

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

CONDOMINIO VIA CASELLA 17
contro

N. Gen. Rep. **770/2018**

Giudice: Dr.ssa Mennuni

Custode Giudiziario: Avv. Rosati

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 Milano)

- Via Casella 17
- Fg. n. 181 Mapp. n. 157, Sub. 28, Cat A/3, classe 4, consistenza: circa Mq.79; posto al piano 4/5; rendita € 720,46
- Intestato a: C.F. per 1/1 di piena proprietà
- **Stato di occupazione dell'immobile:** libero al decreto di vendita
- **Valore dell'immobile:**

	Mq	€/mq	Quote (%)	Mq	Value
Appartamento P.4 + solaio P.5	79,00	2.300,00	100	79,00	181.700,00
Totale	79,00	2.300,00	100	79,00	181.700,00
Totale ridotto			95		172.615,00



ELABORATO PERITALE

**Bene immobile sito in:
Via Casella, 17 Milano (MI)**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1) A descrizione del bene – catastale

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** sito in Milano (MI), in Via Casella 17, così composta:

appartamento piano 4+solaio piano5: consistenza circa Mq. 80,00

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Intestato a: C.F.) per 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni

descrizione:

Fg. n. 181 Mapp. n. 157, Sub. 28, Cat A/3, classe 4, consistenza: circa Mq.80; posto al piano 4/5; rendita € 720,46; Variazione aggiornamento toponomastico del 24/06/2016

Coerenze del bene in blocco unico (da Nord in senso orario):

cortile comune, proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi

Coerenze della cantina in blocco unico (da Nord in senso orario):

cortile comune, proprietà di terzi, proprietà di terzi, proprietà di terzi

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semi periferica con traffico

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/terziario

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (buono), centro commerciale (buono), cinema (buono), Farmacie Comunali (presente), municipio (ottimo), 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) Ospedaliera (presente), spazi verdi (insufficienti), Aree Agricole circostanti (assenti)

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione

Giudice: Dr.ssa Mennuni

Custode: Avv. Rosati

Perito: Arch. Tomaso Gray de Cristoforis



primaria e secondaria.
Collegamenti pubblici (Km): MM Linea 2 Passante 1 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:

Pignoramento: contro C.F. per 1/1 di intera proprietà in regime di separazione dei beni e a favore di CONDOMINIO DI VIA CASELLA 17 in forza di atto di pignoramento a firma dell'Avv. notificato all'esecutata in data 03/04/2018 per complessivi € 10.006,89.

4.2.2. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Verificata

4.3.2. Conformità catastale:

verificata

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Cause in corso: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- C.F. per 1/1 di intera proprietà in regime di separazione dei beni in forza di atto di compravendita a firma del Notaio in Milano in data 06/05/2003 rep. , trascritto a Milano 1 ai Rg. in data 14/05/2003.

6.2 Precedenti proprietari:

- C.F. nato a Milano il in forza di atto di compravendita a firma del Notaio in Milano in data 30/09/2002 rep. trascritto a Milano 1 ai Rg. in data 23/10/2002.
- C.F. forza di atto di compravendita a firma del Notaio in Milano in data 28/01/1976 rep. , trascritto a Milano 1 ai Rg. in data 23/02/1976



7. PRATICHE EDILIZIE:

- Immobile realizzato antecedentemente il 1967

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Ufficio Tecnico del comune di Milano (MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato Borsa Immobiliare di Milano e Provincia - 1° semestre 2018
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2018

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 172.615,00

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

- **Valutazioni corpi**

Dati catastali dell'immobile (catasto fabbricati Comune di Milano)

- Via Casella 17
- Fg. n. 181 Mapp. n. 157, Sub. 28, Cat A/3, classe 4, consistenza: circa Mq.79; post al piano 4/5; rendita € 720,46
- Intestato a: C.F. per 1/1 di piena proprietà
- **Stato di occupazione dell'immobile:** libero al decreto di vendita
- **Valore dell'immobile:**

	Mq	€/mq	Quote (%)	Mq	Value
Appartamento P.4 + solaio P.5	79,00	2.300,00	100	79,00	181.700,00
Totale	79,00	2.300,00	100	79,00	181.700,00
Totale ridotto			95		172.615,00



• **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: - € 9.085,00

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

In fede, Milano, 16/11/2018

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

