

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

contro

N. Gen. Rep. 1793/2013

**Giudice: Dr.ssa Chieffo**

**Custode Giudiziario: Avv. Vincenzo Capuano**

**Tecnico Incaricato: Arch. Tomaso Gray de Cristoforis**

*Iscritto Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 6427*

*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 8818*

*C.F. GRYTMS57S09F205F – P.IVA N. 11020850159*

*con studio in Milano –Via San Vittore n.13*

*Telefono e fax 024989145 - Cellulare: 3463973851*

*PEC: graydecrisoforis.6427@oamilano.it*

*EMAIL: tomasogray@gmail.com*

**TABELLA SINOTTICA**

**Dati catastali dell'immobile (catasto fabbricati Comune di Legnano)**

- Via Cremona, 12/b
- Fg. n. 39 Mapp. n. 33, Sub. 31, Cat. A/3; classe 2, consistenza vani 3,5; posto al piano T -S1; rendita € 253,06
- per 1/1 di piena proprietà
- **Stato di occupazione dell'immobile:** libero al decreto di vendita in quanto in stato di abbandono da anni 2
- **Valore dell'immobile:**

	<b>Mq</b>	<b>€/mq</b>	<b>Quote (%)</b>	<b>Mq</b>	<b>Value</b>
Locale piano T-S1	55,00	1.200,00	100	55,00	66.000,00
Totale ridotto			95		<b>62.700,00</b>



## ELABORATO PERITALE

**Bene immobile sito in:  
Via Cremona 12/b, 1 Legnano (MI)**

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** sito in Legnano (MI), in Via Cremona 12/b, così composta:

piano T (primo rialzato) -S1: ingresso, soggiorno, cucina, antibagno, bagno e camera più vano cantina posto al piano S 1consistenza circa Mq. 55,00

Identificato in Catasto come segue:  
**intestazione:**

di piena proprietà

**descrizione:**

Fg. n. 39 Mapp. n. 33, Sub. 31, Cat. A/3; classe 2, consistenza vani 3,5; posto al piano T -S1; rendita € 253,06

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico (da Nord in senso orario):**

area comune, proprietà di terzi, area comune, proprietà di terzi, pianerottolo comune e vano scala

**Coerenze del vano cantina in blocco unico (da Nord in senso orario):**

cantina di terzi, muro perimetrale di contenimento con al di la scala comune, corridoio di accesso per i restanti due lati

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** periferica con traffico  
**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale/produttivo  
**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido (buono), centro commerciale (buono), cinema (buono), Farmacie Comunali (presente), municipio , negozi al dettaglio (buono), parco giochi (assente), carabinieri Compagnia (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore, (presente), supermercati (buono) Azienda Ospedaliera (presente), spazi verdi (sufficienti), Aree Agricole circostanti (presenti)

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

**Collegamenti pubblici (Km):** Ferrovie LeNord linea passante S5 2.5 Km.



### 3. STATO DI POSSESSO

Libero al decreto di vendita

### 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:

**Ipoteca volontaria: contro**

per 1/1 di intera proprietà e a favore di  
in forza di atto di mutuo a  
firma del Notaio Maurizio Silocchi in data 07/05/2004 Rep. 223725/17799  
iscritta a Milano 2 in data 20/05/2004 ai n°70863/35608 per un capitale di €  
190.000,00 a garanzia di un mutuo pari a € 95.000,00

**Pignoramento: contro**

per 1/1 di intera proprietà del 30/05/2013 trascritto  
presso Ufficio del territorio di Milano 2 ai numeri 49605/34129 e a favore di  
in forza di atto di pignoramento a firma dell'Avv.  
del 05/12/2016 per complessivi € 101.219,09.

##### 4.2.2. Altre limitazioni d'uso: nessuna

#### 4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

In attesa di consegna da parte del Comune di Legnano

##### 4.3.2. Conformità catastale:

non conforme, si rende necessaria rettifica catastale ai beni:  
Fg. n. 39 Mapp. n. 33, Sub. 31 è sito presso il civico numero 12/b e non al  
civico 14 così come descritto nella relazione notarile e nella scheda catastale

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2016 / 2017	non pervenute
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017/ 2018	non pervenute
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	non pervenute
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	
Spesa straordinaria manutenzione tetto	non pervenute
Cause in corso:	nessuna

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari:

Giudice: Dr.ssa Chieffo  
Custode: Avv. Vincenzo Capuano  
Perito: Arch. Tomaso Gray de Cristoforis



- per 1/1 di  
piena proprietà in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Maurizio Silocchi in Milano in data 07/05/2004 rep.223734/177998, trascritto a Milano 2 il 20/05/2004 ai nn. 70863/35608

**6.2 Precedenti proprietari:** nel ventennio precedente il pignoramento:

- per 1/1 di  
piena proprietà in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Mauro Fugazzola in Legnano in data 12/10/1993 rep.99833, trascritto a Milano 2 il 08/11/1993 ai nn. 81100/54992
- per il ventennio precedente

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

In attesa di consegna da parte del Comune di Legnano

**Descrizione appartamento di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** sito in Legnano (MI), in Via Cremona 12/b, così composta:  
piano T-S1: consistenza circa Mq. 55,00

*Identificato in Catasto come segue:*

**intestazione:**

Intestato a: per 1/1

di piena proprietà

**descrizione:**

Fg. n. 39 Mapp. n. 33, Sub. 31, Cat. A/3; classe 2, consistenza vani 3,5; posto al piano T-S1; rendita € 253,06

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico (da Nord in senso orario):**

area comune, proprietà di terzi, area comune, proprietà di terzi, pianerottolo comune e vano scala

**Coerenze del vano cantina in blocco unico (da Nord in senso orario):**

cantina di terzi, muro perimetrale di contenimento con al di la scala comune, corridoio di accesso per i restanti due lati

---

**8.2. Fonti di informazioni**

- Catasto di Legnano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Legnano



- Ufficio Tecnico del comune di Legnano (MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato Borsa Immobiliare di Milano e Provincia - 2° semestre 2017
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017

## 8 Valutazioni corpi

### . Dati catastali dell'immobile (catasto fabbricati Comune di Legnano)

3

#### Dati catastali dell'immobile (catasto fabbricati Comune di Legnano)

- Via Cremona, 12/b
- Fg. n. 39 Mapp. n. 33, Sub. 31, Cat. A/3; classe 2, consistenza vani 3,5; posto al piano T -S1; rendita € 253,06
- Intestato a: Behari Arsitir nato in Albania il 14/02/1984 C.F. BHRRT84B17Z100A per 1/1 di piena proprietà
- **Stato di occupazione dell'immobile:** libero al decreto di vendita
- **Valore dell'immobile:**

	<b>Mq</b>	<b>€/mq</b>	<b>Quote (%)</b>	<b>Mq</b>	<b>Value</b>
Locale piano T-S1	55,00	1.200,00	100	55,00	66.000,00
Totale ridotto			95		<b>62.700,00</b>



## 8 Adeguamenti e correzioni della stima

·  
**4**

- 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: - € 3.300,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico  
nessuno dell'acquirente: nessuna  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni  
a carico dell'acquirente: nessuna

Costo rettifica catastale n°1 pratica € 600,00

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 62.700,00**

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, 01/05/2018

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



## ALLEGATI PERITALI

### ELENCO ALLEGATI

- 1) descrizione del bene – catastale
- 2) planimetria catastale/concessione edilizia/abitabilità
- 3) visura catastale
- 4) fotografie
- 5) Banca dati delle quotazioni immobiliari
- 6) Attestazione di invio copie della relazione tecnica

### Bene immobile sito in:

**Via Cremona, 12/b Legnano (MI)**

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** sito in Legnano (MI), in Via Cremona 12/b, così composta:

piano T (primo rialzato) -S1: ingresso, soggiorno, cucina, antibagno, bagno e camera più vano cantina posto al piano S 1 consistenza circa Mq. 55,00

Identificato in Catasto come segue:  
**intestazione:**

#### **descrizione:**

Fg. n. 39 Mapp. n. 33, Sub. 31, Cat. A/3; classe 2, consistenza vani 3,5; posto al piano T -S1; rendita € 253,06

#### **Coerenze dell'appartamento in blocco unico (da Nord in senso orario):**

area comune, proprietà di terzi, area comune, proprietà di terzi, pianerottolo comune e vano scala

#### **Coerenze del vano cantina in blocco unico (da Nord in senso orario):**

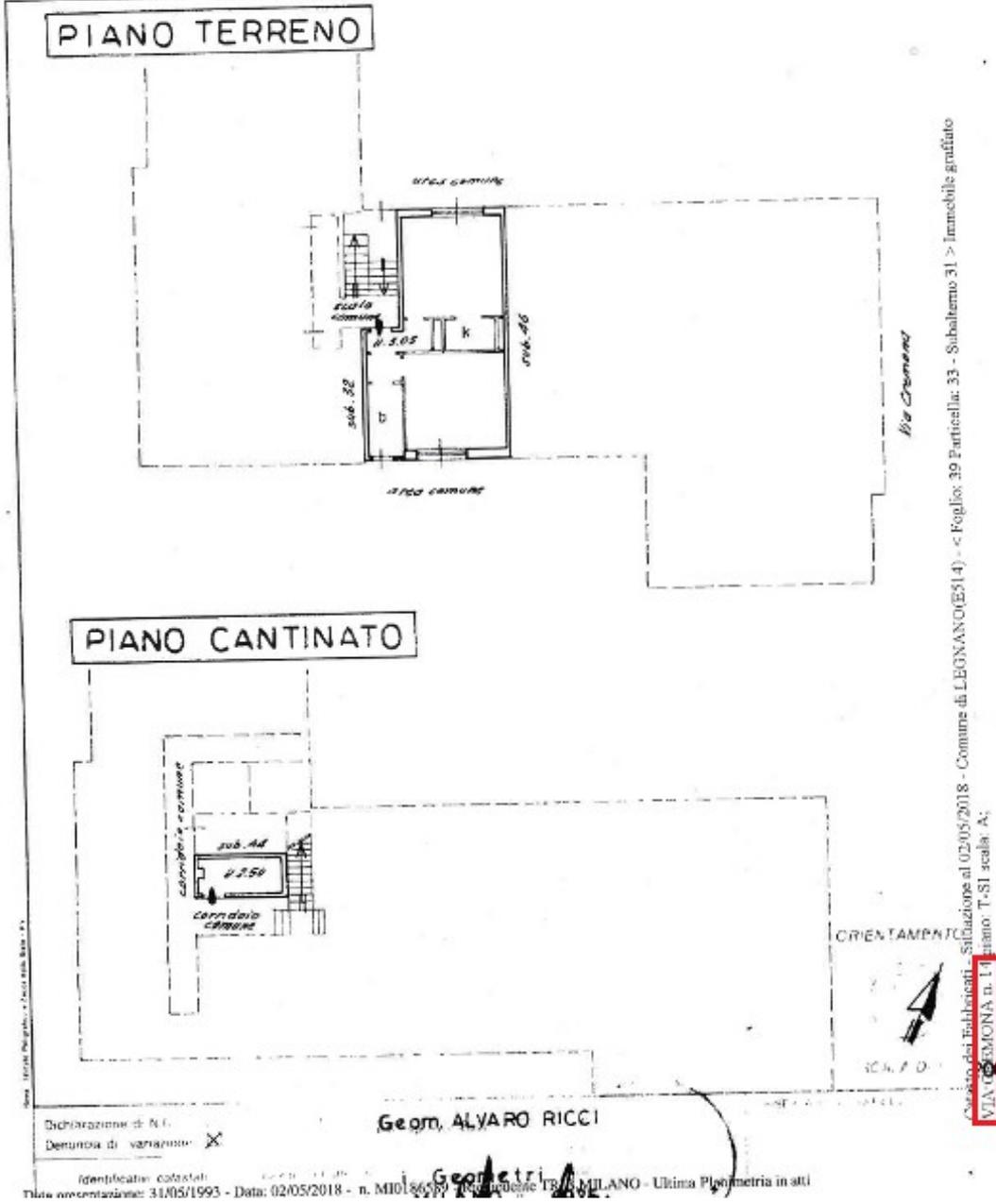
cantina di terzi, muro perimetrale di contenimento con al di la scala comune, corridoio di accesso per i restanti due lati

### 2) planimetria catastale



Data presentazione: 31/05/1993 - Data: 02/05/2018 - n. MI0186589 - Richiedente TRIB MILANO - Ultima Planimetria in atti

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO**  
185  
12B  
Planimetria di un in Comune di **LEGNANO** **CREMONA**



Subalterno 31 - Immobili graduato  
Foglio 39 Particella 33 - Comune di LEGNANO (ES14) - Subalterno al 02/05/2018 - Comune di LEGNANO (ES14) - piano: T-S1 scala: A;



**4) fotografie del bene**

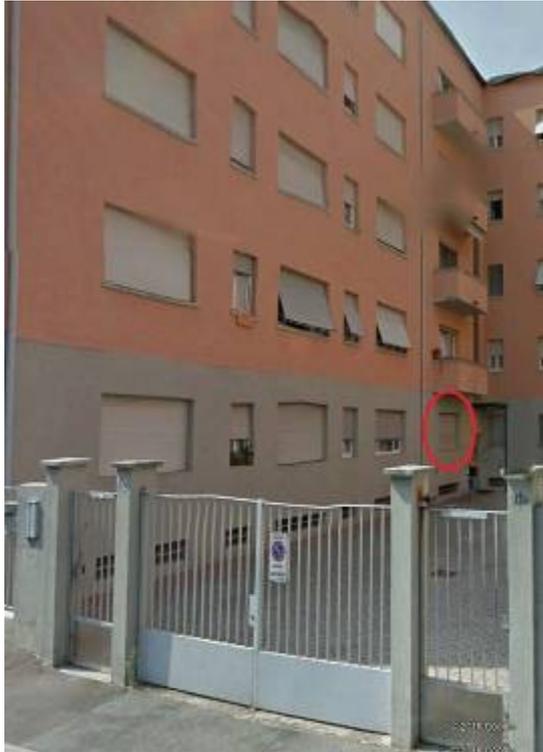


*vista aereofotogrammetrica del bene*



*Vista a volo d'uccello del bene*





*Ingresso al civico 12 con finestra soggiorno*



*citofono*



*Porta comune con finestra soggiorno*



*finestre sul cortile condominiale civico 14*





*Cassetta delle lettere*



*soggiorno con cucina abitabile*



*Soggiorno con vista su cortile condominiale*



*soggiorno con disimpegno*





*Bagno*



*bagno*



*Camera da letto*



*Camera da letto*

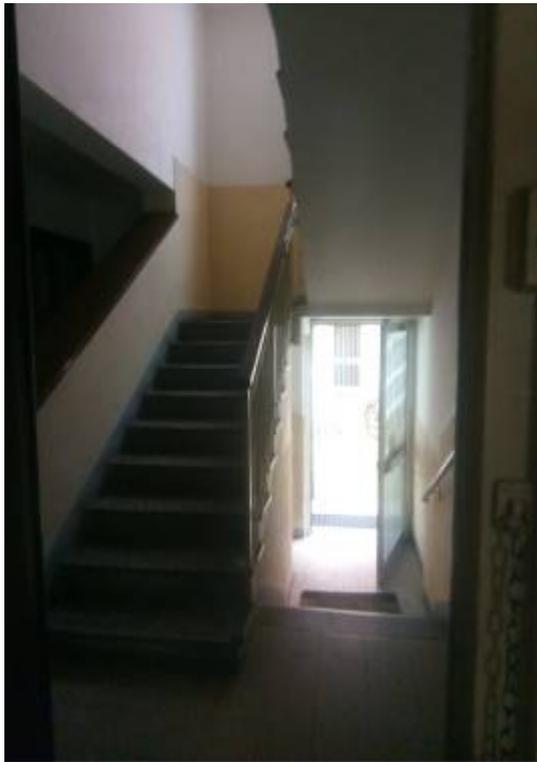




*Citofono e quadro elettrico*



*elemento radiante*



*Scale condominiali*



*accesso condominiale alle cantine*





*Porta di accesso alla cantina*



*interno cantina*

