

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. 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 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 ELABORATO 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-S1; 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 FF.SS.

3. STATO DI POSSESSO

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

Giudice: Dr. De Sapia

Custode: SIVAG

Perito: Arch. Tomaso Gray de Cristoforis

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 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 insolute 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 P.E. 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 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-S1; 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>Antifurto (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, lastrici 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



ALLEGATI PERITALI**ELENCO ALLEGATI**

- 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-S1; rendita € 232,41 interno 23 scala 2

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

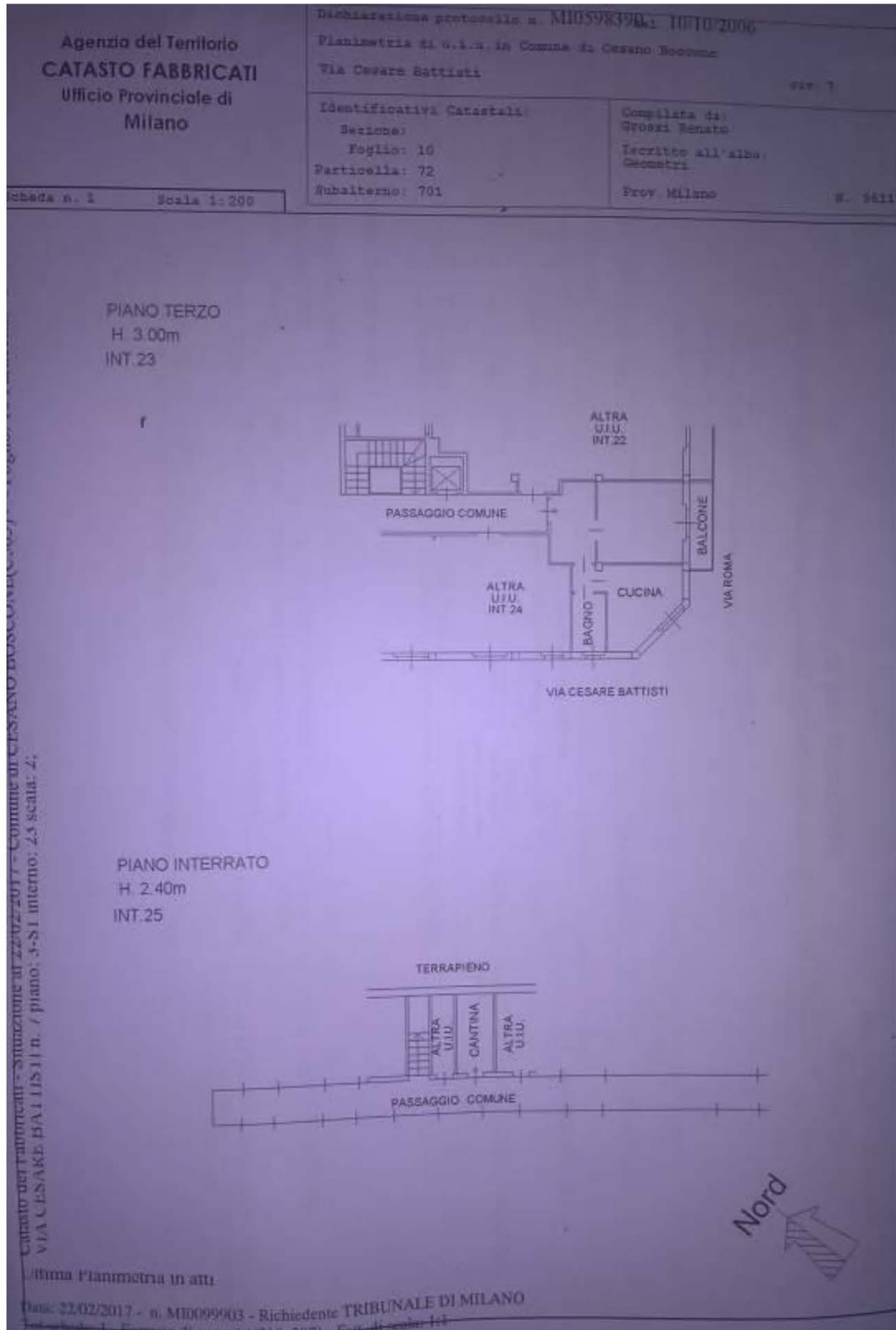
Coerenze del locale al piano cantina in blocco unico (da Nord in senso orario):

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 21/02/2017

 Data: 21/02/2017 - Ora: 15:20,46 - Fine
 Visura n.: T106138 Pag: 1

Dati della richiesta Comune di CESANO BOSCONI (Codice: C565) Provincia di MILANO Catasto Fabbricati Foglio: 10 Particella: 72 Sub.: 701													
Unità immobiliare													
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urban.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			Superficie Totale escluse aree scoperte** (d.m.)
1		10	72	701			AB	2	3 vani			Euro 231,41	Valutazione dell'IMU - Immobile in stato di decesso di superficie.
Inclusione: VIA CESARE MATTEOTTI, 7 piano 3° sù area mt. 2 (c. n. 2)													
Annotazioni: classamento e rendita non certificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 30/194)													
INTESTATO													
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI					
1						5813160901402052*		di Proprietà (per 1/3)					
DATI DEBITANTI DA: ISTRUZIONE ATTO PUBBLICO del 13/01/2007 Finalità: in atti del 1/02/2007 Repertorio n. 11912 Regione: FRANCO ROSARIO Sede: SESI SAN GIOVANNI Registro n. Sale ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE n. 090/14/2007/													

 Mappa Terrot Corchetti
 Codice Catastro C565 - Sezione - Foglio 10 - Particella 72

Unità immobiliare n. 1 Tributi emessi: Euro 0,90

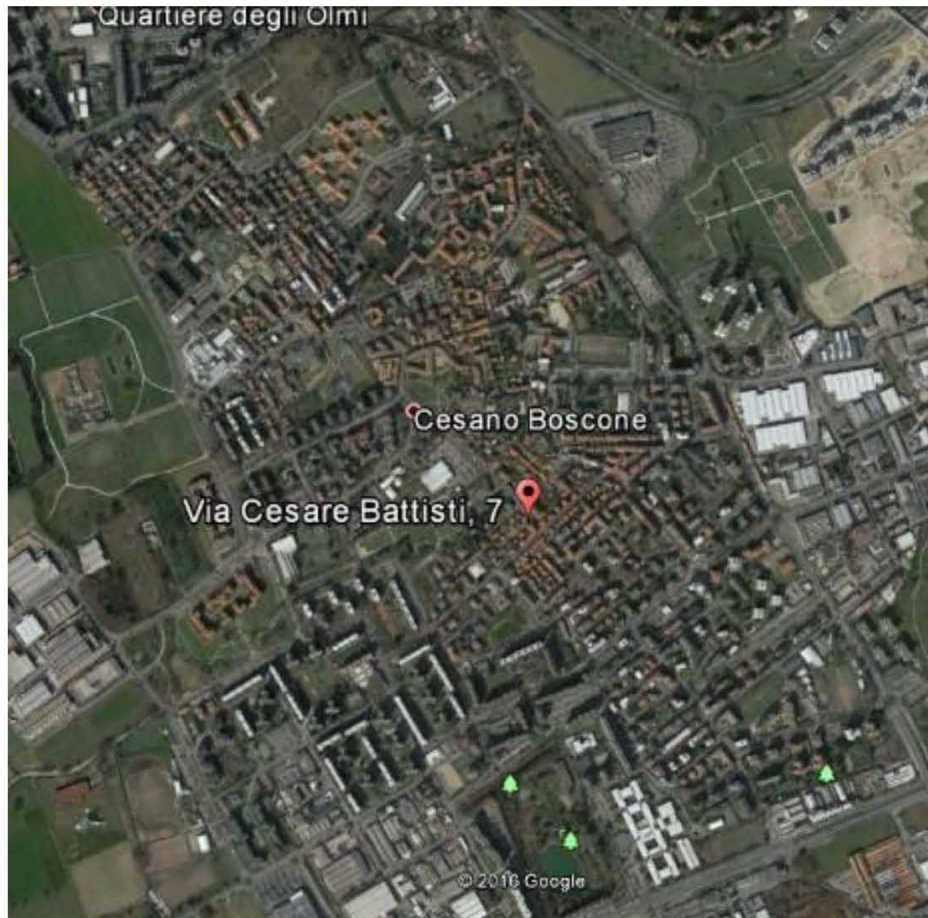
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

 ** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
 (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

4) fotografie del bene

vista aereofotogrammetrica del bene

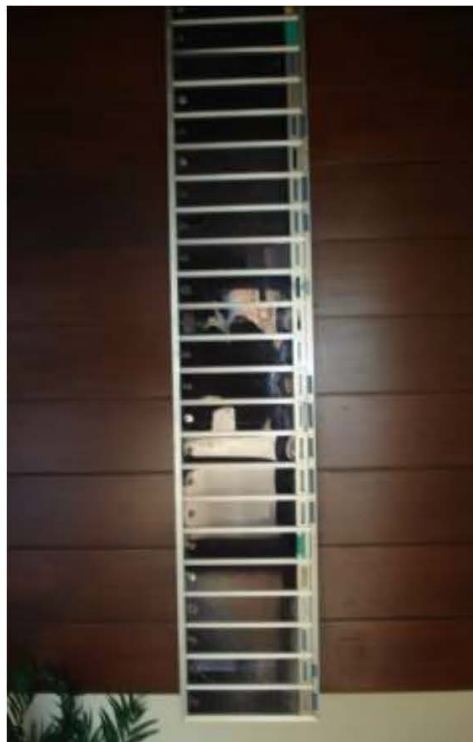


Vista sulla pubblica Via Vittorio Veneto, Bresso





Citofono condominiale



cassetta delle lettere condominiale



Ascensore condominiale



scale condominiali



Porta di primo ingresso esterna



Porta di primo ingresso interna



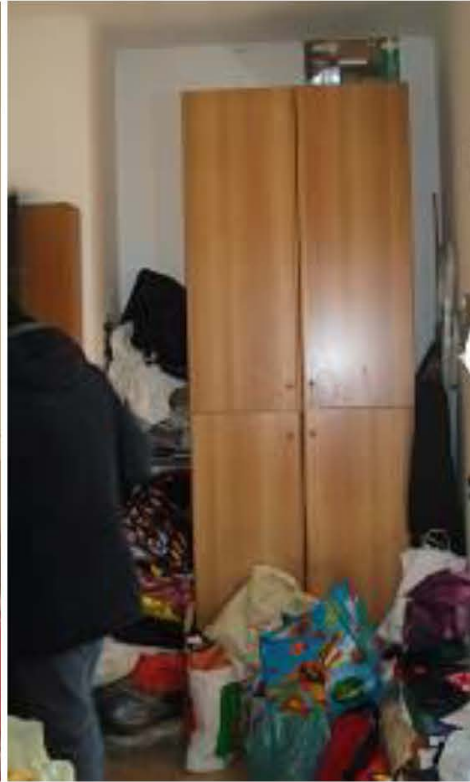
Bagno



cucina



Camera da letto



disimpegno




Porta di ingresso al locale piano S-1



locale piano S-1

5) Banca dati delle quotazioni immobiliari

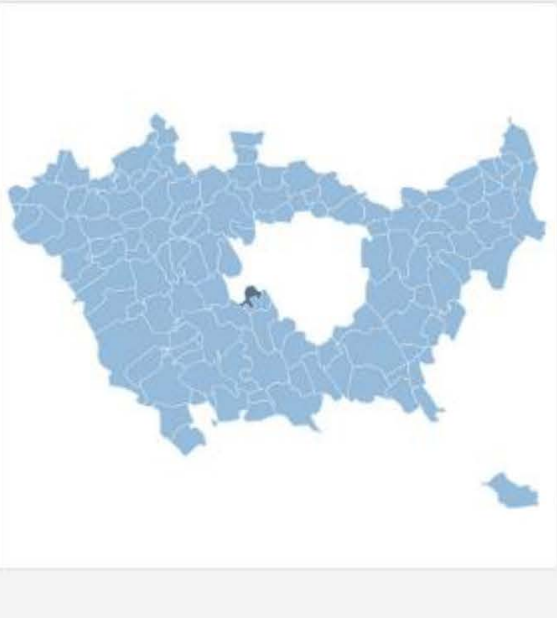


territori
mercati
ambiente
TeMA

Servizi Immobiliari e per l'Edilizia
www.temamilano.it

Home | benvenuto GRAY DE CRISTOFORIS - LOGOUT

Comune » Cesano Boscone



Tipologia: **Compravendita** **Locazione**

Semestri: 1° semestre 2016 Zoni: Centro

Comune = Cesano Boscone - Compravendita - 1° semestre 2016 - Centro

	Minimo	Massimo
Appartamenti nuovi/Classe energetica A-B (€/mq)	2.300	2.500
Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, d'epoca e di pregio (€/mq)	1.900	2.000
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare (€/mq)	1.700	1.800
Boxes (€/corpo)	16.000	25.000
Negozi (€/mq)	800	900
Uffici (€/mq)	700	800
Capannoni nuovi o ristrutturati (€/mq)	400	550
Capannoni vecchi (€/mq)	300	400

Andamento qualitativo dei prezzi riferito alla tipologia "Appartamenti nuovi/Classe energetica A-B"



[Home](#) | [Contatti](#) | [Mappa del sito](#) | [RSS](#) | [English](#) | [Area Riservata](#)

Cerca: Vai Segui anche su:

[L'Agenzia](#) [Il tuo profilo fiscale](#) [Cosa devi fare](#) [Strumenti](#) [Documentazione](#) [Servizi online](#)

Ti trovi in: [Home](#) - [Documentazione](#) - [Osservatorio del Mercato Immobiliare](#) - [Banche dati](#) - [Quotazioni immobiliari](#) - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: MILANO
Comune: CESANO BOSCONO
Fascia/zona: Centrale/PASUBIO, ISONZO, REPUBBLICA, SAURO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1650	1950	L	5	6,6	L
Abitazioni civili	Ottimo	2000	2400	L	6,9	8,1	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1750	2100	L	5,8	7,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1450	1700	L	4,4	5,6	L
Box	NORMALE	1200	1400	L	5,3	6,3	L
Ville e Villini	Ottimo	2200	2550	L	7,4	8,9	L
Ville e Villini	NORMALE	1850	2150	L	5,9	7,2	L

6) Comunicazioni alle parti

TOMASO
GRAY DE
CRISTOFORIS
ARCHITETTO

RACCOMANDATA A.R. Spettabile
[redacted]
Cassino Sassone (MI)
20090
s.p.a.
Spettabile
Cod. Fis. / P. IVA 02278220203
Via C. Battisti n. 7
Cassino Sassone (MI)
20090 s.p.a.
Ave. Bianca Luigi Via Pagliani, 18
Cassino Sassone (MI)
20090
luigi.bianco@milano.possarezzati.it

Milano, 06/12/2014

Oggetto: procedimento esecutivo R.G.B. 3222/2014 - [redacted]
[redacted] - [redacted]

Con la presente, il sottoscritto Arch. Tomaso Gray de Cristoforis, iscritto all'Albo dei consulenti tecnici al n. 8214, presso il Tribunale di Milano,

Comunica

di aver rilevato in data 27/11/2014 dal Giudice Dr. De Sapia l'incarico di svolgere le operazioni peritali relative all'immobile sito in Via C. Battisti n.7 in Comune di Cassino Sassone (MI) di proprietà di [redacted] a tale proposito, il sottoscritto:

comunica

che le operazioni peritali sono iniziate il giorno 27/11/2014

ed invita

il debitore, Sig. [redacted] ad accreditare alla banca dell'immobile in data 16/12/2014 alle ore 16, con un importo di più presto e spedito al n. -50.1461073333 o all'indirizzo e-mail graffoncris@fastwebnet.it al fine di effettuare il sopralluogo.

Il C.T.U. incaricato dal Tribunale di Milano Arch. Tomaso Gray de Cristoforis



PROSS
SOLuzioni
P.A.S. ASSISTENZA LL
P.A.S. P.A.S. 02 9994110
www.pasconsulenza.it

1

TOMASO
GRAY DE
CRISTOFORIS
ARCHITETTO

RACCOMANDA A.R. Spettabile
[redacted]
Via C. Battisti N. 7
Crosato Bassano (MI)
20090
c.p.a.
Spettabile
[redacted]
Cod. Fis. / P. IVA 02271200122
Via C. Battisti N. 7
Crosato Bassano (MI)
20090 c.a.
Ave. Sissano Leip Via Pogliani, 19
Crosato Bassano (MI)
20090
tgray@milano.com

Milano, 06/12/2014

Oggetto: provvedimento cautelativo D.G.T. 3245/2014 [redacted]
inibizione spenzionati postali e richiesta di arresto all'immobile.

Con la presente, il sottoscritto Arch. Tomaso Gray de Cristoforis, iscritto all'Abo dei mandati tecnici al n. 2218, presso il Tribunale di Milano,

Comunica

di avere rinvenuto in data 27/11/2014 del Giudice De De Sapia l'incarico di svolgere le operazioni postali relative all'immobile sito in Via C. Battisti n.7 in Comune di Crosato Bassano (MI) di proprietà di [redacted] Fido.

a tale proposito, il sottoscritto:

comunica

che le operazioni postali sono iniziate il giorno 27/11/2014

ed invita

il debitore, Sig. [redacted] a presentarsi alla via del'immobile in data 16/12/2014 alle ore 16, constatando al più presto il sottoscritto al n. +39 345371851 o all'indirizzo email crystoforis@milano.it al fine di effettuare il sopralluogo.

Il C.T.U. incaricato del Tribunale di Milano Arch. Tomaso Gray de Cristoforis

0222
022222
tel. 0222222222
tel. fax 0222222222
com.cristoforis@milano.it

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-bianco@milano.pecavvocati.it per il CONDOMINIO C. BATTISTI 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

