessi nel pignoramento precedente, attivato sempre dal sig. ha comportato l'acquisto da parte di quest'ultimo della propria porzione dell'immobile di via Sardegna 3, Milano, ad eccezione appunto delle unità collabenti sopra indicate.

Ulteriore elemento da avere in considerazione è la circostanza per cui sui beni "comuni", oggetto della presente procedura, sussiste una CONVENZIONE PER SISTEMAZIONE DI BENI IN PARTI COMUNI del 02/08/2010, atto di divisione a rogito del di Milano, rep. , trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1, in data nn. tra la società ' ' con sede legale in Milano e il sig. Con tale convenzione, si dava atto che "le quote di comproprietà sulle PARTI COMUNI della società ' ' e del (i.e. attualmente di) sono rispettivamente 588,42/1000 la prima e 411,48/1000 la seconda" e la convenzione aveva lo scopo "di addivenire alle assegnazioni di cui infra rimanendo in comune nelle sopra citate quote di comproprietà le restanti parti comuni dell'intero fabbricato".

I rispettivi danti causa del sig. e avevano dunque inteso assegnare e ripartire in via convenzionale tali beni "comuni", tramite la predetta convenzione.

Tale circostanza, nei fatti, esclude l'opportunità dell'esperimento di un giudizio divisionale sui beni, che evidentemente rimangono soggetti alla citata convenzione; ciò, al netto delle considerazioni di opportunità,

in termini di spese e fruttuosità del giudizio ai fini della vendita, che si andranno ad esporre.
(allegato 15- Convenzione- allegato 17_ nota trascrizione Convenzione divisione parti comuni)

Si segnala infine che risultavano trascritte tre domande giudiziali per dichiarazione di nullità di atti derivate da atto giudiziario del Tribunale di Como a favore di _____ contro _____ che colpivano, oltre ad altri, i seguenti immobili (compresi nella presente procedura) : area manovra auto piano PS1– passo carrabile accesso al montato e passaggio pedonale PT – scala esterna posteriore – ascensore comune – passaggio pedonale piano interrato PS1. In forza di tali domande, pertanto, la sig.ra _____ è divenuta proprietaria di una quota dei beni oggetto della presente procedura, mentre la restante parte è rimasta nella proprietà della _____, non essendo stata trasferita in favore del sig. _____ proprio in ragione della mancata inclusione degli stessi nelle precedenti iniziative giudiziali assunte dallo stesso.

(allegati 18-19-20 Note trascrizione domande Giudiziali)

Infatti, gli immobili, al tempo intestati per quote proporzionali, rispettivamente alla società _____ e al sig. _____, ora oggetto della presente procedura, sono complementari e funzionali alle unità immobiliari di proprietà attualmente del creditore precedente _____ e della sig.ra _____

Si segnala infatti, proprio riguardo alla comproprietaria _____ che il Giudice di COMO ha accolto la richiesta della stessa di assegnazione della quota dei beni citati (precedentemente intestati a _____ per la quota di proprietà 44231/100000, come risulta attualmente. Ne deriva pertanto che la restante quota dei predetti immobili – oggetto della presente procedura – sono complementari e funzionali alle unità immobiliari già di proprietà del creditore precedente, sig. _____ che ha infatti manifestato il proprio interesse ad ottenerne l'assegnazione.

CORPO 10- posto auto in comparto interrato sub.730:

COSTITUZIONE DI VINCOLO PERTINENZIALE: scrittura privata con sottoscrizione autenticata, contro _____, a favore del **COMUNE di MILANO**, atto del Notaio Dott. _____ – Milano, in data _____, repertorio n. _____, trascritta a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II in data _____ ai nn. _____ A favore: COMUNE DI MILANO Contro: _____ – Milano

(allegato 16 Nota trascrizione vincolo pertinenziale)

Il posto auto censito mapp.285 sub.730 è soggetto a vincolo di pertinenzialità a favore esclusivamente dell'unità immobiliare mapp.132 sub.704 che attualmente è di proprietà di _____

Si segnala che il sub. 730 risulta intestato per quote proporzionali a _____ - che non è più intestatario di beni in Via Sardegna in quanto passati nella proprietà di _____ - e _____, e che il vincolo pertinenziale stipulato è ad esclusivo favore della _____

Si evidenzia inoltre che il posto auto è intercluso e accessibile solamente attraverso i corpi 1-2-3-4- 5-6-8-9.

2. CRITICITA'

La natura dei beni (interclusi, complementari e funzionali alle altre unità immobiliari presenti nel fabbricato) è tale, come descritto precedentemente, che l'unico soggetto verosimilmente interessato all'acquisizione dei beni potrebbe essere solamente il creditore precedente _____. Si segnala peraltro che il creditore precedente ha già manifestato l'intenzione di presentare istanza di assegnazione dei beni staggiti ai sensi degli artt. 588 e ss.

Anche il Posto auto, soggetto a vincolo pertinenziale dell'appartamento intestato a _____ e con accesso attraverso gli altri beni di proprietà dello stesso, verosimilmente, può interessare solamente il creditore precedente.

Non appare ragionevole, infatti, che vi possa essere altro soggetto interessato a tali beni, di fatto vincolati alla proprietà della restante parte del fabbricato e, in particolare, agli immobili già di proprietà del creditore precedente.

Infine, in ragione della CONVENZIONE PER SISTEMAZIONE DI BENI IN PARTI COMUNI del 02/08/2010 trascritta sui beni, si ritiene che neppure possa risultare fruttuoso procedere alla divisione, considerata la peculiare natura dei beni e l'interesse all'acquisizione, verosimilmente, solo in capo all'odierno creditore procedente.

3. VALUTAZIONE DEI BENI

In considerazione delle verifiche effettuate e della natura peculiare dei beni la scrivente propone di considerarli **LOTTO UNICO**.

3.1. CRITERIO DI STIMA

Si assumono come termini di confronto i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, pertinenti lo specifico segmento di mercato)

- LISTINO AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024 – MILANO – fascia/zona Semicentrale/ Sempione Pagano Washington-

*Fonte: OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) - Agenzia delle Entrate MILAN
SEMPIONE
PAGANO
WASHINGTON
(2° semestre 2024)*

| Tipologia | Stato | Val.min | Val.max | Loc.min | Loc.max |
|----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Abitazioni civili | Ottimo | 7100 | 10000 | 18,1 | 28 |
| Abitazioni civili | Normale | 5500 | 7000 | 14 | 18 |
| Abitazioni signorili | Normale | 7000 | 9500 | 15 | 21,9 |
| Abitazioni signorili | Ottimo | 9600 | 12000 | 22 | 30 |
| Box | Normale | 2800 | 4000 | 8,5 | 14,5 |
| Ville e Villini | Ottimo | 6000 | 8200 | 18,5 | 25 |
| Magazzini | Normale | 750 | 1200 | 4,5 | 7,5 |
| Negozi | Ottimo | 4600 | 6500 | 28,6 | 40 |
| Negozi | Normale | 2800 | 4500 | 17 | 28,5 |
| Uffici | Ottimo | 3800 | 5700 | 16 | 25,5 |
| Uffici strutturati | Ottimo | 4100 | 6000 | 18 | 28 |
| Laboratori | Normale | 950 | 1400 | 6,3 | 10 |

3.2 VALUTAZIONE UNITA' COLLABENTI

Le unità collabenti, che non sono dotate di rendita, vengono stimate in relazione alla loro **utilità e dimensioni di massima**; tenuto conto delle caratteristiche e destinazioni d'uso di seguito riportate:

- percorsi di smistamento e accesso alle unità immobiliari di proprietà di scale ai vari piani, vano ascensore, percorsi pedonali e carrabili;
- vano monta auto/ascensore di accesso al comparto box in uso a
- locali caldaia/rifiuti/contatori in uso a

la scrivente reputa consono attribuire il valore esposto nella tabella OMI di **magazzini in stato normale** pari ad €/mq.750 moltiplicato per l'indice 0,10 (aree esterne di pertinenza) e quindi pari a **€/mq 37,50** come esposto nella successiva tabella:

UNITA' COLLABENTI: STIMA

| n. | mapp. | sub. | Descrizione dei singoli cespiti | Mq di massima | Tot. |
|----|------------|------------|---|---------------|------------------|
| 1 | 285 | 720 | percorso di accesso ad uso delle proprietà individuali - piano S1 | 3 | €225,00 |
| 2 | 285 | 722 | percorso di accesso ad uso delle proprietà individuali- piano S1 | 1 | €75,00 |
| 3 | 285 | 724 | monta-auto ad uso delle proprietà individuali - piano S1 | 1 | €75,00 |
| 4 | 285 | 725 | monta ad uso proprietà individuali - piano S1 | 2 | €150,00 |
| 5 | 285 | 729 | spazio manovra comparto box ad uso proprietà individuali - Piano S1 | 46 | €3.450,00 |
| 6 | 133 | 707 | vano ascensore ad uso proprietà individuali- Piani T-1-2-3 | 3 | €225,00 |
| 7 | 133 | 703 | locali caldaia, immondizia, contatori ad uso propr. Individ. - Piano S1 | 35 | €2.625,00 |
| 8 | 133 132 | 709 710 | Scale di accesso alle unità ad uso propr. individuali Piano T | 4 | €300,00 |
| 9 | 132 133 | 706 706 | scale di accesso alle unità ad uso propr. individuali - Piani T-1-2-3 | 10 | €750,00 |
| | | | TOTALE ARROTONDATO | | €7.875,00 |

3.3 VALUTAZIONE POSTO AUTO IN AUTORIMESSA

Il listino OMI individua quotazioni per box in stato normale da €/mq.2.800 a €/mq. 4.000.

I dati di mercato così rilevati, vengono adeguati al caso di studio: posto auto aperto in comparto box di mq.14 con le seguenti caratteristiche:

- 1) accesso esclusivo attraverso percorsi ad uso degli intestatari delle unità immobiliari abitative della palazzina bifamiliare e pertanto INTERCLUSO
- 2) Accesso attraverso monta-auto ad uso degli intestatari delle unità immobiliari
- 3) Posto auto aperto in comparto box
- 4) Vincolo pertinenziale del posto auto all'unità residenziale di proprietà di
- 5) Quota , pari a 55769/100000 di proprietà
- 6) Criticità relativa alla quota restante pari a 44231/100000 di proprietà di

La scrivente giudica consono per **il posto auto** un prezzo €/mq. 1.400 x mq.14 = €19.600 cui si apporta una detrazione del 50% a seguito delle precedenti considerazioni.

POSTO AUTO: STIMA

| n. | mapp. | sub. | Descrizione | Mq di massima | Tot. |
|----|-------|------|-------------|---------------|-----------|
| 10 | 285 | 730 | autorimessa | 14 | €9.800,00 |

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti, valutati per la attuale intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni verificate all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice sopralluogo visivo nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due

anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente la scrivente ritiene congruo il seguente più probabile valore attuale a corpo e non a misura:

| descrizione | Cat. Catast. | valore complessivo | valore di diritto e quota 55769/100000 |
|------------------|--------------|--------------------|---|
| Unità collabenti | F/2 | € 7.875,00 | €4.391,00 |
| Posto auto | C/6 | €9.800,00 | €5.465,00 |
| Totale | | €17.675,00 | €9.956,00 |

Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima 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

| VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1 | €17.675,00 |
|---|-------------------|
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: | € 883,75 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: | €16.791,25 |
| Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni libero arrotondato | €16.800,00 |
| Prezzo base d'asta quota CESENASSETTE al netto delle decurtazioni libero arrotondato | €9.400,00 |

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

La sottoscritta Arch. Francesca Bavestrelli dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 14 aprile 2025

l'Esperto Nominato

Arch. Francesca Bavestrelli

4. ALLEGATI:

1. Visura 285-720-F2
2. Visura 285-722-F2
3. Visura 285-724-F2
4. Visura 285-725-f2
5. Visura 285-729-F2
6. Visura 133-707-F2
7. Planimetria 133-703-C2 e Visura 133-703-C2
8. Visura 133-709-F1 graffato 132-710
9. Visura 132-706-F2 graffato 133-709
10. Visura 133-706-F2 graffato 132-706
11. Visura 132-706-F2 graffato 133-706