
Tribunale di Milano
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

promossa da



Contro



N° Gen. Rep. **133/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13/03/2018 ad ore 10,00

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT.SSA SIMONA CATERBI**

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

In Comune di Milano – Via Camillo Giussani n.22

Appartamento posto al piano quarto (5°f.t.)

Esperto alla stima: **Arch. Diego Emilio Fiore**

Codice fiscale FRIDML61T18F205Y

Studio in Via Morosini 29 - Milano

Telefono 025517075

Email: df@fbarchit.it

Pec diego.fiore@pct.pecopen.it

BENE IN MILANO
Via Camillo Giussani n. 22

LOTTO UNICO - Appartamento posto al piano quarto (5°f.t.)**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Milano - Via Camillo Giussani n. 22

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [redacted] Piena proprietà - Cod.

Fiscale: [redacted]

1/4 di [redacted] nata a [redacted] - Piena proprietà - Cod.

Fiscale: [redacted]

1/2 di [redacted] Piena proprietà - Cod.

Fiscale: [redacted]

Note: ai Sig. [redacted] rispettive quote di proprietà sono pervenute dal padre [redacted] in forza di Atto di Donazione a rogito Notaio Dott. Ruben Israel in data 23.11.2012 rep nn. 20809/7090 - registrato a Milano 1 in data 26.11.2012 n.40081 Serie 1T - trascritto a Milano 1 in data 26.11.2012 ai nn. 59584/43000; il suddetto atto risulta annotato di revocazione in data 24.06.2015 ai nn. 34108/4489, giusta sentenza di revoca n. 6661/2015 pubblicata dal Tribunale di Milano il 26.05.2015 R.G.N. 31240/2013 con declaratoria di inefficacia del sopracitato atto di donazione.

Ulteriori informazioni sui debitori:

Dal certificato di residenza e stato di famiglia richiesto presso il Comune di Milano ed acquisito in data 8.09.2017, è stato appurato che la Sig.ra [redacted] risulta nubile di stato e residente in Comune di Milano, Via [redacted] e che la famiglia anagrafica è composta dalla stessa debitrice e da [redacted] nata il [redacted] (com. [redacted] a Milano; Nominis dato il 17/1/2011).

In merito a [redacted] che non risulta disponibile alcun certificato di residenza e stato di famiglia presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Milano.

Note: nel corso del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 25.09.2017 alla presenza del Custode Avv. Timpano e della Sig.ra [redacted] (madre dei debitori esecutati), la stessa dichiarava che l'immobile oggetto di procedura è attualmente abitato/utilizzato da lei medesima e dai figli [redacted] di essere separata dal marito [redacted] in forza di Verbale di separazione del 21.11.2013 RG. 57734/2013 omologato dal Trib. di Milano in data 30.01.2014 con il quale si stabiliva altresì l'assegnazione della casa familiare in Comune di Milano - Via Camillo Giussani n.22 alla moglie, Sig.ra [redacted] (per approfondimenti si rimanda al punto 4.1.2 della presente).

Eventuali comproprietari: [redacted] FIGURE n. 26/02/1959 per la quota di 1/2 - (già sopra identificata).

(ALL. 1 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (Trimarchi Deborah); ALL. 2 - Certificato di residenza e stato di famiglia non disponibile (Trimarchi Antonino); ALL. 3 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (Donato Caterina); ALL. 4 - Ispezione ipotecaria sull'immobile)

Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:

[REDACTED] nato a [REDACTED] Piena proprietà - Cod. Fiscale: [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni;

[REDACTED] nata a [REDACTED] Piena proprietà - Cod. Fiscale: [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1/4;

[REDACTED] Piena proprietà - Cod. Fiscale: [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

foglio 571, particella 185, subalterno 26, indirizzo VIA CAMILLO GIUSSANI n.22, piano: 4 INTERNO 26, comune MILANO, categoria A/3, classe 4, consistenza 6.5 vani, superficie catastale Totale: 118 m² Totale escluse aree scoperte: 117 m² - rendita Euro 872.81.

Derivante da: SCRITTURA PRIVATA del 21/06/1993 in atti dal 01/07/2000 (n. 224530.1/1993);

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/12/1993 derivante da: COSTITUZIONE del 13/12/1993 in atti dal 14/12/1993 INTEGRAZIONE IMPIANTO (n. 703123.1/1993)

Confini:

enti comuni (vano scala, pianerottolo e vano ascensore), altro appartamento, affaccio su cortile comune, altro appartamento, affaccio su area comune.

(ALL. 5 - Visura storica per subalterno; ALL. 6 - Planimetria catastale; ALL. 7 - Videomap/estratto di mappa)

Conformità catastale

Per l'immobile in oggetto si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

In comune di Milano nel fabbricato condominiale di Via Camillo Giussani n.22, appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto (contraddistinto con il numero interno 26) composto da ingresso, cinque locali, ripostiglio, servizi e balcone.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Via Camillo Giussani si trova alla periferia Sud-Ovest di Milano.

Servizi offerti dalla zona: scuola politecnica di Design in Via Carlo Bo, IULM in Via Carlo Bo, scuola dell'infanzia in Via Parenzio, asilo nido in Via Ernesto Rossi, asilo nido in Via Cottolengo, I.C. in Via Crivelli, supermercato "Simply" in Via della Ferrera, farmacia in Via Parenzo.

Principali collegamenti pubblici: Bus linee 47 -95 – 80 metri circa, Bus linee 325 - 351 – 350 metri circa, Tram linea 2 – 500 metri circa, Passante ferroviario S. Cristoforo – 2 Km circa,

3. STATO DI POSSESSO

Occupato dai debitori e da suoi familiari (considerato libero al decreto di trasferimento).

Note: Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Milano 2, lo scrivente ha appurato che i Sig.ri [redacted] relativamente all'immobile in oggetto, non risultano essere danti causa in alcun contratto di locazione.

Alla data del sopralluogo effettuato in data 25.09.2017 alla presenza del custode giudiziario del bene, Avv. Pancrazio Timpano l'immobile, l'immobile era reso accessibile dalla Sig.ra Donato Caterina (ex-moglie del Sig. Trimarchi Paolo)

(ALL. 8 - Comunicazione agenzia delle entrate)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna.**

- Domanda Giudiziale REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE a favore [redacted]

Derivante da Domanda Giudiziale Trib. di Milano del 19.04.2013 nn. 29113

Trascritta a Milano 1 in data 24.05.2013 ai nn. 26447/19551

Note:

- la Domanda Giudiziale chiedeva di revocare o riconoscere come inefficace a rogito Notaio Dott. Ruben Israel in data 23.11.2012 rep nn. 20809/7090 - registrato a Milano 1 in data 26.11.2012 n.40081 Serie 1T - trascritto a Milano 1 in data 26.11.2012 ai nn. 59584/43000 con cui [redacted] donava la sua quota di 1/2 ai figli [redacted]

(ALL. 9 - Trasc. del 24.05.2013 ai nn. 26447/19551 Domanda Giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione)

di donazione a rogito Notaio Ruben Israel in **data 23.11.2012 rep. nn. 20809/7090.**

Sentenza annotata a Milano 1 in data 24.06.2015 nn. 34108/4489 a margine della trascrizione dell'atto di donazione ai nn. 59584/3000 del 26.11.2012.

(ALL.12 – Annotazione del 24.06.2015 nn. 34108/4489)

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* **Nessuna.**

4.3 Misure Penali: Nessuna.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 2.200,00

Spese condominiali scadute CONDOMINIO VIA GIUSSANI 20/32

(gestione ordinaria 2016): Euro 4.613,96

(1 rata anticipata 2017): Euro 64,00

(1 rata anticipata 2018): Euro 151,94

TOTALE: Euro 4.829,90

Spese straordinarie – Saldo facciata a consuntivo (15.11.2013): **Euro 1.244,08**

Spese condominiali scadute CENTRALE TERMICA MORO

(gestione ordinaria 2015/2016): Euro 630,00

(gestione ordinaria 2016/2017): Euro 1.468,27

(gestione ordinaria 2017/2018): Euro 513,00

TOTALE: Euro 2.611,27

Spese valvole e ripartitori: **Euro 430,30**

Spese condominiali scadute Parti Comuni COMPARTO "B" – GIUSSANI 20/32

(comparto 2016): Euro 271,44

(comparto 2017): Euro 478,02

TOTALE: Euro 749,46

Millesimi di proprietà: per il condominio 24.57 millesimi; per la centrale termica pari a 96.19 mq

Per maggiori informazioni: Amministratore Umberto Geranzani – Via Giovanni da Procida 4 – 20149 Milano – tel. 02.89058095 - email: anna@geranzani.it

Lo scrivente evidenzia che il futuro aggiudicatario delle porzioni immobiliari facenti parte del Lotto dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice

Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

(ALL. 13 – Estratto conto spese condominiali scadute)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica Per l'immobile in oggetto non risulta redatto alcun Attestato di Prestazione Energetica. Per effetto del D.d.u.o - Decreto dirigenziale unità operativa 18.01.2016 n. 224 (Integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.07.2015) punto 1 (Obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica) - punto 1.1 - l'APE non risulta necessario e non sussiste l'obbligo di allegazione. Lo scrivente si rende tuttavia disponibile a redigere successivamente il certificato e si rimette alle disposizioni dell'III.mo Giudice nel merito.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietari attuali: [redacted] proprietà per la quota di 1/4, [redacted] proprietà per la quota di 1/4 [redacted] proprietà per la quota di 1/2 **dal 23.11.2012 ed attuali proprietari**

In forza di atto di donazione a rogito Notaio Dott. Ruben Israel in data 23.11.2012 rep nn. 20809/7090 - registrato a Milano 1 in data 26.11.2012 n.40081 Serie 1T - **trascritto a Milano 1 in data 26.11.2012 ai nn. 59584/43000**

Note: sull'atto di donazione di cui sopra il Sig. [redacted] donava ai propri figli, [redacted] la quota di sua proprietà del bene in oggetto pari a di 1/2. Si specifica che la Sig. [redacted] risultava già proprietaria della rimanente quota di 1/2 per acquisto fattone in data 10.07.2002 con il Sig. [redacted]

Note: come riportato sulla certificazione notarile contenuta in atti, l'atto di donazione di cui sopra risulta **annotato di revocazione in data 24.06.2015 ai nn. 34108/4489**, giusta sentenza di revoca n. 6661/2015 pubblicata dal Tribunale di Milano il 26.05.2015 R.G.N. 31240/2013 con declaratoria di inefficacia del sopracitato atto di donazione.

(ALL. 14 - Atto di donazione; ALL. 15 – Nota di trascrizione del 26.11.2012 nn. 59584/43000 con Annotazione di Revocazione del 24.06.2015 nn. 34108/4489 - ALL.12 – Annotazione del 24.06.2015 nn. 34108/4489)

Proprietari precedenti: [redacted] proprietà per la quota di 1/2 [redacted] proprietà per la quota di 1/2 **dal 10.07.2002 al 26.11.2012**

In forza di scrittura privata in autentica Notaio Dott.ssa Maria Bufano in data 10.07.2002 rep nn. 216435/5400 – registrato a Milano 6 in data 22.07.2002 n.4066 Serie 2V - **trascritto a Milano 1 in data 16.07.2002 ai nn. 47614/29719.**

(ALL.16 – Scrittura privata in autentica Notaio Dott.ssa Maria Bufano in data 10.07.2002 rep nn. 216435/5400)

Proprietario precedente: [redacted] proprietà per la quota di 1/1 dal 1.04.1997 al 16.07.2002

In forza di successione testamentaria in morte della Sig. [redacted] [redacted] lasciando testamento olografo pubblicato con verbale a rogito Notaio Dott.ssa Adriana Scognamiglio in data 13.05.1997 rep nn. 59246/38721 – registrato a Milano il 22.05.1997 n. 8470 serie 1B
Dichiarazione di successione registrata a Milano il 24.09.1997 n. 8091 - **trascritto a Milano 1 in data 13.11.2000 ai nn. 57528/38994.**

(ALL.17 – Nota di trascrizione Successione testamentaria del 13.11.2000 nn. 57528/38994)

Note: Nel certificato notarile allegato in atti è inoltre indicato che alla dichiarazione di successione seguiva adesione ed acquiescenza a testamento da parte della Sig. [redacted] fatto a rogito Notaio Dott.ssa Maria Bufano in data 9.07.2002 rep. nn. 216121/5396 – registrato a Milano 6 in data 22.07.2002 n. 8263 serie 1 – trascritto a **Milano 1 il 24.07.2002 nn. 50308/31340**; in seguito a verifica della trascrizione effettuata dallo scrivente risulterebbe che la succitata trascrizione sia relativa a “rinuncia ad azione di riduzione” a favore della Sig.ra [redacted] contro la Sig.ra [redacted]

(ALL.18 – Nota di trascrizione del 24.07.2002 nn. 50308/31340)

Proprietario precedente: [redacted] proprietà per la quota di 1/1 dal 21.06.1993 al 1.04.1997

In forza di scrittura privata in autentica Notaio Dott.ssa Giuliana Raja in data **21.06.1993** rep nn. 141622 – registrato a Milano in data 5.07.1993 n.19606 Serie 2 - **trascritto a Milano 1 in data 19.07.1993 ai nn. 26237/17848**

Note: La Sig.ra [redacted] acquistava l'immobile dall'Istituto Autonomo delle Case Popolari della Provincia di Milano [redacted]

Lo scrivente, in seguito ad ispezione ipotecaria sull'immobile ha inoltre rilevato la presenza di **trascrizione del 9.08.2016 nn. 56252/38438** relativa a denuncia di successione a favore e contro soggetti estranei alla procedura, con cui l'immobile oggetto di procedura (tra altri) cadeva in successione; la trascrizione, evidentemente errata, risulta rettificata con successiva **trascrizione del 21.03.2017 nn. 19199/12889.**

(ALL.19 – Nota di trascrizione del 9.08.2016 nn. 56252/38438 – ALL. 20 - Nota di trascrizione del 21.03.2017 nn. 19199/12889)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza per opere Edilizie N.2257 del 9.11.1972 – Atti n. 105321/1552/72

Intestazione: Gescal – stazione appaltante dell'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Milano

Presentata in data 12.05.1972

Rilasciata in data 9.11.1972 per costruzione di fabbricato di dieci piani fuori terra ad uso abitazione, di cui il piano terra a porticato, con annesse autorimesse sotterranea.

(ALL. 21 - Licenza per opere Edilizie N.2257 del 9.11.1972)

Note: Lo scrivente segnala che in data 21.11.2017, Pg. 527805/2017, ha presentato richiesta di Visura Atti all'Ufficio Visura Atti e Rilascio Copie del Comune di Milano richiedendo il Fascicolo Edilizio del fabbricato al fine di verificare la conformità dell'immobile alle planimetrie allegate alla Licenza Edilizia N.2257 del 9.11.1972 – Atti n. 105321/1552/72 e la presenza di Licenza di Agibilità; in seguito a solleciti lo scrivente ha ricevuto comunicazione telefonica con cui veniva avvisato che il fascicolo edilizio "allo stato" non è reperibile e che, l'Ufficio Visura Atti, avrebbe predisposto ed lettera con cui comunicava l'irreperibilità dello stesso; lo scrivente è ancora in attesa di ricevere la comunicazione.

(ALL. 22 – Richiesta Visura atti del 21.11.2017, Pg. 527805/2017)

7.1 Conformità edilizia:

Lo scrivente, non avendo potuto visionare il fascicolo edilizio del fabbricato, può unicamente confermare la conformità planimetrica dell'unità immobiliare oggetto di procedura rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale reperita, presentata agli uffici catastali dall'Istituto Autonomo Case Popolari il 28.12.1976 e ricavata peraltro da un estratto di progetto quotato del piano del fabbricato.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvazione PGT con delibera n. 16 del 22.05.2012 - Avviso di approvazione definitiva del 21.11.2012 pubblicato sul BURL. n.47
Zona	TRF – Tessuto urbano di recente formazione

Descrizione LOTTO UNICO:

Appartamento posto al piano quarto (5°f.t.) in Via Giussani n.22

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato di cui è parte l'immobile si inserisce all'interno di un più ampio complesso edilizio a destinazione residenziale realizzato da I.A.C.P.M. con giardino interno comune. In particolare il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto si compone di 10 piani fuori terra con primo piano destinato a pilotis, oltre a piano interrato destinato a boxes auto di pertinenza delle unità immobiliari. L'accesso al fabbricato avviene dal piano terra a pilotis per mezzo di porta con doppia anta a battente in ferro verniciato di colore nero e vetri.

Si rileva presenza di ascensore all'interno dello stabile.

Il fabbricato è stato costruito a seguito di rilascio di licenza edilizia del 9.11.1972.
L'intero fabbricato è composto da n.11 piani complessivi di cui fuori terra n.10 (piano pilotis + 9 piani f.t.) e interrati n.1
Stato di manutenzione generale del fabbricato: **buono**

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

L'appartamento oggetto della presente procedura è posto al piano quarto (quinto fuori terra) ed è accessibile da pianerottolo comune per mezzo di porta con anta singola a battente rivestita con pannelli in legno. Internamente l'immobile si compone di un vano d'ingresso che distribuisce il soggiorno e la cucina dotata di balcone, e un corridoio di distribuzione che consente di accedere a tre camere da letto e due bagni e al vano ripostiglio.

L'appartamento è dotato di doppio affaccio contrapposto che garantisce una buona ventilazione e illuminazione dei locali.

Il fabbricato presenta riscaldamento di tipo centralizzato; la diffusione del calore all'interno dell'immobile avviene per mezzo di radiatori in ghisa dotati di contabilizzatori e termo-valvole. All'interno dell'appartamento è altresì presente scaldabagno a gas installato nel locale cucina destinato alla produzione di ACS (Acqua Calda Sanitaria).

L'appartamento ha superficie complessiva lorda di circa **mq 116.29**

E' posto al piano 4 (5° f. t.) ed ha un'altezza utile interna di circa **mt. 2.80**

Stato di manutenzione generale: **discreto**

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. ; condizioni: buone - Note: L'edificio presenta balconi a sbalzo in c.a. con parapetto in ferro verniciato di colore nero.
Copertura	condizioni: non verificate - Note: Il fabbricato presenta copertura a falda con manto in tegole.
Solai	tipologia: solai in laterocemento ; condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: travi e pilastri in c.a. ; condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	condizioni: discrete - Note: L'immobile presenta serramenti in legno verniciato di colore bianco con vetro singolo ed avvolgibili in legno verniciati di colore blu all'esterno.
Infissi interni	condizioni: discrete

- Pareti esterne - **Note:** L'immobile presenta porte in legno naturale scuro con vetri ed ante scorrevoli o a libro (nei due bagni).
condizioni: **buone**
- Pavim. Esterna - **Note:** Le facciate fabbricato presentano rivestimento in mattoni paramano.
condizioni: **discrete**
- Pavim. Interna - **Note:** Il piano terra a pilotis presenta pavimentazione in asfalto.
condizioni: **discrete**
- Portone di ingresso - **Note:** L'immobile presenta pavimentazioni come di seguito riportate:
- soggiorno e corridoio in marmette di graniglia cm 20x20 di colore chiaro;
- camere da letto in marmette di graniglia cm 20x20 di colore marrone;
- cucina in piastrelle di ceramica cm 30x30 di colore chiaro;
- bagno 1 in piastrelle di ceramica cm 20x30 di colore grigio;
- bagno 2 (con vasca) in piastrelle di ceramica cm 20x30 di colore beige;
- balcone in piastrelle di gres da esterno di colore rosso.
tipologia: **doppia anta a battente**, materiale: **ferro e vetri**;
condizioni: **sufficienti**
- Portone di ingresso - **Note:** L'accesso al fabbricato avviene dal piano terra a pilotis per mezzo di porta con doppia anta a battente in ferro verniciato di colore nero e vetri.
tipologia: **anta singola a battente**, materiale: **legno**; condizioni: **discrete**
- Rivestimento - **Note:** L'accesso all'unità immobiliare avviene per mezzo di portoncino in legno rinforzato con anta singola a battente e pannello di rivestimento in legno verso l'esterno e verniciato di colore bianco verso l'interno.
ubicazione: **bagno 1**; materiale: **piastrelle**; condizioni: **buone**
- Rivestimento - **Note:** Le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica cm. 20x30 di colore grigio. Il bagno è attrezzato con wc, bidet, lavabo, e doccia in ceramica bianca. Si rileva predisposizione carico e scarico lavatrice.
ubicazione: **bagno 2**; materiale: **piastrelle**; condizioni: **discrete**
- Rivestimento - **Note:** Le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica cm. 20x30 di colore beige. Il bagno è attrezzato con wc, bidet, lavabo, e vasca in ceramica bianca.
ubicazione: **cucina**; materiale: **piastrelle**; condizioni: **buone**

- **Note:** Le pareti della cucina (retropensili) sono rivestite in piastrelle cm. 10 x 10 di ceramica di colore chiaro, le restanti porzioni di parete risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco.

Rivestimento

condizioni: **buone**

- **Note:** Le pareti dell'immobile ad eccezione di quelle di bagni e cucina risultano intonacate e tinteggiate.

Scale

posizione: **a rampe parallele**; rivestimento: **marmo**; condizioni: **buone**

- **Note:** Scala (condominiale): il vano scala condominiale presenta rivestimento in marmo di colore chiaro con parapetto e corrimano in ferro verniciato di colore nero. Le pareti del vano scala presentano finitura in intonaco mentre quelle dell'atrio condominiale presentano finitura in boiserie. I pianerottoli di distribuzione alle unità immobiliari presentano pavimentazione in marmo di tipo palladiana.

Impianti:

Citofonico

tipologia: **video** condizioni: **non rilevata**

- **Note:** In merito all'impianto non è stato rilevato alcun certificato di conformità.

Termico

- **Note:** Il fabbricato presenta riscaldamento di tipo centralizzato; la diffusione del calore all'interno dell'immobile avviene per mezzo di radiatori in ghisa. L'immobile presenta inoltre scaldabagno a gas installato nel locale cucina destinato alla produzione di ACS (Acqua Calda Sanitaria).

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, Capo II art. 3 All. C. per unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P e T)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento piano 4 (5° f.t.)	sup. lorda di pavimento	mq. 112.47	1,00	mq. 112.47
Balcon3	sup .lorda di pavimento	mq. 3.82	0.30	mq. 1.15
		mq. 116.29		mq. 113.62

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzana. Sulla scorta di quanto precede, la sottoscritta per l'indicazione del valore ha considerato l'ubicazione dell'immobile, la tipologia del fabbricato e il suo sistema costruttivo, la dotazione di impianti e il grado di finitura e manutenzione del fabbricato e del bene, del piano e delle esposizioni e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene medesimo, nello stato di fatto e di diritto come rilevato alla data del sopralluogo.

Nella formazione del giudizio di stima è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo considerato più adatto e affidabile per l'individuazione del più probabile valore di mercato per il bene in esame. A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Tema Scpa" (società della Camera di Commercio di Milano) e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano. Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1; Ufficio tecnico di Milano.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- TeMA (ex O.S.M.I. Borsa Immobiliare di Milano - Servizi per il Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2017;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2017.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

(TeMA) Milano - Zona: Ronchetto

Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare (Euro/mq):

VALORE DI COMPRAVENDITA

prezzo min. 1.500,00 / prezzo max. 1.900,00

VALORE DI LOCAZIONE

Quattro locali e oltre (Euro/mq/anno)

prezzo min. 50,00 / prezzo max. 75,00

(OMI) Milano – Fascia /zona: Periferica/BARONA, FAMAGOSTA, FAENZA

Codice zona: D21 - Microzona catastale n. 43

Abitazioni di tipo economico - Stato: Normale

Valore Mercato (Euro/mq): prezzo min. 1.550,00 / prezzo max. 2.000,00

Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 5,5 / prezzo max. 7,0

Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web da agenzie immobiliari.

Tutto dà premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare la piena proprietà dell'unità immobiliare di cui al presente Lotto, come descritte, **non divisibile** (per conformazione e disposizione degli impianti), valutata per la loro attuale intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, nello stato di fatto di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentate all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto) e della immediatezza e particolarità della vendita giudiziaria.

Pertanto, il seguente più probabile valore venale attuale è espresso a corpo e non a misura.

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento posto al piano quanto (5°f.t.) - Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento piano 3 (4° f.t.)	mq. 112.47	€ 1.550,00	€ 174.328,50
Balconi	mq. 1.15	€ 1.550,00	€ 1.782,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 176.111,00
conteggio parti comuni aumento del 5.00%			€ 8.805,55
Valore corpo			€ 184.916,55
Valore complessivo intero			€ 184.916,55
Valore complessivo diritto e quota (complessiva 1/2)			€ 92.458,27

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota (1/2)</i>
Appartamento piano 4 (5° f.t.)	Abitazione di tipo economico [A3]	116.29	€ 184.916,55	€ 92.458,27

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

8.4.1 Adeguamenti e correzioni della stima sul valore dell'intero Lotto

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%):

Euro 9.245,82

Rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

Euro 8.620,93

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale

Euro 0,00

8.4.2 Adeguamenti e correzioni della stima sul valore della quota di 1/2 del Lotto

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%):

Euro 4.622,91

Riduzione del 8% per la vendita della sola quota di 1/2 (calcolata sul valore diritto e quota)

Euro 7.396,60

Rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita per la quota di 1/2

Euro 4.130,46

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale

Euro 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO

Valore intero medio ponderale del LOTTO : **Euro 184.916,55**

8.5.1 Prezzo base d'asta DELL'INTERO LOTTO

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": Euro 167.049,80

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": Euro 125.287,35

8.5.2 Prezzo base d'asta DELLA QUOTA DI 1/2 DEL LOTTO

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": Euro 76.308,30

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": Euro 57.231,22

Il sottoscritto rende la presente in coscienza di aver fedelmente risposto al quesito posto dall'Ill.mo Giudice e rimane disponibile per ulteriori chiarimenti eventualmente occorrenti.

In fede

Milano, 12 febbraio 2018

L'Esperto nominato
arch. Diego Emilio Fiore

Allegati

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetria

- ALL. 1 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (Trimarchi Deborah);
- ALL. 2 - Certificato di residenza e stato di famiglia non disponibile (Trimarchi Antonino);
- ALL. 3 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (Donato Caterina);
- ALL. 4 - Ispezione ipotecaria sull'immobile;
- ALL. 5 - Visura storica per subalterno;
- ALL. 6 - Planimetria catastale;
- ALL. 7 - Videomap / estratto di mappa;
- ALL. 8 - Comunicazione agenzia delle entrate;
- ALL. 9 - Trascrizione del 24.05.2013 ai nn. 26447/19551 Domanda Giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione;
- ALL. 10 - Verbale di Separazione omologato il 30.01. 2014;
- ALL. 11 - Ispezione ipotecaria su soggetto Trimarchi Paolo;
- ALL. 12 - Annotazione del 24.06.2015 nn. 34108/4489;

- ALL. 13 - Estratto conto spese condominiali scadute;
- ALL. 14 - Atto di donazione;
- ALL. 15 - Nota di trascrizione del 26.11.2012 nn. 59584/43000 con Annotazione di Revocazione del 24.06.2015 nn. 34108/4489;
- ALL. 16 - Scrittura privata in autentica Notaio Dott.ssa Maria Bufano in data 10.07.2002 rep nn. 216435/5400;
- ALL. 17 - Nota di trascrizione Successione testamentaria del 13.11.2000 nn. 57528/3899;
- ALL. 18 - Nota di trascrizione del 24.07.2002 nn. 50308/31340;
- ALL. 19 - Nota di trascrizione del 9.08.2016 nn. 56252/38438;
- ALL. 20 - Nota di trascrizione del 21.03.2017 nn. 19199/12889;
- ALL. 21 - Licenza per opere Edilizie N.2257 del 9.11.1972;
- ALL. 22 - Richiesta Visura atti del 21.11.2017, Pg. 527805/2017.