

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **DEUTSCHE BANK SPA**

N° Gen. Rep. **673/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-12-2016 ore 11:40

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. SERGIO ROSSETTI**
Sostituito dalla **Dr.ssa Cataudella**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Giuliana Roccaro
Codice fiscale: RCCGLN74A51H163H
Studio in: Via Emilio Morosini 27 - 20135 Milano
Email: giulianarb@gmail.com
Pec: giuliana.roccaro@ingpec.eu

Firmato digitalmente da:

**giuliana
roccaro**

O = Ordine degli Ingegneri
della Provincia di
Milano/80033010150

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Antonio Mambretti 27/29 - Milano (Milano) - 20157

Lotto: 001

Corpo: A Appartamento 2 vani, acc, cantina

Categoria:

Dati Catastali: foglio 60, particella 23, subalterno 718 graffato con particella 26 sub 720

2. Stato di possesso

Bene: Via Antonio Mambretti 27/29 - Milano (Milano) - 20157

Lotto: 001

Corpo: A Appartamento 2 vani, acc, cantina

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Antonio Mambretti 27/29 - Milano (Milano) - 20157

Lotto: 001

Corpo: A Appartamento 2 vani, acc, cantina

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Antonio Mambretti 27/29 - Milano (Milano) - 20157

Lotto: 001

Corpo: A Appartamento 2 vani, acc, cantina

Creditori Iscritti: DEUTSCHE BANK SPA

5. Comproprietari

Beni: Via Antonio Mambretti 27/29 - Milano (Milano) - 20157

Lotto: 001

Corpo: A Appartamento 2 vani, acc, cantina

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Antonio Mambretti 27/29 - Milano (Milano) - 20157

Lotto: 001

Corpo: A Appartamento 2 vani, acc, cantina

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Antonio Mambretti 27/29 - Milano (Milano) - 20157

Lotto: 001

Corpo: A Appartamento 2 vani, acc, cantina

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Antonio Mambretti 27/29 - Milano (Milano) - 20157

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 102.000,00

Beni in Milano (Milano)
20157
Via Antonio Mambretti 27/29

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A Appartamento 2 vani, acc, cantina.

sito in Milano (Milano) CAP: 20157, Via Antonio Mambretti 27/29

Quota e tipologia del diritto
.....

3

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione foglio 60, particella 23, subalterno 718, graffato con particella 26 sub 720, indirizzo Via Mambretti 25/27, scala C, piano 3, comune Milano, categoria A/3, classe 2, consistenza 3, superficie 62, rendita € 286,63

Derivante da: Atto di compravendita del 17/02/2010 Notaio Matarrese Pasquale Rep n° 119024/25784

Confini: Appartamento 2 vani, accessori e cantina

Confini appartamento: pianerottolo comune, vano scale, altra proprietà da 3 lati ed esterno da 1 lato

Confini cantina: corridoio comune, altra proprietà da 1 lato, terrapieno e via Mambretti

Note sulla conformità catastale: Si attesta la conformità catastale dell'immobile all'ultima planimetria agli atti.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona a nord ovest di Milano nella direttrice per il raccordo autostradale Certosa della Milano-Torino. Quartiere a maggior destinazione residenziale ma che presenta anche realtà di tipo commerciale in zona artigianale dismessa. In precedenza individuato come Musocco, ex comune. Presenta traffico sostenuto rappresentando una via d'uscita cittadina molto utilizzata. Caratterizzata prettamente da edifici di tipo civile risalenti a inizio/metà degli anni '90.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercato, ufficio postale, botteghe, aree verdi pubbliche, locali commerciali delle principali tipologie.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Importanti centri limitrofi: Nessuno

Attrazioni paesaggistiche: Nessuna

Attrazioni storiche: Nessuna

Principali collegamenti pubblici: Autobus linea 40 Bonola M1 – Niguarda Fermata Mambretti circa 300 mt

Tram 12 Roserio – Vle Molise Fermata Palizzi Mambretti circa 400 mt

Tram 19 Roserio – Cairoli M1 Fermata Palizzi Mambretti circa 400 mt

Passante ferroviario Certosa circa 800 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Il proprietario al momento risulta essere ospite presso una comunità di recupero. Rientra presso l'immobile di tanto in tanto.

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.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di DEUTSCHE BANK SPA contro
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo ipotecario; Importo ipoteca: € 142140; Importo capitale: € 138.000; A rogito di Notaio Matarrese di Milano in data 17/03/2010 ai nn. 119025/25785; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 22/03/2010 ai nn. 15922/3389

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di
vante da: sentenza di divorzio; Registrato a Tribunale di Milano in data 17/08/2013 ai nn. 10932 in data 19/03/2015 ai nn. 13948/2129

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di DEUTSCHE BANK SPA contro
iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data

31/03/2016 ai nn. 19642/13263;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Alla data della perizia.

4.3 Misure Penali

Da verificare.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa 1.000,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute: Circa 550,00 euro di spese condominiali straordinarie già scadute alla data della perizia (350 euro per rifacimento cappotto termico e circa 200 per rifacimento balconi). Si segnalano anche spese ulteriori a carico del debitore esecutato per interventi legali di circa euro 1300, 00.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Dal cancello di ingresso si prosegue lungo l'androne prima e il cortile comune dopo. per accedere alla scala C, dove si trova l'accesso all'ascensore direttamente al piano terra. Unica verifica da fare è l'accesso dentro il vano ascensore, che a prima vista sembrerebbe rispettare il vincolo dell'accessibilità con carrozzina.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe E

Note Indice di prestazione energetica: Si riporta certificazione energetica allegata all'atto di provenienza, del 10-03-2010 e valida fino al 10-03-2020

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

ante ventennio al 27/11/1998.

. proprietario/i

Titolare/Proprietario:

l 27/11/1998 al 30/01/2006 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Lulli di Milano, in data 27/11/1998, ai nn. 13885/7128; trascritto a Conservatoria Registri Immobiliari di Milano 1, in data 11/12/1998, ai nn. 52044/36215.

Titolare/Proprietario:

31/01/2006 al 16/03/2010 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Biotti di Milano, in data 03/02/2006, ai nn. 6122/4442; trascritto a Conservatoria Registri Immobiliari di Milano 1, in data 03/02/2006, ai nn. 8096/4577.

Titolare/Proprietario: .../2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Matarrese di Milano, in data 17/03/2010, ai nn. 119024/25784; trascritto a Conservatoria Registri Immobiliari di Milano 1, in data 22/03/2010, ai nn. 15921/10109.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1272669/2005
 Intestazione: Denuncia inizio attività di competenza zonale
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: modifiche interne - spostamento tavolati
 Rilascio in data 28/12/2005 al n. di prot. 1272669/2005

7.1 Conformità edilizia:

Note sulla conformità edilizia: Si attesta la conformità edilizia all'ultimo titolo abilitativo presente agli atti.

Si dichiara anche la costruzione ante '67 come da rogito di provenienza.

Nessuna informazione, invece, in merito alla Convenzione per intervento di recupero edilizio e risanamento del complesso immobiliare, citata in atto, Rep. 15395 del 26/09/1986 Notaio Gentile di Rho.

Dagli uffici tecnici comunali è arrivata comunicazione, tramite raccomandata, relativa alla irreperibilità degli atti.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano di governo del territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Si attesta la conformità urbanistica dell'immobile al Piano di Governo del Territorio.

Descrizione: Immobile di cui al punto A Appartamento 2 vani, acc, cantina

Appartamento costituito da ingresso, soggiorno con angolo cottura separato da muretto divisorio basso, con balcone, disimpegno che conduce a camera da letto da cui si accede a piccolo ripostiglio e al servizio igienico. È posto al piano terzo con accesso dal pianerottolo comune, prima porta a sinistra dallo sbarco dell'ascensore.

Impianti:

Ascensore	tipologia: oleopneumatico condizioni: buone - Note: Non disponibile la certificazione di conformità dell'impianto.
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti - Note: Non disponibile la certificazione di conformità dell'impianto.
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: convettori condizioni: buone - Note: Non disponibile la certificazione di conformità dell'impianto.
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone - Note: Non disponibile la certificazione di conformità dell'impianto.
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: buone - Note: Non disponibile la certificazione di conformità dell'impianto.
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone - Note: Non disponibile la certificazione di conformità dell'impianto.
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti - Note: Non disponibile la certificazione di conformità dell'impianto. Sono state installate le termovalvole e i contatori di calorie.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza viene effettuato tenendo conto della superficie lorda di pavimento compresi i muri esterni fino alla mezzeria, dove confinanti con altre unità immobiliari o parti comuni, e per intero dove confinanti con l'esterno dell'edificio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	61,00	1,00	61,00
balcone	sup lorda di pavimento	1,00	0,25	0,25
		62,00		61,25

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2016

Zona: Musocco

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale/Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1400 Valore di mercato max (€/mq): 1600 per stato Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1700 Valore di mercato max (€/mq): 2350 per stato Ottimo

Accessori

A Appartamento 2 vani, acc,
cantina

1. Cantina

posto al piano S1 composto da 1 vano - Sviluppa una superficie complessiva di 11,5 mq - Destinazione urbanistica: cantina

Valore a corpo: € 5780

Note: il valore è stato calcolato tenendo conto di un rapporto mercantile di 0,3

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2005

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: Non disponibile la certificazione dell'impianto.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato con centrale termica a gas metano

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Non disponibile la certificazione dell'impianto.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione dal 2005

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note Non disponibile la certificazione dell'impianto.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Note ascensori montacarichi: Non disponibile la certificazione dell'impianto.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

I principi teorici che sono stati adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il procedimento che viene impiegato è il cosiddetto procedimento per "confronto diretto" in quanto lo si ritiene idoneo a consentire di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del "più probabile valore venale dei beni da stimare". Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita, risultato di una approfondita indagine di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano Territorio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Immobiliare.it Min 1700 Max 2300

OMI agenzia entrate Zona Musocco, Certosa, Expo, C.na Merlata
Min 1400 Max 2350

Tema Milano ex OSMI Zona Musocco, Villapizzone Min 1700 Max 2300

Borsino Immobiliare Milano Zona Largo Boccioni, Aldini, Lopez
Min 1250 Max 1750

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1700,00.

8.3 Valutazione corpi:

A Appartamento 2 vani, acc. Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	61,00	€ 1.700,00	€ 103.700,00
balcone	0,25	€ 1.700,00	€ 425,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 104.125,00

Valore corpo € 104.125,00

Valore Accessori € 5.780,00

Valore complessivo intero € 109.905,00

Valore complessivo diritto e quota € 109.905,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A Appartamento 2 vani, acc, cantina	Accessori: Cantina	61,25	€ 109.905,00	€ 109.905,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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%) € 5.495,25

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 2.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 262,00

Giudizio di comoda divisibilità: non si ritiene possibile dividere l'immobile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 101.647,75

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 102.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

secondo normativa

Data generazione:

06-12-2016

L'Esperto alla stima
Ing. Giuliana Roccaro

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE TERZA CIVILE

Esecuzione Immobiliare

N. Gen. Rep. 673/2016

DEUTSCHE BANK SPA

contro

Giudice Dr. Sergio Rossetti
Sostituito dalla
Dr.ssa Cataudella

ALLEGATI ELABORATO PERITALE
LOTTO 001

Tecnico incaricato: Ing. Giuliana Roccaro
iscritto all'Albo della provincia di Milano al N. 24171
iscritto all'Albo del Tribunale di Milano
C.F. RCCGLN74AS1H163H- P.Iva 06777810968

con studio in Milano (MI) Via Emilio Morosini 27 20135
telefono: 0236561199
cellulare: 3408494826
fax: 0236561199
email: giulianarb@gmail.com
giuliana.roccaro@ingpec.eu

Firmato digitalmente da:

**giuliana
roccaro**

ALLEGATI LOTTO 001:

- Elenco trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie;
- Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze;
- Scheda catastale;
- Visura catastale;
- Copia provvedimenti edilizi autorizzativi;
- Attestato prestazione energetica;
- Prospetto spese condominiali annue ultima gestione.

ELENCO TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI E DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE

PIGNORAMENTI
Pignoramento a favore di Deutsche Bank S.p.A contro . ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo ipotecario registrato in data 03/03/2016 ai nn. 10755 iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 31/03/2016 ai nn. 19642/13263.
ISCRIZIONI IPOTECARIE
Ipoteca giudiziale attiva; A favore di derivante da sentenza di divorzio; registrata presso Tribunale di Milano in data 17/08/2013 ai nn. 10932; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 19/03/2015 ai nn. 13948/2129.
Ipoteca volontaria attiva; A favore di Deutsche Bank S.p.A contro importo ipoteca: € 142140; Importo capitale: € 138000; A rogito di Notaio Matarrese di Milano in data 17/03/2010 ai nn. 119025/25785; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 22/03/2010 ai nn. 15922/3389.

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE IN VIA MAMBRETTI N° 27/29,

20157 MILANO (MI)

A. Proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Milano (MI) Via Mambretti n 27/29
Appartamento di due vani, accessori, al piano terra, oltre cantina al piano seminterrato, sviluppa una superficie commerciale di circa mq 62,00 . Vano cantina al piano seminterrato di circa 11,5 mq .
Confini appartamento: pianerottolo comune, vano scale, altra proprietà da 3 lati, esterno da 1 lato Confini cantina: corridoio comune, altra proprietà da 1 lato, terrapieno e via Mambretti
Estremi dell'atto di provenienza: Atto di compravendita del 17/02/2010 Notaio Matarrese Pasquale Rep n° 119024/25784.
Occupato dal debitore (considerato libero al decreto di trasferimento).

SCHEDA CATASTALE APPARTAMENTO

Data: 20/06/2016 - n. T338450 - Richiedente: RCCGLN74A51H165H

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Dichiarazione protocollo n. M10054834 del 31/01/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano

Via Mambretti Antonio

inv. 25/27

Identificativi Catastrali:

Compilata da:

Sezione:

PASTORINO PIETRO

Foglio: 60

Iscritto all'albo:

Particella: 23

Geometri

Subalterno: 718

Prov. Milano

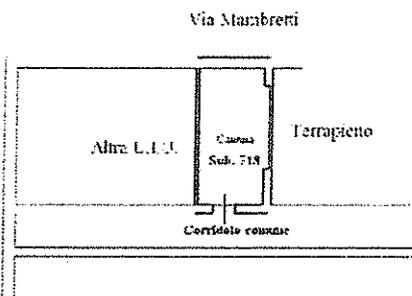
n. 3572

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Cantina

H = 2,10

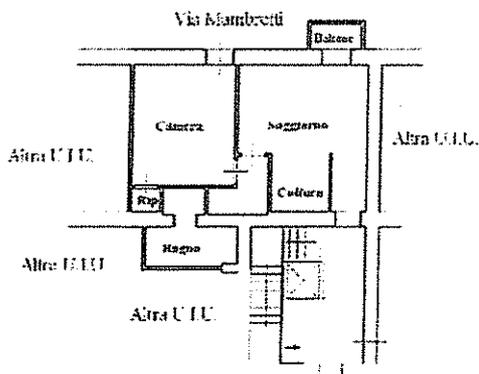
Mappale 23



Piano Terzo

H = 3,30

Mappale 20



CATASTO FABBRICATI - STRADARIO al 20/06/2016 - Comune di MILANO (2007) - Foglio n. 60 - Particella n. 23 - Subalterno: 718 - VIA ANTONIO MAMBRETTI n. 25/27 piano: 3-51 scala: C

Ultima planimetria in atti

Data: 20/06/2016 - n. T338450 - Richiedente: RCCGLN74A51H165H

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa domestico: A4(210x297)

