

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

[REDACTED]
 contro
 [REDACTED]

N. Gen. Rep. 3325/2014

Giudice: Dr. De Sapia

Custode Giudiziario: SIVAG

Tecnico Incaricato: Arch. Tomaso Gray de Cristoforis
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 6427
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 8818
C.F. GRVIM557S09F205F – P.IVAN. 11020850159
con studio in Milano – Via San Vittore n. 13
Telefono e fax: 024989145 - Cellulare: 3463973851
PEC: graydecristoforis.6427@camilano.it
EMAIL: tomaso.gray@gmail.com

TABELLA SINOTTICA

- **Dati catastali dell'immobile (catasto fabbricati Comune di Cesano Boscone):**
- Fg. n. 10, Mapp. n. 72, Sub. 701, Cat A/3, classe 2, consistenza; vani 3; superficie catastale mq.43,00; posto al piano 3 S-1; rendita € 232,41
- **Titolo di proprietà:**
 [REDACTED] per proprietà di 1/1
- **Stato di occupazione dell'immobile:**
 libero al decreto di vendita
- **Valore dell'immobile:**

Sub 701	Mq	€/mq	Quota (%)	Mq	valore
Appartamento	43,00	€ 1.700,00	100	43,00	€ 73.100,00
Totale ridotto			95		€ 69.445,00

INTEGRAZIONE E LABORATORIO PERITALE

**Bene immobile sito in:
Via Cesare Battisti, 7 Cesano Boscone (MI)**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** sito in Cesano Boscone (MI), in Via C. Battisti al civico 7, così composta:
al piano S1: 1 (un) locale
al piano 3: 3 (tre) locali

Identificato in Catasto come segue:
intestazione:

per proprietà di 1/1

descrizione:

Fg. n 10, Mapp. n. 72, Sub. 701, Cat A/3, classe 2, consistenza catastale: mq. 43; posto al piano 3-S 1; rendita € 232,41 interno 23 scala 2

Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze del locale al piano cantina in blocco unico (da Nord in senso orario):

terrapieno, altra unità immobiliare, passaggio comune altra unità immobiliare

Coerenze dei locali al piano terzo in blocco unico (da Nord in senso orario):

altra unità immobiliare, via Roma, Via cesare Battisti, altra unità immobiliare. passaggio comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	centrale a traffico intensivo
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziale
Servizi offerti dalla zona:	asilo nido (buono), centro commerciale (buono), cinema (buono), Farmacie Comunali (ottimo), municipio (ottimo), negozi al dettaglio (ottimo), parco giochi (vicino), carabinieri Compagnia (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore, (buono), supermercati (ottimo) Azienda Ospedaliera Civile (molto buono), spazi verdi (minimi), Aree Agricole circostanti (presenti) La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Collegamenti pubblici (Km)	< 2 Km autobus 322 e ATM M1 autobus 323 e FFSS.

3. STATO DI POSSESSO

Stolfini Fabio per proprietà di 1/1 debitore, dunque libero al decreto di vendita

Giudice: Dr. De Sapia

Custode: SIMAG

Perito: Arch. Tomaso Grayda Cristoforo

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: assenti
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: assenti
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. trascrizioni:**

Inoteca volontaria: contro Sig. [REDACTED] per proprietà di 1/1 in forza di atto di atto del Notaio Cesare Cantù in data 22/11/199 rep. n. 29630/9657, trascritto a Milano 2 in data 02/12/1999 ai n° 114936/34360 e a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, per una somma pari a € 240.000.000 delle quali € 120.000.000 di capitale.

Pignoramento: contro Sig. [REDACTED] per proprietà di 1/1 trascritto presso l'Ufficio del territorio di Milano 2 il 04/02/2015 ai numeri 9137/6161 e a favore di CONDOMINIO VIA BATTISTI 7 per una cifra pari a € 4.833,25

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale****4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** congrua**4.3.1. Conformità catastale:** congrua**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese condominiali scadute ed insolite alla data del pignoramento: € 3.110,61

Spesa straordinaria manutenzione tetto assenti

Costo di aggiornamento catastale:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

Sig. [REDACTED] per proprietà di 1/1 in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Cesare Cantù in data 22/11/199 rep. n. 29630/9657, trascritto a Milano 2 in data 02/12/1999 ai nn 114935/78026 il Sig. [REDACTED] diveniva proprietario

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

- 6.2.1 In data anteriore il ventennio precedente il pignoramento l'immobile apparteneva alla Sig.a Cantaluppi Luisa nata a Martinengo il 16/12/1944
- 6.2.2 con atto di rogito del Notaio Francesco Lacchi in data 06/02/1996 rep. n. 29819/7940, trascritto a Milano 2 in data 14/02/1996 ai nn 13009/9029,
- 6.2.3 con atto di rogito del Notaio Cesare Cantù in data 22/11/199 rep. n. 29630/9657, trascritto a Milano 2 in data 02/12/1999 ai nn 114935/78026 il Sig. Stolfini Fabio diveniva proprietario

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 **PE.** in attesa di consegna da parte del comune di Cesano Boscone

7.2 **Abitabilità** in attesa di consegna da parte del comune di Cesano Boscone

Descrizione appartamento di cui al punto A

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** sito in Cesano Boscone (MI), in Via C. Battisti al civico 7, così composta:

al piano S.l.: 1 (un) locale

al piano 3: 3 (tre) locali

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

per proprietà di 1/1

descrizione:

Fig. n. 10, Mapp. n. 72, Sub. 701, Cat A/3; classe 2, consistenza catastale: mq. 43; posto al piano 3-S l; rendita € 232,41 interno 23 scala 2

Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze del locale al piano cantina in blocco unico (da Nord in senso orario):

terrapieno, altra unità immobiliare, passaggio comune altra unità immobiliare

Coerenze dei locali al piano terzo in blocco unico (da Nord in senso orario):

altra unità immobiliare, via Roma, Via cesare Battisti, altra unità immobiliare. passaggio comune.

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non conosciute

Strutture verticali (struttura): materiale: mattoni pieni

Travi (struttura): materiale: non conosciuta

Solai (struttura): tipologia: non conosciuta
Condizione: non verificata

Muratura (struttura): tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni
Condizioni: buone

Copertura (struttura e rivestimento) tipologia: a falda

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in legno
Condizioni: buono

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: vetro con ante a battente legno
Condizioni: buono

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e varie mani di pittura lo stato dei plafoni è ottimo
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco+tinteggiatura Lo stato delle pareti è buono
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica ubicazione: cucina, materiale ceramica su tre lati
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutto il bene materiale : piastrelle Pavimentazione bagno: ceramica
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: legno
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: assente Condizione: funzionante Certificazione = non conosciuta
<i>Artifizio (componente edilizia):</i>	tipologia: presente
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano; condizioni: funzionante
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante, Certificazioni: non conosciute
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata
<i>Telefonico (impianto):</i>	presente
<i>Citofonico (impianto):</i>	presente
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : buone Certificazioni: non conosciute Bagno completi di quattro apparecchi (doccia)
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo condizioni: non verificata
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	tipologia: presente,

Certificazione energetica: assente

Ascensore (impianto): presente

Condizionamento (componente edilizia): assente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE :

8.1 Criterio di stima

La superficie commerciale di un appartamento si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o edificio o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi sporgenti dal filo esterno vengono aggiunti e calcolati al 30%, i balconi non sporgenti dal filo esterno (logge) vengono aggiunti e calcolati nella misura dei 2/3, mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastici solari, terrazzi, giardini ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (spazi pertinenziali, androni, scale, cortili ecc.) viene generalmente valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 4-10%, il box lo si valuta a corpo

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Ufficio Tecnico del comune di Cesano Boscone (MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di: Cesano Boscone (MI)
- Osservatorio Immobiliare OMI - 1° semestre 2016
- Osservatorio Immobiliare OSMI - 1° semestre 2016

8.3. Valutazioni corpi

Sub 701	Mq	€/mq	Quota (%)	Mq	valore
Appartamento	43,00	€ 1.700,00	100	43,00	€ 73.100,00
Totale ridotto			95		€ 69.445,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 3.655,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese condominiali insolute	€ 3.110,61

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 69.445,00
---	-------------

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

In fede, Milano, 05/02/2017

Il C.T.U. Arch. Tomaso Gray de Cristoforis



ALLE GATI PERITALI**ELENCO ALLE GATI**

- 1) descrizione del bene – catastale
- 2) planimetria catastale
- 3) visura catastale
- 4) fotografie
- 5) Banca dati delle quotazioni immobiliari
- 6) Comunicazioni alle parti
- 7) Verbale operazioni peritali
- 8) Attestazione di invio copie della relazione tecnica

Bene immobile sito in cesano Boscone (MI)

Via C. Battisti, 7

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** sito in Cesano Boscone (MI), in Via C. Battisti al civico 7, così composta:

al piano S1: 1 (un) locale

al piano 3: 3 (tre) locali

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

██████████ per proprietà di 1/1

descrizione:

Fg. n. 10, Mapp. n. 72, Sub. 701, Cat A/3, classe 2, consistenza catastale: mq. 43; posto al piano 3-S 1; rendita € 232,41 interno 23 scala 2

Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie

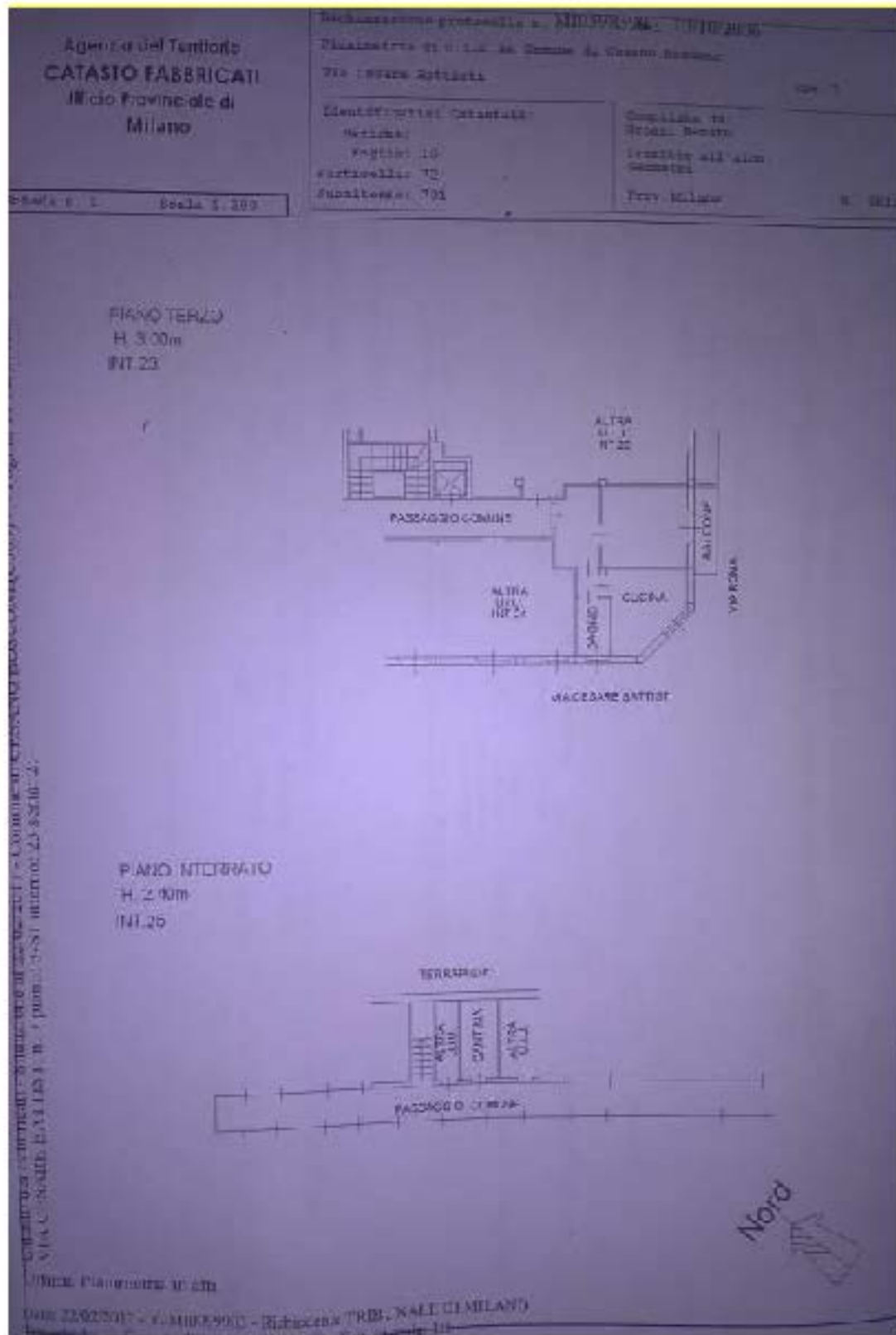
Coerenze del locale al piano cantina in blocco unico (da Nord in senso orario):

terrapieno, altra unità immobiliare, passaggio comune altra unità immobiliare

Coerenze dei locali al piano terzo in blocco unico (da Nord in senso orario):

altra unità immobiliare, via Roma, Via cesare Battisti, altra unità immobiliare. passaggio comune.

1) planimetria catastale



3) visura catastale


Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2017

 Data: 21/05/2017 - Ora: 09:36:46 - File:
 Numero: 71047676.ppt

Data dell'atto/visita		Catastro del Comune di MILANO Codice C.IMP.										
Pratiche di tipo		Pratiche di tipo: 4/00										
Data del protocollo		Foglio: 18 Particella: T. Sub: 798										
Atti informatizzati												
N.	MATERIA/RELEVATA				SOGGETTO/STIPENDIATO							SITI/RELEVATARI
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Classe	Classe	Classe	Classe	Classe	Classe	Classe	
1		18	798	T. Sub	4/00	4/00	4/00	4/00	4/00	4/00	4/00	4/00
Legende * Sezione: 4/00 - Classe: 4/00 - Particella: T. Sub: 798 - Foglio: 18 - Comune: MILANO												
INDELLAZIONE												
N.	SOGGETTO/STIPENDIATO				SOGGETTO/STIPENDIATO				SOGGETTO/STIPENDIATO			
* Sezione: 4/00 - Classe: 4/00 - Particella: T. Sub: 798 - Foglio: 18 - Comune: MILANO												

 Copia Visura Catastrale
 Calcolato con i dati catastali e digitali in formato PDF

Costo catastale € 0,00 | Tribunale di Milano € 5,00

Milano (Esenzione)

* Codice Fiscale: 74461670153 - Foglio: 18 - Sub: 798

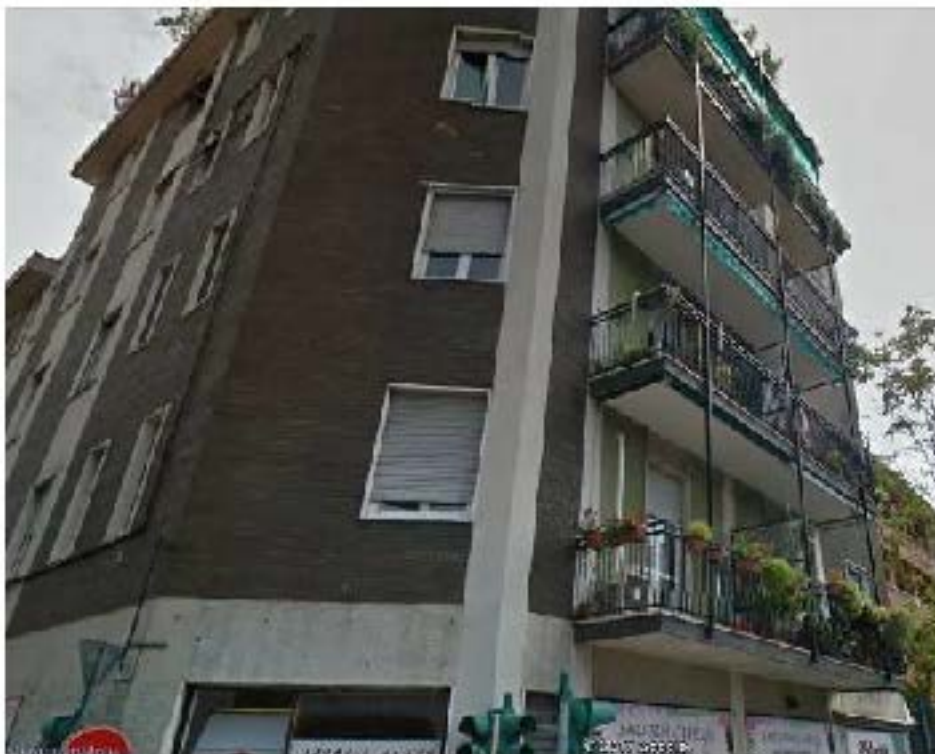
 ** Situazione visibile in "Superficie Indicata" con dati e area superimponibile ai documenti catastali e non catastali
 del Procedimento di Demarcazione di Segno della Circa 25 marzo 2011.

4) fotografie del bene

vista aereofotogrammetrica del bene



Vista sulla pubblica Via Vittorio Veneto, Bresso





Citofono condominiale



cassetta delle lettere condominiale



Ascensore condominiale



scale condominiali



Porta di primo ingresso esterna



Porta di primo ingresso interna



Bagno



cucina



Camera da letto



disimpegno



Porta di ingresso al locale piano S-1



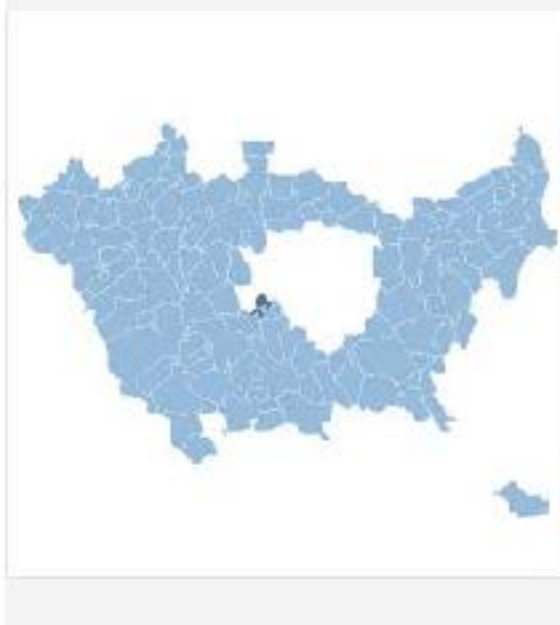
locale piano S-1

5) Banca dati delle quotazioni immobiliari


 servizi immobiliari e per ufficio
 www.temaonline.it

Roma | Benvenuto GRAY DE CHRISTOPHIS - LOGOUT

Comune » Cesano Boscone


 Tipologia: Compravendita Locazione

Semestri:

Zoni:

In COMPRANDO 2016

Casale

Comune » Classe energetica » Compravendita » In comprando 2016 » Casale

	Minimo	Massimo
Appartamenti (senza 20 anni) (Classe)	3.500	3.500
Appartamenti (senza 20 anni) ristrutturati (disponibile di pregio) (Classe)	1.200	2.800
Appartamenti (senza 20 anni) ristrutturati (Classe)	1.700	1.800
Basse (Classe)	15.000	15.000
Capanni (Classe)	400	400
Uffici (Classe)	700	900
Capannoni nuovi o ristrutturati (Classe)	400	500
Cantieri (Classe)	500	400

 Anche con la qualifica dei prezzi riferita alla Classe
 "Appartamenti nuovi/Classe energetica A-B"


Home | Servizi | Utenti del sito | FAQ | Aiuto | Logout

AREA CLIENTI

 Nome:

L'Agente Il tuo profilo fiscale Cosa devi fare Strumenti Documentazione Servizi online

Il tuo profilo fiscale | Cosa devi fare | Strumenti | Documentazione | Servizi online

Banca dati delle quotazioni immobiliari Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: MBANO

Comune: CASALE BOSCONI

Pannello: Agenzia Entrate (FISCALE) - ISCRIZIONE REPUBBLICA ITALIANA

Caratteristiche:

Tipologia: COMPRANDO

Tipologia: Immobiliare

Destinazione: Immobiliare

Tipologia	Classe costruttiva	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valore Locazione (€/mq a (canone))		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Appartamenti	NC11111111	1.500	11.000	L	5,5	6,6	L
Appartamenti A	NC11111111	2.000	2.500	L	5,5	6,6	L
Appartamenti A (senza 20 anni)	NC11111111	1.700	2.000	L	5,5	6,6	L
Appartamenti A (senza 20 anni) ristrutturati	NC11111111	1.700	1.800	L	5,5	6,6	L
Basse	NC11111111	1.200	2.400	L	5,5	6,6	L
Ville a Villini	NC11111111	1.100	2.500	L	7,5	9,9	L
Ville a Villini	NC11111111	1.000	2.500	L	5,5	6,6	L

7) Verbale operazioni peritali

Dette operazioni si sono svolte alla presenza dell'esecutato del rappresentante la società SIVAG incaricata.

8) Attestazione di invio copie della relazione tecnica

Con la presente attesto di aver provveduto ad inviare copia della presente relazione all'Avv. Avv. Bianco Luigi Via Pogliani, 18 - 20090 - CESANO BOSCONI (MI) luigi-sibianco@milano.pescavvocato.it per il CONDOMINIO C. BATTISTINI N. 7, di avere inviato copia al

di aver inviato depositato copia telematica della medesima presso la cancelleria del Tribunale di Milano.

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

In fede, Milano, 05/02/2016

Il C.T.U. Arch. Tomaso Gray de Cristoforis



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read 'T. Gray de Cristoforis'. Below the signature is a circular official stamp. The text within the stamp includes 'DELLA PROCURATURA DISTrettuale DI MILANO' at the top, 'C. T. U.' in the center, and 'INTELLIGENZA E CONSERVATORIA' at the bottom. The stamp also contains some smaller, less legible text and a date '05/02/2016'.