

TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
G.E.: Dott. Giacomo Puricelli

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 1334/2018 + 1702/2018
promossa da: Crédit Agricole Cariparma S.P.A.
Creditori intervenuti:

contro: 
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14/06/2019 ore 11:00



RELAZIONE DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Fabio Colmano
Codice fiscale: CLMFBA57C07F205A
Partita IVA: 07680380156
Studio in: Via Jacopo Dal Verme 5, Milano
Telefono: 0287380716
Cell. 3356051997
Email: architetto@colmano.com

INDICE SINTETICO

LOTTO UNICO						
Ubicazione:	Milano, via Crescenzago 2					
Corpo:	Appartamento e cantina					
Dati Catastali:	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita
	280	265	713	A/3	3 vani	340,86 €
QUOTE E TIPOLOGIE DEL DIRITTO						
Nome e cognome	Codice Fiscale	Proprietà:				
Dagle Fe	DGLFEX86M62Z216Y	1/3 di proprietà				
Dagle Marcela	DGLMCL63A71Z216N	1/3 in regime di comunione dei beni con Dagle Nemesio				
Dagle Nemesio	DGLNMS58T19Z216N	1/3 in regime di comunione dei beni con Dagle Marcela				
CONTRATTI DI LOCAZIONE						
Esistenza:	NON PRESENTE					
CREDITORI						
Creditori Iscritti:	Crédit agricole Cariparma S.P.A.					CREDITORE PROCEDENTE RGE 1334/2018
	Crédit agricole Cariparma S.P.A.					CREDITORE PROCEDENTE RGE 1702/2018
	Condominio case di via Crescenzago n. 2, Milano					CREDITORE INTERVENUTO
STIMA E CONSISTENZA						
SUPERFICIE COMMERCIALE	Appartamento	51,7 mq commerciali (calcolata secondo il DPR 138 del 23/03/1998)				
		2050,00 €/mq valutazione nello stato in cui si trova (al lordo delle decurtazioni)				
PREZZO lotto unico						
Valore di stima (al lordo delle detrazioni):						105.985,00 €
Prezzo di vendita nello stato "libero" (al netto delle detrazioni)						94.800,00 €
Prezzo di vendita nello stato "occupato" (al netto delle detrazioni)						75.840,00 €

ADEMPIMENTI PRELIMINARI ALLA STIMA

Il sottoscritto Architetto Colmano Fabio con studio in Milano in Via Jacopo Dal Verme 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n° 4604 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Milano al n° 11428, con ordinanza del G.E. Dott. Giacomo Puricelli in data 12/10/2018 veniva nominato esperto per la procedura in epigrafe

*** **

Allo scopo di evadere l'incarico affidato, il sottoscritto consulente nominato, esperiva le necessarie indagini ed ispezioni peritali, provvedendo agli opportuni rilievi in loco, effettuando le visure necessarie e prelevando le schede catastali per gli immobili in oggetto presso gli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio di Milano al fine della completa ed esatta identificazione al N.C.E.U. delle proprietà immobiliari pignorate.

Veniva inoltre esaminata la documentazione storica ipotecaria-catastale depositata in atti, e presso l'Agenzia delle Entrate, allo scopo di verificarne la completezza e la corrispondenza con le risultanze delle indagini effettuate.

Il sottoscritto provvedeva quindi alle opportune verifiche tecnico-urbanistiche ed edilizie presso il competente Ufficio "Direzione urbanistica - area sportello unico per l'edilizia" del Comune di Milano dal quali assumeva le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico.

L'immobile è stato regolarmente visionato in data 06/12/2018

L'esperto operava quindi un'ispezione all'esterno e all'interno degli immobili al fine di assumere gli elementi utili alla individuazione e alla descrizione dei beni.

Sulla base delle risultanze emerse dalle ricognizioni effettuate sul posto, con riferimento agli argomenti riportati nel quesito posto dal G.E. allo scrivente, per agevolare la lettura con la tecnica della puntuazione, si precisa quanto segue:

Bene in **Milano (MI)**
via Crescenzago n. 2 piano: T-S1

LOTTO UNICO

(Appartamento + cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano (MI) via Crescenzago n. 2 appartamento ad uso abitazione posto al piano terra composto da due locali oltre servizi con annesso vano di cantina posto al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto

Proprietà
nata nell'

Proprietà p
nata nelle

Proprietà pe
nato nelle Fili

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (allegato 7)

regime di comunione
regime di comunione

dati identificativi: **fg. 280 part. 265 sub. 713**

dati classamento: Zona Cens. 3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie

Catastale Totale: 50 m², Total escluse aree scoperte: 50 m²,

Rendita € 340,86

Indirizzo: Via Crescenzago n. 2, Milano

1.4. Coerenze

dell'appartamento: (altra proprietà) proprietà al mappale 8, altrui proprietà, proprietà al mappale 8, altra proprietà e parti comuni (vano scala e ascensore)

della cantina: (altra proprietà) proprietà al mappale 8, altra proprietà, parti comuni, altra proprietà

2. DETENZIONE DEL BENE

2.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 06/12/2018, i beni risultavano liberi da persone con presenza di materiale accatastato.

2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 12)

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate NON risulta in essere alcun contratto di locazione registrato a nome dei proprietari quali dante

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto PE, considererà l'unità immobiliare, nella stima finale LIBERA.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (allegato 6)

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in capo all'unità immobiliare al foglio 280, particella 265, sub 713 si evince quanto segue:

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**
NESSUNA
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale**
NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico**
NESSUNO
- **Altre limitazioni d'uso**
NESSUNA

TRASCRIZIONE del 20/06/2007 – Registro Particolare 25296 Registro Generale 45983
Pubblico ufficiale DELLA CHÀ CHIARA Repertorio 2225/1627 del 29/05/2007
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

ANNOTAZIONE del 06/07/2007 – Registro Particolare 10003 Registro Generale 51406
Pubblico ufficiale DELLA CHÀ CHIARA Repertorio 2227/1629 del 29/05/2007
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 666 del 2007

3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

ISCRIZIONE del 20/06/2007 – Registro Particolare 11605 Registro Generale 45984
Pubblico ufficiale DELLA CHÀ CHIARA Repertorio 2226/1628 del 29/05/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

A
Co
Tot

TRASCRIZIONE del 21/08/2018 – Registro Particolare 46790 Registro Generale 67669
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 4461 del
11/06/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: Crédit Agricole Cariparma S.P.A.

Contro: ~~_____~~ (per la quota di 1/3)

Rettifica a TRASCRIZIONE del 04/03/2019 – Registro Particolare 10651 Registro Generale
15925

Pubblico ufficiale U.NE.P. CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 28934 del 20/08/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 54394 del 2018

A favore: Crédit Agricole Cariparma S.P.A.

Contro: ~~_____~~ (per la quota di 1/3) e ~~_____~~ (per la quota di 1/3)

N.B. come riportato nel certificato notarile si rileva che: "il pignoramento risulta rettificato con nota trascritta il 04/03/2019 al n.ri 15925/10651 in quanto veniva erroneamente indicata la particella 256 anziché la 265"

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale: (allegato 13)

L'Amministratore condominiale ha fornito in data 30/01/2019 le seguenti informazioni:

Spese condominiali scadute ed insolute (gestione ordinaria):

- Spese insolute gestione anno precedente: € 1.646,38

- Spese insolite gestione anno in corso:	€	1.729,20
<u>Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:</u>		
- Spese medie ordinarie di gestione calcolate:	€	1.700,00 circa
<u>Spese di manutenzione straordinaria:</u>	NESSUNA	
<u>Millesimi di proprietà:</u>	86,19/1000	

Avvertenza ulteriori: si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolite relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali
NESSUNO

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

PARZIALE. Nonostante il complesso condominiale sia dotato di ascensore si è riscontrato che l'accesso all'unità immobiliare, posta al piano terra, è vincolato dal superamento di due brevi rampe di scale composte da 5 gradini ciascuna. Per superare tale dislivello potrà essere installato un servoscala o altri dispositivi atti al superamento delle barriere architettoniche.

4.4. Attestazione APE: NON PRESENTE

Dalla ricerca effettuata presso il catasto energetico non risulta depositato l'Attestato di prestazione energetica (APE).

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica si precisa che secondo quanto previsto rispettivamente nel punto 3, lettera b) e nel punto 4, lettera a) dell'Allegato alla dgr. 3868/2015 del 17.07.15 Regione Lombardia, che recepisce i Decreti interministeriali del 26 giugno 2015 attuativi del D.lgs. 192/2005 così come modificato dalla L. 90/2013, si legge: *"..l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali."* e *"..L'obbligo di indicare le caratteristiche energetiche degli edifici e delle singole unità immobiliari in occasione della pubblicazione di annunci commerciali che hanno come oggetto la loro vendita o locazione resta escluso per gli edifici che non rientrano nell'ambito di applicazione dell'obbligo di dotazione e allegazione della certificazione energetica, di cui al precedente punto 3."*

Inoltre, nel Decreto n. 224 del 18/01/2016 relativo a "integrazioni alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici definita con decreto 6480 del 30/07/2015", si legge che: *"con dgr. 3868 del 17.7.2015 sono state approvate le Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici ed il relativo attestato di prestazione energetica a seguito dell'approvazione dei decreti ministeriali per l'attuazione del d.lgs. 192/2005, come modificato con l. 90/2013";*

e che: - *"con decreto regionale n. 6480 del 30.7.2015 è stato approvato il suddetto "testo unico", con i relativi allegati";*

e che: - *"rilevato che la concreta applicazione della disciplina approvata con il suddetto decreto ha posto in evidenza la necessità di chiarire gli adempimenti necessari in relazione ad ulteriori fattispecie, nonché di correggere alcuni refusi; considerata la necessità di integrare le disposizioni approvate con decreto n. 6480/2015 per recepire quanto sopra rilevato nonché per fornire ulteriori precisazioni...Visto il documento allegato, relativo all'integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.7.2015;*

Dato Atto che il presente provvedimento rientra tra le competenze della UO Energia e Reti Tecnologiche, individuate dalla DGR n° 87 del 29 aprile 2013 e dal decreto del Segretario generale n° 7110 del 25 luglio 2013;

sopralluogo tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti dal 2007. Tali difformità, che verranno indicate anche al successivo punto 6.3 consistono in:

- Errata indicazione delle dimensioni del controsoffitto nel disimpegno d'ingresso, che occupa solo parzialmente il disimpegno d'ingresso
- Mancata indicazione, nella camera da letto, del muro a creazione del vano tecnico di passaggio degli impianti

Per quanto sopra dichiarato, il sottoscritto PE accerta la NON CONFORMITÀ edilizia dell'unità immobiliare oggetto di stima e indica le spese di cui si terrà conto nella stima finale necessarie per la regolarizzazione edilizia al punto 6.4.

6.3. Conformità catastale: (allegato 8)

Dichiarazione protocollo n. MI0261273 del 23/03/2007

Detta unità immobiliare deriva dal: foglio 280 particella 265 subalterno 708 – subalterno 709 – subalterno 710 – subalterno 711 giusto frazionamento e fusione del 23/03/2007 protocollo n. MI0261273 in atti dal 23/03/2007 frazionamento e fusione (n. 24537.1/2007)

Durante il sopralluogo il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale attualmente depositata all'Ufficio del Catasto.

Tali difformità consistono in:

- Errata indicazione del controsoffitto nel disimpegno d'ingresso.
Il ripostiglio in quota è stato realizzato solamente in prossimità dell'accesso alla camera da letto e occupa quindi solo una porzione del disimpegno. Nella planimetria catastale in atti, si rileva che con un tratteggio, viene erroneamente indicata l'intera controsoffittatura del disimpegno. Inoltre, nella planimetria viene indicata un'altezza di 2,20 mt in corrispondenza del disimpegno mentre, il sottoscritto PE, ha rilevato un'altezza di 2,47 mt
- Mancata indicazione, nella camera da letto, del muro a creazione del vano tecnico di passaggio degli impianti

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima e indica le spese di cui terrà conto nella stima finale necessarie per la regolarizzazione edilizia e catastale al successivo punto 6.4.

6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali

Gli abusi sono sanabili mediante:

- Sanzione
- Spese tecniche
- Aggiornamento catastale

Costi stimati: 2.500,00 € (circa)

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica/LAMBRATE, RUBATTINO, ROMBON

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

di superficie a 200 mt fermata autobus linea 965

Treni e Metropolitana: a 750 mt fermata Lambrate MM 2 in corrispondenza con la stazione ferroviaria "Milano-Lambrate";

Collegamento alla rete autostradale: a circa 700 mt accesso alla tangenziale est A-51 di Milano.

Presenti inoltre importanti assi viabilistici di penetrazione al centro di Milano

7.2. Caratteristiche dell'edificio

Edificio di 4 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato. La costruzione dell'edificio risalente agli anni 60' del secolo scorso presenta le seguenti caratteristiche

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: rivestite con intonaco
- accesso: portoncino in ferro con specchiatura e sopra luce in vetro
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Buone;

7.3. Componenti edilizi specifici ed impianti dell'appartamento

Dall'androne condominiale, attraverso due brevi rampe di scale si accede all'abitazione posta al piano terra e composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno e camera da letto. All'interno del locale soggiorno è stato realizzato un soppalco in legno di natura posticcia con struttura rimovibile.

Il locale soggiorno è dotato di finestra con affaccio su strada, la camera da letto è dotata di finestra con affaccio su cortile interno mentre il bagno è dotato di sola ventilazione forzata.

L'unità immobiliare è dotata di un vano cantina posto nel piano seminterrato al quale si accede da una scala comune posta nel cortile interno.

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: nei locali normalmente intonacati e tinteggiati; nel bagno presente rivestimento con piastrelle 20 x 25 cm in ceramica fino ad un'altezza di 205 cm (circa);
- pavimenti: nei locali piastrelle 30 x 30 cm in ceramica mentre nel bagno piastrelle 20 x 20 cm in ceramica;
- infissi esterni: in camera da letto serramento in legno con vetro singolo (condizioni di manutenzione conservazione sufficienti) e sistema oscurante con tapparelle in PVC; in soggiorno serramento in legno con doppio vetro camera (condizioni di manutenzione e conservazione buone) con inferiate in ferro esterne e sistema oscurante assente;
- porta d'accesso: portoncino di sicurezza con doppia serratura;
- porte interne: ante a battente in legno tamburate di tipo corrente;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
Dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008: non disponibile
- impianto idrico: sottotraccia;
Dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008: non disponibile
- impianto termico: centralizzato a diffusione con pannelli a pavimento;
Dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008: non disponibile
- acqua calda sanitaria: prodotta dallo scaldacqua a gas installata in cucina;
Dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008: non disponibile
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,85 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: sufficiente

Cantina:

- porta d'accesso: in lamiera;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti: pareti in blocchi di calcestruzzo

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle muraure interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed

arrotondate al mq per difetto o per eccesso.
Omogeneizzando le superfici in ragione dei coefficienti (rapporti mercantili) secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	50,0	100%	50,0
cantina	mq.	6,8	25%	1,7
		56,8		51,7
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peri-tale nello stato di fatto e di diritto.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Il valore del bene come sopra definito, 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.

9.2. Fonti d'informazione

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Uffici del registro di Milano
- Operatori commerciali di settore presenti in zona
- Borsino immobiliare
- Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia a cura dell'Osservatorio immobiliare della CCIAA Milano
- Conoscenze ed esperienze personali del settore immobiliare

9.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2018

Comune: Milano: Fascia/Zona: Periferica/LAMBRATE, RUBATTINO, ROMBON

Abitazioni civili - stato conservativo normale:

Valore mercato prezzo min. 2000 / prezzo max. 2400 (Euro/mq)

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **2.050 €/mq commerciale**

9.4. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	51,7	€ 2.050,00	€ 105.985,00
				€ 105.985,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO UNICO	€ 105.985,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 5.299,25
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 2.500,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi (gestione ordinaria)	-€ 3.375,58
• debiti condominiali (gestione straordinaria)	-
<hr style="border-top: 3px double black;"/>	
Valore LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	€ 94.810,17

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

MILANO via Crescenzago n. 2 piano: T-S1 foglio 280 particella 265 subalterno 713	
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "libero":	€ 94.800,00
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "occupato":	€ 75.840,00
<hr style="width: 20%; margin: 0 auto;"/> Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

Il sottoscritto Arch. Fabio Colmano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle parti e resta a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti

Milano 14/05/2019

L'esperto
Arch. Fabio Colmano

