

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

CONDOMINIO VIA REMBRANT 63
contro

[REDACTED] A

N. Gen. Rep. 472/2018

Giudice: Dr.ssa Mennuni

Custode Giudiziario: Avv. Ranzi

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: graydecristoforis.6427@oamilano.it

EMAIL: tomasogray@gmail.com

TABELLA SINOTTICA

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

- Via Rembrandt 63
- Fg. n. 376 Mapp. n. 325, Sub. 35, Cat A/3, classe 4, consistenza: circa Mq.80; posto al piano 2/S1; rendita € 752,74
- Intestato a: [REDACTED] C.F. [REDACTED] 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 + cantina S1	80,00	3.200,00	100	80,00	256.000,00
Totale	80,00	3.200,00	100	80,00	256.000,00
Totale ridotto			95		243.200,00



ELABORATO PERITALE

Bene immobile sito in:
Via Rembrandt 63, 14 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 Rembrandt 63, così composta:
piano 2 + piano S1: consistenza circa Mq. 80,00

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Intestato a: C. [REDACTED] C.F. [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà

descrizione:

Fg. n. 376 Mapp. n. 325, Sub. 35, Cat A/3, classe 4, consistenza: vani 5,5; posto al piano 2/S1; rendita € 752,74; Variazione aggiornamento planimetrico del 28/08/2018

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

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

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

proprietà di terzi, corridoio condominiale, proprietà di terzi, terrapieno



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 (è)

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): MM Linea 1 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 [REDACTED] C. [REDACTED] per 1/1 di intera proprietà e a favore di CONDOMINIO DI VIA REMBRANDT 63 in forza di atto di pignoramento a firma dell'Avv. Palmiro Fronte notificato all'esecutata in data 14/02/2018 per complessivi € 22.442,89.

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:

difforme per mancata rappresentazione grafica di una parete assente

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Cause in corso:

nessuna



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- [REDACTED] C.F. [REDACTED] per 1/1 di intera proprietà in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Stipa in Milano in data 28/07/1997 rep. n. 486164, trascritto a Milano 1 il ai Rg. 30548 Rp. 21379 in data 31/07/1997.

6.2 Precedenti proprietari:

- [REDACTED] C.F. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]
- [REDACTED] C.F. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
- [REDACTED] C.F. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

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



8.3 • Valutazioni corpi

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

- Via Rembrandt 63
- Fg. n. 376 Mapp. n. 325, Sub. 35, Cat A/3, classe 4, consistenza: circa Mq.80; posti al piano 2/S1; rendita € 752,74
- Intestato a: C. [REDACTED] a C.F. C. [REDACTED] per 1/1 di proprietà
- Stato di occupazione dell'immobile: libero al decreto di vendita
- Valore dell'immobile:

	Mq	€/mq	Quote (%)	Mq	Value
Appartamento P.4 + cantina S1	80,00	3.200,00	100	80,00	256.000,00
Totale	80,00	3.200,00	100	80,00	256.000,00
Totale ridotto			95		243.200,00

8.4. Adegamenti 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: - € 12.800,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico
nessuno dell'acquirente: nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni
a carico dell'acquirente: nessuna
Spese di catastali per correzione grafica: € 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 **243.200,00**



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, 16/10/2018

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) Atti di provenienza
- 7) Attestazione di invio copie della relazione tecnica

**Bene immobile sito in:
Via Rembrandt, 63 Milano (MI)**

1) descrizione del bene – catastale

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** sito in Milano (MI), in
Via Rembrandt 63, così composta:

piano 2 + piano S1: consistenza circa Mq. 80,00

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Intestato a: [REDACTED] C.F. [REDACTED] per 1/1 di piena
proprietà

descrizione:

Fg. n. 376 Mapp. n. 325, Sub. 35, Cat A/3, classe 4, consistenza: vani 5,5; posto al piano
2/S1; rendita € 752,74; Variazione aggiornamento planimetrico del 28/08/2018

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

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

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

proprietà di terzi, corridoio condominiale, proprietà di terzi, terrapieno



2) planimetria catastale

Decreto ministeriale 25/11/2011 - Data 21/12/2011 - n. 20002/10 - Edizione 2013/11 - Edizione Planimetrie 01/17



MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTRALI

201935

Min. B. (Ministero delle Finanze)

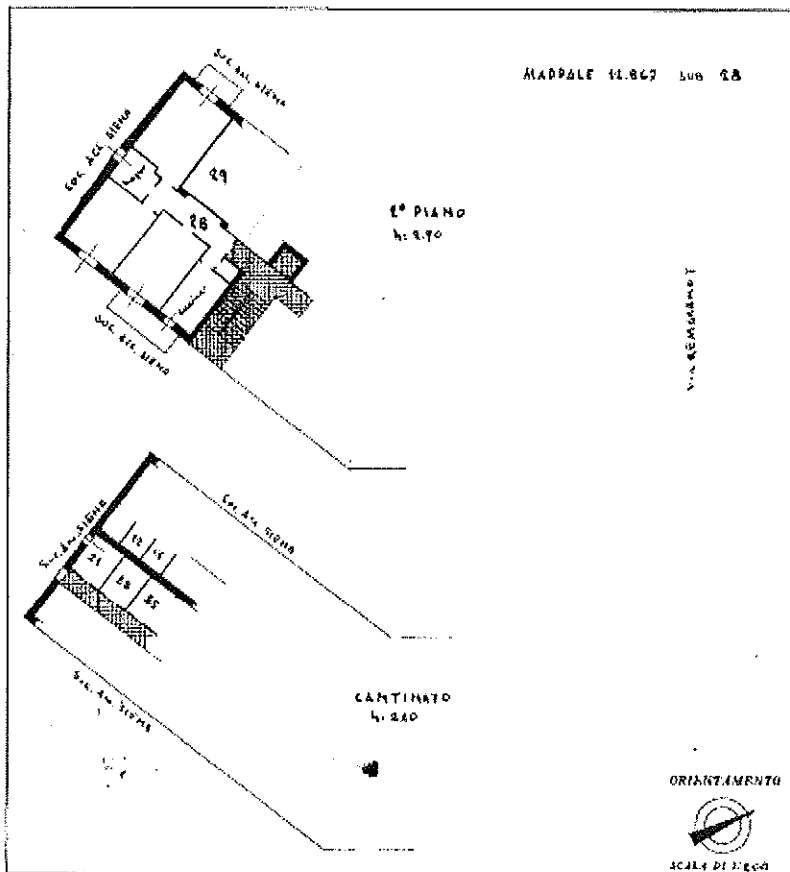
Legge 20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MILANO Via Rembrandt 63

Ditta: Soc. Att. Imm. SIENA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Catastrale di MILANO scheda 4 n. 069457A



Catastro Edilizio - Sezione di Milano - Comune di Milano - Via Rembrandt 63 - Scheda 4 n. 069457A

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOVAZIONI D'UFFICIO		Compiuta da Arch. GIULIANO GIANI Istituto all'Alta degli Architetti della Provincia di MILANO Data: 1-11-11 Firma: <i>Gianni</i>
DATA	PROF. N.	

Decreto ministeriale 25/11/2011 - Data 21/12/2011 - n. 20002/10 - Edizione 2013/11 - Edizione Planimetrie 01/17
 Edizione 1 - Revisione (n. 0259/025) - Fog. 21 stato 1



