

Esecuzione forzata

... ..  
contro  
... ..

# TRIBUNALE DI MILANO

## SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

### Esecuzione forzata

... ..  
**a Milano (MI)**

*versus*

... ..

Ruolo generale  
**526/2019**

**Giudice, dottoressa Ida Maria Chieffo**

#### **ELABORATO PERITALE.**

Data del sopralluogo, 05.12.2019

Data della redazione del presente documento 31.01.2020; data della stima 31.01.2020

#### ***Tecnico incaricato, architetto Alessandra Ubertazzi***

*Iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10.083*

*Iscritta all'Albo del Tribunale al n. 11.506*

*Valutatore certificato a norma della UNI11558/2014 e alla PdR 19/2016 dal 22.05.2018*

*C.F. BRTLSN72T51F205Y – P. I.v.a. n. 12672770158*

*con studio in Milano, via Valparaiso 3*

*telefono 02.89407423*

*e-mail: info@alessandraubertazzi.eu; ubertazzi.10083@oamilano.it*

Giudice: dottoressa Ida Maria Chieffo  
Esperto: arch. Alessandra Ubertazzi



Esecuzione forzata

... ..  
contro  
... ..

## INDICE SINTETICO.

### Dati catastali

- a. **F. 379, M. 94, S. 710**, unità immobiliare del tipo appartamento, sita a Milano (MI), piazzale Brescia 1, primo piano, categoria A2, consistenza 8,5 vani, classe 4, superficie catastale totale 156 mq, escluse aree scoperte 149 mq, rendita catastale Euro 1.492,56.
- b. **F. 379, M. 94, S. 711**, unità immobiliare del tipo soffitta, sita a Milano (MI), piazzale Brescia 1, nono piano, categoria C2, consistenza 11 mq, classe 7, zona censuaria 2, superficie catastale 11 mq, rendita catastale Euro 27,84.

### Beni.

- a. Appartamento, in piazzale Brescia 1 a Milano (MI), primo piano.
- b. Soffitta, in piazzale Brescia 1 a Milano (MI), nono piano.

### Lotto unico o Lotti:

- a. Appartamento, in piazzale Brescia 1 a Milano (MI), primo piano.
- b. Soffitta, in piazzale Brescia 1 a Milano (MI), nono piano.

### Stato di possesso.

I beni sono liberi ai fini della procedura.

### Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili.

L'immobile è adattabile (grado 1 di accessibilità), infatti è localizzato al piano primo, è raggiungibile tramite montascale e ascensore.

### Creditori iscritti.

- ... .., creditore procedente;
- ... .., creditore intervenuto.

### Comproprietari.

Oltre a ... .., nessuno.

### Misure penali.

Nessuna.

### Continuità delle trascrizioni.

Verificata.

### Prezzo.

Valori al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trovano i beni,

**Lotto unico, Euro 510.000**

**Lotto 1, Euro 502.000**

**Lotto 2, Euro 10.000**

## ASSUNZIONI PRELIMINARI.

Per la stesura del presente documento e per i criteri di valutazione dei beni, ci sia attiene al quesito del giudice e alle consuetudini della III Sezione immobiliare del Tribunale di Milano.

Dei documenti reperiti (e eventualmente allegati) non si assume responsabilità: si tratta di una stima sintetica secondo il principio dell'ordinarietà e con valutazione rispetto allo stato dei luoghi riscontrato e con verifica del migliore e più conveniente uso rispetto al segmento di mercato. Si considera l'ambito specifico della vendita forzata. L'accesso al bene è avvenuto in accordo con il marito della proprietaria occupante.

Il rilievo è stato effettuato *in loco* sulla base delle planimetrie opportunamente verificate nella scala.



## BENI IMMOBILI SITI A MILANO (MI)

### 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA RELAZIONE (Allegati C1 e C2).

Piena proprietà in ragione del 100/100 di:

- a. **F. 379, M. 94, S. 710**, unità immobiliare del tipo appartamento, sita a Milano (MI), piazzale Brescia 1, primo piano, categoria A2, consistenza 8,5 vani, classe 4, superficie catastale totale 156 mq, escluse aree scoperte 149 mq, rendita catastale Euro 1.492,56.
- b. **F. 379, M. 94, S. 711**, unità immobiliare del tipo soffitta, sita a Milano (MI), piazzale Brescia 1, nono piano, categoria C2, consistenza 11 mq, classe 7, zona censuaria 2, superficie catastale 11 mq, rendita catastale Euro 27,84 (nell'atto di provenienza non si esplicita un vincolo di pertinenzialità).

#### 1.1 Intestazione.

... .. in regime di separazione legale dei beni, per il diritto della piena proprietà per la quota di 100/100 degli immobili siti in Milano (MI).

#### 1.2 Descrizione delle unità al N.c.e.u.

- a. **F. 379, M. 94, S. 710**, unità immobiliare del tipo appartamento, sita a Milano (MI), piazzale Brescia 1, primo piano, categoria A2, consistenza 8,5 vani, classe 4, superficie catastale totale 156 mq, escluse aree scoperte 149 mq, rendita catastale Euro 1.492,56.
- b. **F. 379, M. 94, S. 711**, unità immobiliare del tipo soffitta, sita a Milano (MI), piazzale Brescia 1, nono piano, categoria C2, consistenza 11 mq, classe 7, zona censuaria 2, superficie catastale 11 mq, rendita catastale Euro 27,84.

#### 1.3 Coerenze dell'unità da Nord, in senso orario.

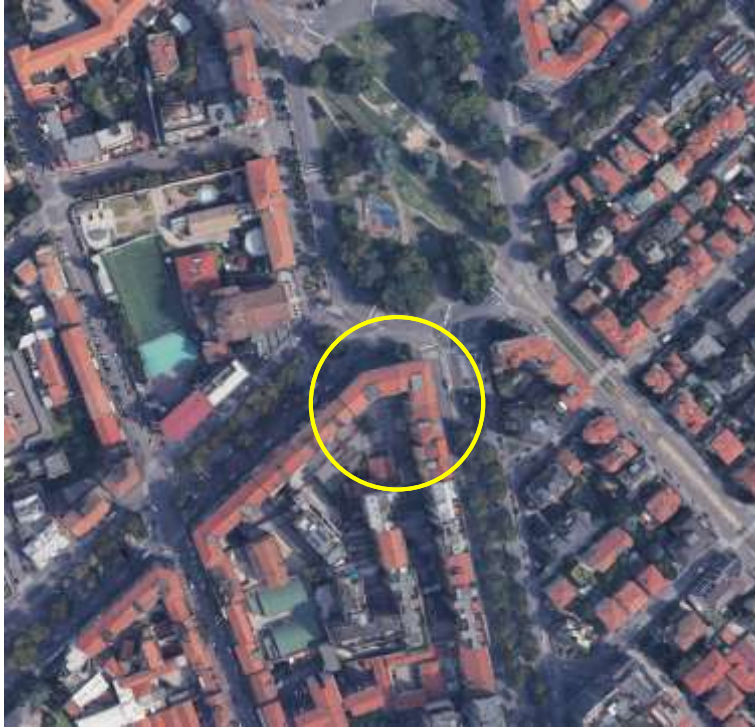
- a. **F. 379, M. 94, S. 710**  
Altra unità immobiliare, via Ranzoni, altro fabbricato, cortile interno.
- b. **F. 379, M. 94, S. 711**  
Piazzale Brescia, altra unità immobiliare, spazi comuni, altra unità immobiliare.



Esecuzione forzata

... ..  
contro  
... ..

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA.



**Immagini 1 e 2.** Viste aeree del quartiere con in evidenza le posizioni dell'unità oggetto di valutazione.



Esecuzione forzata

... ..  
contro  
... ..

**Caratteristiche del quartiere**

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della relazione è ubicato all'interno della città Metropolitana di Milano nella zona Bande Nere-Selinunte. L'area, posta a Ovest del centro cittadino, all'esterno delle Mura Spagnole, confina con i quartieri di San Siro, Buonarroti, De Angeli, il quartiere Ebraico e il quartiere Arar. La zona, prevalentemente a destinazione residenziale, è dotata di tutti i servizi; l'apertura della nuova linea metropolitana M4 (linea lilla) ha portato al sorgere di nuovi complessi residenziali e, al contempo, la vicinanza con il quartiere City life, di recente formazione, ha portato ha una valorizzazione di tutta l'area.

**Caratteristiche delle zone limitrofe.**

Il quartiere si trova a Ovest del centro cittadino, fiancheggiato ad Est dal quartiere di De Angeli e Buonarroti, a Sud dal quartiere Ebraico e ad Ovest dal quartiere Harar, quartieri diversi tra loro ma caratterizzati da attivazione di processi di riqualificazione urbana.

**Servizi offerti dalla zona**

Nell'area o in prossimità di essa, sono presenti tutti i servizi essenziali: scuole di ogni ordine e grado, attrezzature per lo sport, esercizi commerciali e anche poli attrattori, come il lo Stadio di San Siro.

**Collegamenti pubblici.**

Piazzale Brescia che rappresenta uno snodo passante della circonvallazione esterna, è ben connesso alla città di metropolitana; le fermate di metropolitana più vicine sono Amendola e De Angeli, entrambe sulla linea M1 (linea rossa); il quartiere è connesso al centro città anche da tram e bus; inoltre, la vicinanza con la Tangenziale Ovest di Milano (A 50) consente un rapido collegamento con la rete viaria nazionale.

**Potenzialità**

Le potenzialità dell'area sono numerose; il quartiere è dotato di tutti i servizi è poco distante dal centro cittadino, si avvantaggia di poli attrattori ed è ben connesso alla rete viaria nazionale; in oltre l'area, da diversi anni oggetto di riqualificazione sia urbana che, di conseguenza, sociale, potrebbe valorizzarsi ulteriormente.



### 3. STATO DI POSSESSO.

L'accesso al bene è avvenuto il giorno 05.12.2019; in tale occasione, grazie anche alla presenza del custode, l'avvocato Laura Battaglia e con la compiacenza di uno degli occupanti (marito della proprietaria), è stato possibile visionare e rilevare le unità immobiliari. Le unità sono libere ai fini della procedura; abitata la prima dalla famiglia della proprietaria (quattro figli minorenni) e arredata; ingombra di oggetti la seconda.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Contratti di locazione: in riferimento alla istanza presentata che è stata evasa il 16.01.2020, da ricerche effettuate al sistema della Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, in capo a ... .., quale *dante causam*, nessun contratto di locazione e/o di comodato, con i dati catastali indicati risulta registrato nell'Ufficio e neanche presso le altre Agenzie del Territorio Nazionale (Allegato F).

Domande giudiziali o trascrizioni pregiudizievoli: le domande giudiziali non saranno cancellate dalla procedura.

Convenzioni matrimoniali, nessuna.

Atti di asservimento urbanistico, nessuno.

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

##### 4.2.1. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio anteriore alla notifica del pignoramento su entrambe le unità immobiliari oggetto di valutazione (Allegati A1 e A2).

###### 15.01.2015 Trascrizione.

Trascrizione a favore del tipo Atto tra vivi – atto di “apporto a fondo comune di investimento immobiliare” del 15.01.2015, Registro particolare 1.110, Registro generale 1.564, Pubblico Ufficiale Andrea Pantalani, notaio in Milano (MI), numero di repertorio 18.621/8.887 del 16.12.2014, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 1 il 15.01.2015.

- Annotazione 54.355/7.296 del 02.10.2015, Costituzione rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso (per far risultare che la società BNP Paribas Real Estate e Investimenti Management Italy società di gestione risparmio p.a. ha la gestione del fondo Enasarco Due, fondo comune di investimento immobiliare chiuso multicomparto riservato ad investitori qualificati).

###### 12.08.2015 Trascrizione.

Trascrizione a favore del tipo Atto tra vivi – compravendita del 04.08.2015, Registro particolare 34.072, Registro generale 48.377, Pubblico Ufficiale Massimo Tofoni, notaio in Milano (MI), numero di repertorio 70.054/15.454 del 04.08.2015, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 1 il 12.08.2015.

Atto di compravendita del 04.08.2015 in cui Fondo Enasarco Due, fondo comune di investimento immobiliare chiuso muticomparto riservato a investitori qualificati unità residenziali condominiali non tutelati con sede a Milano, C.f. 12605750152, per il diritto di piena proprietà per la quota di 100/100, beni immobili siti in Milano (MI), vendeva a ... .. in regime di separazione legale dei beni, per il diritto della piena proprietà per la quota di 100/100 degli immobili siti in Milano (MI). La vendita veniva effettuata per il prezzo di 390.000,00 Euro. L'atto è allegato alla presente relazione (Allegato E).

###### 12.08.2015 Iscrizione.

Iscrizione del tipo Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario del 12.08.2015, Registro particolare 8.025, Registro generale 48.378, Pubblico Ufficiale, Massimo Tofoni, notaio in Milano (MI), numero di repertorio 70.055/15.455 del 04.08.2015, registrata all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano 1 il 12.08.2015.

- Annotazione 7.790 del 08.08.2016 (erogazione a saldo).

Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario, registrata all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano 1 trascritta il 12.08.2015, Registro particolare 8.025, Registro generale 48.378, Pubblico Ufficiale



Massimo Tofoni, notaio in Milano (MI), contro ... .. in regime di separazione legale dei beni, per il diritto della piena proprietà per la quota di 100/100 degli immobili siti in Milano (MI) , a favore di ... .., a garanzia di mutuo fondiario per un importo capitale di Euro 390.000,00 garantito dalla somma totale di Euro 696.000,00, per la durata di 29 anni.

#### 4.2.2. Pignoramenti.

##### **05.04.2019 Trascrizione.**

Pignoramento del 05.04.2019, Pubblico Ufficiale, Ufficiale Giudiziario, numero di repertorio 8.418 del 08.03.2019, verbale di Pignoramento del 08.03.2019, numero di repertorio 8.418, derivante da Decreto ingiuntivo 15.925/2018 emesso dal Tribunale di Milano il 19.11.2018 e pubblicato il 28.11.2018 trascritto il 05.04.2019 ai numeri 17.474/25.975 all'Agenda del territorio – Ufficio provinciale di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare Circostrizione di Milano 1, notificato il 19.12.2018, a favore ... .. (scritto erroneamente via ... .. nella Certificazione notarile e nella Trascrizione di pignoramento) e ... .. a carico di ... .. in regime di separazione legale dei beni, per il diritto della piena proprietà per la quota di 100/100 degli immobili siti in Milano (MI).

Il pignoramento grava sulle unità in oggetto di valutazione per intero (100/100).

#### 4.2.3. Altre trascrizioni.

Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso, note.

Spese e aspetti di natura condominiale (Allegato G).

Società che amministra: Amministrazione stabili Augello S.a.s. di Tommaso Sabino con sede in piazzale Bande Nere 9, Milano (MI), tel.: 02.40098054, fax: 02.40012403, e.mail [infostudio@studioaugello.com](mailto:infostudio@studioaugello.com)

- Codice fiscale o la partita I.v.a. della società che amministra; 08068640963
- Millesimi di proprietà per le unità immobiliari: 20,93 millesimi (appartamento) 0,11 millesimi (soffitta);
- Spese ordinarie annue medie di gestione immobile; 3.900,00 Euro/anno.
- Arretrati a carico del proprietario degli ultimi 2 anni (2017/2019);
  - 2017: 4.510,55 Euro;
  - 2018: 4.823,51 Euro;
  - 2019 fino al 30.07.2019, 2.847,83 Euro.
- Spese straordinarie annue di gestione immobile, anni 2017/2019; 2.076,58 Euro;
- Spese straordinarie di gestione immobili, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia (luglio 2019), nessuna.
- Spese condominiali complessive scadute ed insolte alla data della perizia (luglio 2019); 15.775,87 Euro.
- Eventuale documentazione edilizia / planimetrie del fabbricato anche condominiale (sono in attesa di visionare anche l'archivio comunale il 10.09.2019)
- Certificazione energetica condominiale /agibilità condominiale, non presente.
- Cause in corso tra il proprietario e il condominio, nessuna.

Dall'Atto di provenienza si apprende che vi sono obblighi derivanti dai rapporti di portierato afferenti all'edificio di piazzale Brescia 1 e l'edificio di via Osoppo 3 di cui sono parte gli immobili.

... riconoscendo l'utilità degli stessi ai fini della custodia dell'edificio, (n.d.r.) i proprietari si obbligano nei confronti dei portieri, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1411 c.c., a far sì che il servizio di portierato venga assicurato senza soluzione di continuità a tempo indeterminato comunque per non meno di cinque anni dalla data di assunzione da parte del condominio, promuovendo e votando in assemblea condominiale l'adozione di apposita delibera avente ad oggetto la conferma e stabilizzazione del rapporto di lavoro subordinato per il suddetto periodo, attraverso il passaggio diretto di entrambi gli attuali custodi.

- Nell'atto, la parte venditrice, dichiara che gli impianti esistenti nell'immobile in oggetto possono non risultare conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio.



Esecuzione forzata

... ..  
contro  
... ..

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistica e catastale.

#### 4.3.1. Conformità urbanistica.



Immagine 3. Stralcio dalla tavola del Piano di Governo del Territorio (febbraio 2017).

Tavola R.02. Assetto regolativo della città esistente. Tessuti urbani compatti a Cortina.



Immagine 4. Stralcio della zonizzazione acustica del Comune di Milano (MI).

Classe acustica IV: aree di intensa attività umana.

I beni risultano conformi dal punto di vista urbanistico.

#### 4.3.2. Conformità catastale.

I beni sono conformi alle schede catastali (Allegati B1 e B2).

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'EVENTUALE ACQUIRENTE.

Nessuna.





## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE LA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO.**

### **6.1 Attuali proprietari**

#### **Dal 04.08.2015 ad oggi.**

... .. in regime di separazione legale dei beni, per il diritto della piena proprietà per la quota di 100/100 degli immobili siti in Milano (MI).

#### *Provenienza.*

Atto di compravendita del 04.08.2015 in cui Fondo Enasarco Due, fondo comune di investimento immobiliare chiuso muticomparto, riservato a investitori qualificati unità residenziali condominiali non tutelati con sede a Milano, C.f. 12605750152, per il diritto di piena proprietà per la quota di 100/100, beni immobili siti in Milano (MI), vendeva a ... .. in regime di separazione legale dei beni, per il diritto della piena proprietà per la quota di 100/100 degli immobili siti in Milano (MI). La vendita veniva effettuata per il prezzo di 390.000,00 Euro.

#### **Dal 16.12.2014 al 04.08.2015**

Fondo Enasarco Due, fondo comune di investimento immobiliare chiuso muticomparto riservato a investitori qualificati unità residenziali condominiali non tutelati con sede a Milano, C.f. 12605750152, per il diritto di piena proprietà per la quota di 100/100, immobili siti in Milano (MI).

#### *Provenienza.*

Atto di apporto a fondo comune di investimento immobiliare 110.1/2015, Atto Pubblico del 16.12.2014, nota presentata con Modello Unico in atti dal 15.01.2015, numero di repertorio 18.621, rogante Andrea Pantalani.

#### **Dal 09.07.2012 al 16.12.2014**

Enasarco Ente nazionale assistenza agenti e rappresentanti di commercio con sede in Roma, per il diritto di piena proprietà per la quota di 100/100, immobili siti in Milano (MI).

#### **Dal 27.11.1996 al 09.07.2012**

Fondazione Enasarco con sede a Roma, C.f. 00763810587, per il diritto di piena proprietà per la quota di 100/100, immobili siti in Milano (MI).



## 7. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI.

### Il fabbricato.

*Descrizione sommaria da progetto originario.*

*Fabbricato a destinazione prevalentemente residenziale, con negozi al piano terra (n.d.r. non realizzati), di 9 piani fuori terra e uno seminterrato per le autorimesse; l'altezza di gronda da progetto era pari a 29,90 m, poi aumentata a 30,30 m in sanatoria; l'interpiano misurava 2,90 m.*

*Il numero complessivo dei locali abitabili realizzati era di 219 unità.*

*Sistema di costruzione e finiture: strutture portanti verticali in cemento armato, strutture portanti orizzontali in laterizio armato, due scale in corpi scale chiusi (a tenuta di fumo) e 4 ascensori (n.d.r. sui due corpi di fabbrica del complesso costruito contestualmente), pavimenti interni a mosaico in pietra naturale, cortili in pavimentazione del tipo battuto di cemento, facciate con finitura esterna in intonaco pietrificante chiaro.*

N.d.r. Le finiture rispetto al progetto originario sono cambiate.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della relazione fa parte di un progetto più ampio, la cui edificazione è avvenuta tra il 1957 e il 1960, e comprende due corpi di fabbrica distinti posti in continuità tra loro, in cortina rispetto a via Osoppo, piazzale Brescia e viale Ranzoni con un cortile interno comune. I due fabbricati seppur distinti per coperture vani scala e accessi sembrano appartenere ad unico corpo alla vista; entrambi presentano una pianta ad "L", rispettivamente regolare il primo e irregolare il secondo.

I prospetti esterni sono semplici e modulari, presentano un basamento con rivestimento in pietra naturale, e i piani superiori caratterizzati da balconi continui separati rispetto alla proprietà cui appartengono con elementi divisorii vetrati e connessi da bacchette metalliche verticali che creano un gioco geometrico di chiaro scuro; i parapetti così come le bacchette verticali sono in ferro verniciato di nero; i frontalini dei balconi presentano finitura ad intonaco tintecciata e le restanti porzioni di facciata presentano finitura in piastrelle di klinker alternatamente nei toni del beige aranciato e dell'azzurro carta da zucchero; le coperture sono a doppia falda. Si accede ai fabbricati da ingresso pedonale su piazzale Bescia e su via Osoppo; l'unico accesso carrabile per entrambi i fabbricati, che consente l'accesso al cortile interno e alle autorimesse è da via Osoppo.

I prospetti sul cortile interno sono più semplici, presentano finitura a intonaco, tintecciata nei toni del beige, anch'essi presentano balconi allineati ad ogni livello seppur non posti in continuità lungo tutto il prospetto. Si accede al fabbricato in cui si collocano le unità immobiliari oggetto di relazione, tramite portoncino di ingresso portone con profili in pvc nero e specchiature in vetro che si apre su piazzale Brescia (la planimetria catastale riporta comunque via Osoppo); accanto al portoncino di ingresso sono collocati i citofoni; superando una rampa di scale con rivestimento in pietra naturale, provvista di montascale, si accede all'androne, con pavimentazione in pietra naturale e rivestimenti alternati in mattonelle di pietra naturale, legno e intonaco tintecciato nei toni del bianco. All'interno dell'androne sono collocate le cassette postali; i piani sono collegati tra loro da due ascensori e un vano scale.

### Unità immobiliare a, appartamento.

Si accede all'unità immobiliare tramite portoncino blindato con pannello esterno con finitura in legno e pannello interno bianco, in una zona ingresso aperta sulla zona giorno *openspace*; un primo disimpegno alla destra dell'ingresso, consente di accedere ad un bagno areato e a due camere da letto e un secondo disimpegno di fronte all'ingresso consente l'accesso a un altro bagno, anch'esso areato, ad un ripostiglio e altre due camere da letto. L'unità immobiliare è dotata di due lunghi balconi. I pavimenti sono in legno, fatta eccezione per i bagni che hanno pavimento in piastrelle di gres porcellanato così come i rivestimenti di bagni che si ritrovano anche nello spazio cottura. Entrambi i bagni sono dotati di quattro apparecchi sanitari; uno dei due presenta l'attacco per lavatrice e asciugatrice.

Il citofono collocato accanto alla porta di ingresso è della tipologia solo audio; le porte sono in legno tamburato con finitura bianca; i serramenti sono in alluminio con doppio vetro e chiusure del tipo tapparelle in pvc nei toni del beige aranciato; il riscaldamento è centralizzato, distribuito con radiatori in ghisa; l'immobile è provvisto di aria condizionata, con due split e unità esterna sul balcone. Il contatore del gas è collocato all'interno dell'unità immobiliare, sul balcone; il contatore elettrico è collocato all'interno di una



delle camere. Nel complesso l'appartamento si trova in ottime condizioni. Presenta doppio affaccio contrapposto e riscontro d'aria diretto. Sono presenti ribassamenti sia funzionali all'impianto di condizionamento che utilizzabili come ripostigli in quota.

Nell'atto di provenienza, la parte venditrice, dichiara che gli impianti esistenti nell'immobile in oggetto possono non risultare conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio. Tale circostanza è stata superata con i lavori di manutenzione straordinaria del 2015.

#### **Unità immobiliare b, soffitta.**

Si accede alla soffitta al piano nono tramite rampa di scale a partire dall'ultimo piano accessibile con ascensore e la stessa è chiusa con portoncino con serratura semplice; l'unità immobiliare presenta pavimentazione in cemento e finitura a rustico: mattoni forati a vista per le pareti e soffitto con travi in cemento armato a vista e tavelle in laterizio. All'interno l'altezza è variabile fino alla quota zero.

#### **Caratteristiche descrittive dell'immobile condominiale.**

<b>Subsistema</b>	<b>Dettaglio</b>	<b>Condizioni</b>
<b>Fabbricato / condominio</b>	<i>Con riferimento al corpo unico</i>	
<b>Fondazioni</b>	materiale/tipologia: c.a.	non verificabile
<b>Strutture verticali</b>	materiale/tipologia: pilastri in cemento armato.	non verificabile
<b>Solai</b>	In latero cemento	non verificabile
<b>Murature perimetrali</b>	materiale/tipologia: muratura a cassa vuota in mattoni forati intonacati e tinteggiati con finitura in pietra naturale, piastrelle in klinker sul fronte esterno dell'edificio e intonaco tinteggiato nei toni del beige per i prospetti interni.	le facciate sono in discrete condizioni.
<b>Copertura</b>	tetto a falde.	non verificabile
<b>Portone di ingresso</b>	portone con profili in pvc nero e specchiature in vetro.	
<b>Parti comuni interne e esterne</b>	cortile comune battuto di cemento.	Il cortile interno si trova in discrete condizioni di manutenzione
<b>Fognatura</b>	Fognatura separata con allacciamento a quella comunale.	funzionante
<b>Elettrico</b>	Sotto traccia con tensione a 220V; i contatori sono localizzati all'interno delle unità condominiali.	funzionante
<b>Gas</b>	Presente, all'interno delle unità condominiali.	funzionante
<b>Antenna collettiva</b>	Assente	
<b>Antifurto</b>	Assente	
<b>Telefonico</b>	Sotto traccia	
<b>Citofonico</b>	Tipologia solo audio	funzionante
<b>Impianto idrico</b>	Sotto traccia	funzionante
<b>Ascensore</b>	Presenti 2 ascensori	funzionanti
<b>Riscaldamento</b>	Condominiale	funzionante



Esecuzione forzata

... ..  
contro  
... ..

#### **Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare a.**

<b>Subsistema</b>	<b>Dettaglio</b>	<b>Condizioni</b>
<b>Divisioni interne</b>	materiale/tipologia: tavolati in laterizio intonacati al civile, tinteggiati o rivestiti.	in buone condizioni
<b>Plafoni</b>	materiale/tipologia: intonacati tinteggiati di bianco	in buone condizioni
<b>Pavimenti</b>	in legno e piastrelle di gres porcellanato nei bagni	in buone condizioni
<b>Portoncino di ingresso</b>	in legno con pannello con finitura tipo legno all'esterno e bianca all'interno.	in buone condizioni
<b>Serramenti di facciata</b>	In alluminio con doppio vetro (anno 2016); il sistema di oscuramento prevede tapparelle in alluminio.	in perfette condizioni
<b>Bagni</b>	aerati e provvisti di quattro apparecchi sanitari entrambe (alternatamente doccia e vasca)	in buone condizioni
<b>Impianto idrico</b>	sotto traccia	funzionante
<b>Impianto elettrico</b>	sotto traccia con tensione a 220V; i contatori sono all'interno delle unità immobiliari.	funzionante
Antifurto	assente	
Citofonico	Del tipo solo audio.	funzionante
A.p.e.	Presente, classe Energetica G.	
Riscaldamento	Centralizzato con termo valvole.	funzionante

#### **Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare b.**

<b>Subsistema</b>	<b>Dettaglio</b>	<b>Condizioni</b>
<b>Divisioni interne</b>	materiale/tipologia: tavolati in laterizio.	in buone condizioni
<b>Plafoni</b>	travi in cemento e tavelle in laterizio lasciate a vista	in buone condizioni
<b>Pavimenti</b>	in cemento	in buone condizioni
<b>Portoncino di ingresso</b>	con serratura semplice	in buone condizioni

### **8. ATTI DI FABBRICA.**

Dall'atto di provenienza (Allegato E) si apprende che i fabbricati di cui è parte quanto in oggetto sono stati edificati entrambi in virtù ed in esecuzione della Licenza edilizia rilasciata dal Comune di Milano in data 2.10.1957 (Atti 160.224/24.419/1957); per gli edifici di cui è parte quanto in oggetto è stata rilasciata in data 27.07.1961 Atti 212.074 P.G. 38.777 E.P. /1960 dal Comune di Milano Ripartizione Edilizia Privata Licenza di Occupazione 447 a decorrere dal 3.02.1960; quanto in oggetto è parte non è interessato dai vincoli di cui all'art. 32 della detta Legge 47 del 1985 e successive modifiche ed integrazioni, che a tutt'oggi (data dell'atto), nei confronti degli immobili oggetto dell'atto non sono stati emanati provvedimenti sanzionatori di cui alla normativa in materia, e che successivamente non sono state apportate alle stesse unità immobiliari qui in oggetto modifiche tali che avrebbero richiesto ulteriore autorizzazione, licenza o concessione edilizia e permesso di costruire, anche in sanatoria, ovvero denuncia o segnalazione certificata di inizio di attività.

Relativamente alle unità immobiliari in oggetto non vi sono procedure di condono, sanatoria o regolarizzazione attualmente in corso.

La parte acquirente nell'atto di provenienza (attuali proprietari) dichiara di non aver effettuato modifiche strutturali all'esterno o all'interno delle unità immobiliari in oggetto che richiedessero titolo abilitativo edilizio anche in sanatoria e che lo stato al 04.08.2015 delle unità immobiliari corrisponde a quello originario. La parte



venditrice, come sopra rappresentata, dichiara infine di non aver eseguito all'interno dell'immobile venduto opere per cui si sarebbero dovuti chiedere provvedimenti autorizzativi o concessori.

In data 18.10.2019 si è fatta richiesta di accesso agli atti; la richiesta è stata evasa in data 02.12.19; dalla visura (Allegato D) è emerso che:

- Si conferma che la Licenza per le Opere edilizie è del 02.10.1957 (atti 160.224/24.419/1957) riguardante lo stabile in Milano al numero civico 3 di via Osoppo e al numero 1 di piazzale Brescia è stata rilasciata all'impresa Carma, con sede in via Martiri Triestini 8 a Milano (MI).
- I lavori sono stati sospesi nel 1958, in seguito all'ingiunzione del Comune di Milano.  
A seguito di sopralluogo effettuato da tecnico comunale in cui è risultata una difformità delle opere eseguite rispetto a quelle autorizzate con Licenza edilizia predetta del 02.10.1957: in particolare, i manufatti costruiti risultavano eccedenti in altezza rispetto a quanto ammissibile da Regolamento Edilizio vigente.
- La richiesta di ripresa dei lavori da parte della società Carma, con sede in via Martiri Triestini 8 a Milano (MI), risale al 26.06.1958; la nuova Licenza di costruzione in sanatoria è datata 30.06.1958.
- La Licenza di occupazione è del 30.02.1960 per il fabbricato di 9 livelli fuori terra e un seminterrato ad uso prevalentemente residenziale e negozi con autorimesse.
- La Relazione di seconda visita, è stata eseguita il 10.12.1959; la costruzione risultava allora regolamentare.
- La domanda per la Prevenzione Incendi al Corpo dei Vigili del fuoco di Milano è stata inoltrata in data 06.06.1958 con successivo Nulla osta del 20.10.1960.
- La richiesta di agibilità è stata protocollata il 23.02.1960 al numero 10.034/59.
- Il collaudo delle strutture in cemento armato, eseguite per lo stabile ad uso abitazione di proprietà della società Carma (atti della Prefettura di Milano .988/57), è il numero 2.999 rilasciato in data 02.10.1957 (con atti 160.224/24.419 E.p. 1.957); esso riporta: *...La struttura è costituita da un complesso di due fabbricati fuori terra ad uso abitazione con nove piani fuori terra oltre a un piano seminterrato. Il primo di essi è quello di via Osoppo lungo 18,32 m con un fronte sulla via Osoppo lungo 18,32 m e un fronte sul piazzale Brescia lungo 16,95 m. Il secondo è quello di via Ranzoni 29 (...). La struttura portante è costituita da un'incastellatura di pilastri e travi in cemento armato. I solai sono del tipo misto in laterizio e cemento armato gettato in opera. Essi furono calcolati per un carico utile netto di 250 Kg/mq. I vani scala sono in cemento armato come quelli degli ascensori. Il sopralluogo del 10.01.1958 non ha rilevato manchevolezze da segnalare. Il calcestruzzo è stato certificato in data 17.01.1958 al numero 2.100 e il ferro è stato certificato il 17.12.1957, al numero 1619. Le prove di carico sono state effettuate il 09.04.1958.*  
Il certificato di collaudo finale risale al 07.10.1958.



Esecuzione forzata

....

contro

....

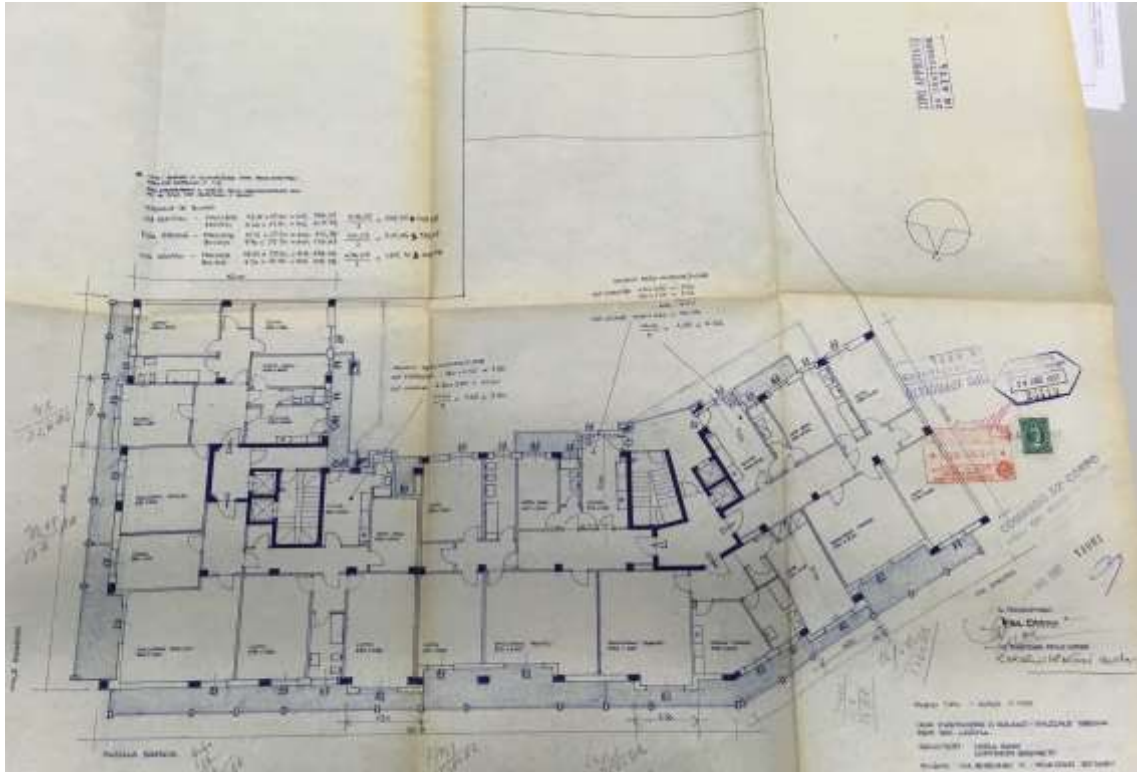


Immagine 5. Progetto originario.

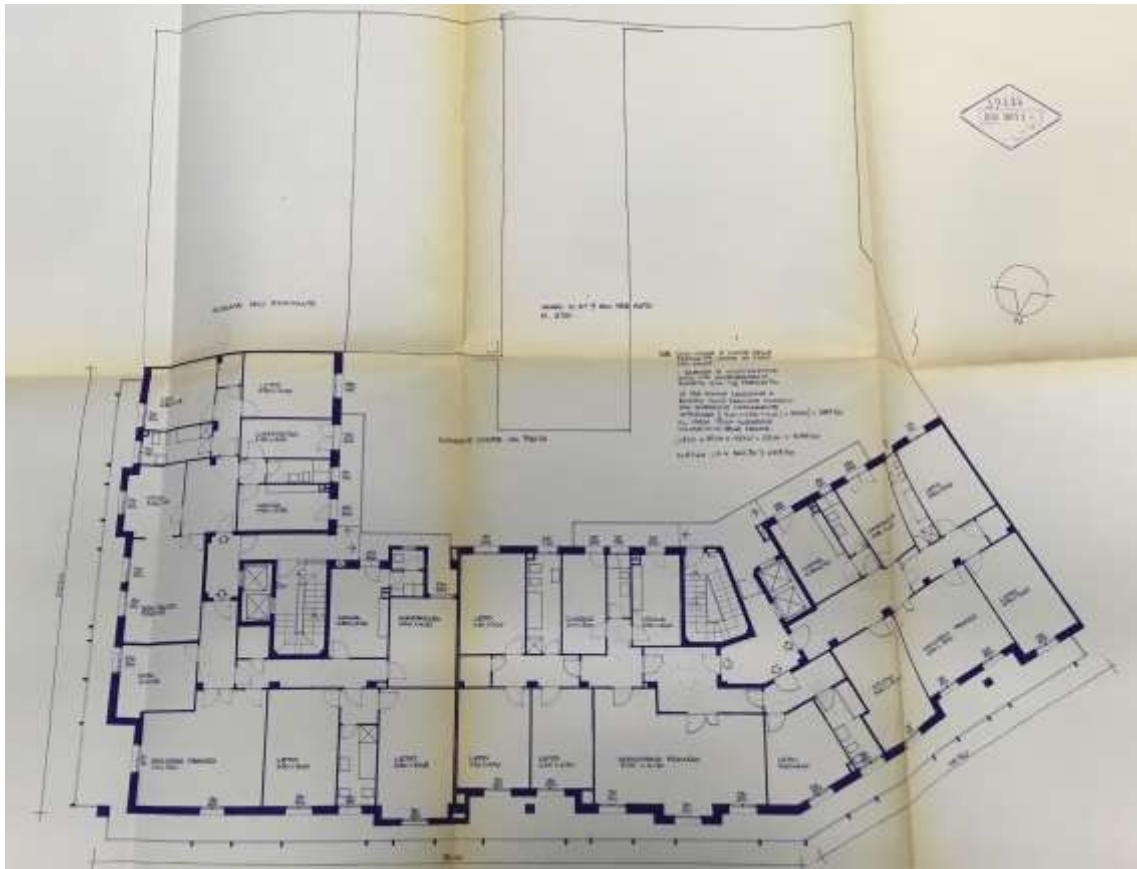


Immagine 5. Progetto variato (1958).



Esecuzione forzata

... ..  
contro  
... ..

**Nel 2016 sono stati fatti lavori di manutenzione straordinaria che hanno portato l'immobile alla configurazione distributiva e impiantistica attuale.**

Pratica edilizia	
PRATICA	N. 17498/2015 - cial zonale
PROTOCOLLO	N. 509076/2015 del 30/09/2015
RESP. PROCEDIMENTO	Almasio Mario
STATO	In corso
INDIRIZZO	PIAZZALE BRESCIA N. 1 PIANO 1
OGGETTO	MODIFICHE INTERNE

Della stessa pratica edilizia il proprietario ha trasmesso l'elaborato grafico che rappresenta perfettamente lo stato dei luoghi; l'elaborato grafico non è corredato dal modulo protocollato e non è timbrato.

Si è reperita anche la ricevuta di protocollo del 24.09.2015 presso la Zona 7.

L'immobile è conforme al progetto presentato il 24.09.2015.



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

### 9.1 Criterio di stima.

La presente relazione riguarda la stima del valore di mercato e poi la definizione di un prezzo a base d'asta di **un unico "lotto"** costituito da 2 unità immobiliari, oppure **2 lotti** così identificati:

- **Lotto 1**  
Appartamento piazzale Brescia 1 a Milano (MI), al piano primo.
- **Lotto 2**  
Soffitta sita in piazzale Brescia 1 a Milano (MI), al piano nono (sottotetto).

Scopo della stima viene identificato con il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà le unità immobiliari oggetto di valutazione, potrebbero essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l'attuale e più probabile valore delle unità immobiliari nelle condizioni di cui sopra e secondo quanto precisato nella presente relazione, coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto delle suddette unità, dedotti i costi (materiali, professionali e tributari e di quelli per la loro eventuale messa a norma). L'intero procedimento di stima sarà svolto alla luce del **postulato dell'ordinarietà**: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in merito al valore al quale i prodotti edilizi potranno essere compravenduti, si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà.

Inoltre si considera il **migliore e il più conveniente uso** che, nel caso specifico per gli immobili oggetto di valutazione (rispetto al relativo segmenti di mercato), corrisponde a quello attuale per localizzazione, dimensione, posizione: il migliore e più conveniente uso resta quello di abitazione e soffitta.

Non si considera, qui, alcun valore di trasformazione poiché le destinazioni d'uso ufficiali sono perfettamente compatibili con il "più conveniente e miglior uso".

Considerato il tipo edilizio, la destinazione d'uso anche in relazione alle percentuali presenti in zona, si è adottato il procedimento di **stima sintetica** considerando gli immobili **a corpo e non a misura**, così come si è rilevati al momento del sopralluogo, con le riduzioni proprie del caso: infatti, al valore medio di scambio relativo a zone omogenee da diversi punti di vista (anche sociale) e in un periodo di tempo predeterminato (ultimo anno), sono stati applicati **parametri di differenziazione (qui riduzione)** in base alle specifiche degli immobili in oggetto rispetto ad immobili comparabili confrontati con la superficie e con le caratteristiche quantitative e qualitative delle unità, adeguatamente indicizzate oltre che al caso particolare della vendita forzata. La valutazione tiene anche conto dello stato occupativo.

Come già detto, nel caso dell'immobile in oggetto per la determinazione del valore di mercato e poi del prezzo è possibile procedere per comparazione con i prezzi unitari tratti dal listino prezzi aggiornato redatto dalla **Agenzia del Territorio della Provincia di Milano** riferendosi ai prezzi di immobili con caratteristiche analoghe a quelle degli immobili oggetto di stima.





Esecuzione forzata

... ..  
contro  
... ..

**Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2**

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI

Codice di zona: D24

Microzona catastale n.: 48

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	Ottimo	2750	3700	L	9,9	13	L
Abitazioni civili	NORMALE	2000	2750	L	7,3	9,8	L
Abitazioni di tipo economico	OTTIMO	2100	2500	L	7,6	9,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1400	1900	L	5	6,6	L
Box	NORMALE	1400	1700	L	6,5	8	L

Da tale documento risulta che i prezzi medi di mercato per immobili di tipo abitazioni civili in stato di conservazione "ottimo", sono compresi tra **Euro/mq 2.750 e Euro/mq 3.700**.

Scarica il capitolo: [html](#) [pdf](#) [xls](#)

60 Selinunte - Rembrandt (COMPRAVENDITA)	Unità di misura	prezzo min	prezzo max		
Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m²	3.500,00	4.000,00		
Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio	€/m²	2.100,00	2.900,00		
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m²	1.400,00	2.000,00		
Negozi	€/m²	1.200,00	2.400,00		
Uffici	€/m²	1.100,00	2.200,00		
Boxes	€	19.000,00	27.000,00		
Laboratori	€/m²	600,00	900,00		
Depositi Magazzini S.p.p.	€/m²	400,00	600,00		
Capannoni - Opifici nuovi o ristrutturati	€/m²	700,00	900,00		
Capannoni - Opifici vecchi	€/m²	500,00	850,00		
Uffici in stabili direzionali	€/m²	1.900,00	2.500,00		

La consultazione dei report della Camera di commercio di Milano porta a considerare per Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio in valori compresi **tra Euro/mq 2.100 e Euro/mq 2.900**.

**ABITAZIONI CIVILI** In buono stato > Sei un agente immobiliare? **COLLABORA CON NOI!**

2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
2.176 €/mq	2.247 €/mq	2.318 €/mq	<b>Valutometro</b>



Esecuzione forzata

... ..  
contro  
... ..

Infine, si sono presi in considerazione i valori sistematizzati dal Borsino immobiliare compresi tra **Euro/mq 2.176 e Euro/mq 2.318** per immobili tipo abitazioni civili in buono stato.

La S.l.p. assimilabile alla catastale, è calcolata sulla base dei rilievi effettuati *in loco* confrontati con la documentazione catastale e o forniti dai proprietari:

- pareti divisorie interne, considerati al 100%;
- muri perimetrali esterni, considerati al 100%;
- muri a confine con parti comuni e con altre proprietà anche comune, considerati al 50%.
- La cantina viene considerata, nella valorizzazione, come una pertinenza dell'unità immobiliare (utilizzando un coefficiente mercantile e facendo riferimento al prezzo dell'appartamento) anche se la sua effettiva pertinenzialità non è espressa esplicitamente.

## **9.2 Fonti di informazioni**

- Agenzia del Territorio della Provincia di Milano
- Camera di Commercio di Milano - TeMa
- Rilevazione dei prezzi registrati dalla Borsa immobiliare di Milano
- Immobiliare.it/Trovocasa - Corriere della Sera.



Esecuzione forzata

... ..  
contro  
... ..**8.3 Valutazione corpi.**

Lotto 1.		S.l.	S.u.	S.n.r	C.m.	S. lorda commerciale
a.	<b>Appartamento</b> F. 379, M. 94, S. 710	146,00	129,00	25,00	0,30	153,50
Lotto 2.						
b.	<b>Soffitta</b> F. 379, M. 94, S. 711	10,96	10,96			10,96

**Il lotto può essere diviso.****8.4 Prezzo base d'asta dei lotti.****Lotto 1**

Appartamento piazzale Brescia 1 a Milano (MI), al primo piano con affaccio su strada trafficata.

Lotto 1.	S. lorda commerciale	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro
a. <b>Appartamento</b> F. 379, M. 94, S. 710	153,50	2.750,00	3.700,00	2.100,00	2.900,00	2.247,00	537.250,00
<b>Riduzioni</b>							
Eventuale regolarizzazione edilizia e/o catastale							0,00
Spese condominiali arretrate ultimo biennio arrotondate)							9.334,06
Riduzione del valore del 5%							26.862,50
Totale riduzioni e adeguamenti							36.196,56
<b>Valore ridotto</b>						a corpo	501.053,44
<b>Valore stimato</b>							502.000,00

**Lotto 2**

Soffitta piazzale Brescia 1 a Milano (MI), al nono piano con tetto spiovente.

Lotto 2.	S. lorda commerciale	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro
b. <b>Soffitta</b> F. 379, M. 94, S. 711	10,96	916,67	1.233,33	700,00	966,67	749,00	10.046,67
<b>Riduzioni</b>							
Eventuale regolarizzazione edilizia e/o catastale							0,00
Spese condominiali arretrate (stima ultimo biennio)						comprese nell'appartamento	
Riduzione del valore del 5%							502,33
Totale riduzioni e adeguamenti							502,33
<b>Valore ridotto</b>						a corpo	9.544,33
<b>Valore stimato</b>							10.000,00

**Lotto unico 510.000 Euro**

Esecuzione forzata

... ..  
contro  
... ..

Nella convinzione di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, si rimette la presente relazione al Giudice esecutore, restando a disposizione per fornire ogni ulteriore chiarimento o integrazione dovesse rendersi necessaria.

Arch. Alessandra Ubertazzi



Milano 4 febbraio 2020

**ALLEGATI.**

- 10.1 Elenco delle trascrizioni, dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie.
- 10.2 Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze.
- 10.3 Rilievo fotografico dei due immobili.  
*Allegati separati.*
- 10.4 Visure ipotecarie (Allegati A1 e A2).
- 10.5 Planimetrie catastali (Allegati B1 e B2)
- 10.6 Visure catastali storiche (Allegati C1 e C2).
- 10.7 Atti di fabbrica (Allegato D).
- 10.8 Atto di provenienza (Allegato E).
- 10.9 Assenza di contratti di locazione (Allegato F).
- 10.10 Riepilogo delle situazioni condominiali (Allegati G).



## **10.1 Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie.**

### **Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio anteriore alla notifica del pignoramento sulle unità immobiliari oggetto di valutazione.**

#### **15.01.2015 Trascrizione.**

Trascrizione a favore del tipo Atto tra vivi – atto di “apporto a fondo comune di investimento immobiliare” del 15.01.2015, Registro particolare 1.110, Registro generale 1.564, Pubblico Ufficiale Andrea Pantalani, notaio in Milano (MI), numero di repertorio 18.621/8.887 del 16.12.2014, registrato presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 1 il 15.01.2015.

- Annotazione 54.355/7.296 del 02.10.2015, Costituzione rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso (per far risultare che la società BNP Paribas Real Estate e Investimenti Management Italy società di gestione risparmio p.a. ha la gestione del fondo Enasarco Due, fondo comune di investimento immobiliare chiuso multicomparto riservato ad investitori qualificati).

#### **12.08.2015 Trascrizione.**

Trascrizione a favore del tipo Atto tra vivi – compravendita del 04.08.2015, Registro particolare 34.072, Registro generale 48.377, Pubblico Ufficiale Massimo Tofoni, notaio in Milano (MI), numero di repertorio 70.054/15.454 del 04.08.2015, registrato presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 1 il 12.08.2015.

Atto di compravendita del 04.08.2015 in cui Fondo Enasarco Due, fondo comune di investimento immobiliare chiuso muticomparto riservato a investitori qualificati unità residenziali condominiali non tutelati con sede a Milano, C.f. 12605750152, per il diritto di piena proprietà per la quota di 100/100, beni immobili siti in Milano (MI), vendeva a ... .. in regime di separazione legale dei beni, per il diritto della piena proprietà per la quota di 100/100 degli immobili siti in Milano (MI). La vendita veniva effettuata per il prezzo di 390.000,00 Euro. L’atto è allegato alla presente relazione (Allegato E).

#### **12.08.2015 Iscrizione.**

Iscrizione del tipo Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario del 12.08.2015, Registro particolare 8.025, Registro generale 48.378, Pubblico Ufficiale, Massimo Tofoni, notaio in Milano (MI), numero di repertorio 70.055/15.455 del 04.08.2015, registrata all’Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano 1 il 12.08.2015.

- Annotazione 7.790 del 08.08.2016 (erogazione a saldo).

Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario, registrata all’Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano 1 trascritta il 12.08.2015, Registro particolare 8.025, Registro generale 48.378, Pubblico Ufficiale Massimo Tofoni, notaio in Milano (MI), contro ... .. in regime di separazione legale dei beni, per il diritto della piena proprietà per la quota di 100/100 degli immobili siti in Milano (MI) , a favore di ... .., a garanzia di mutuo fondiario per un importo capitale di Euro 390.000,00 garantito dalla somma totale di Euro 696.000,00, per la durata di 29 anni.

### **Pignoramenti.**

#### **05.04.2019 Trascrizione.**

Pignoramento del 05.04.2019, Pubblico Ufficiale, Ufficiale Giudiziario, numero di repertorio 8.418 del 08.03.2019, verbale di Pignoramento del 08.03.2019, numero di repertorio 8.418, derivante da Decreto ingiuntivo 15.925/2018 emesso dal Tribunale di Milano il 19.11.2018 e pubblicato il 28.11.2018 trascritto il 05.04.2019 ai numeri 17.474/25.975 all’Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare Circostrizione di Milano 1, notificato il 19.12.2018, a favore di ... .. (scritto erroneamente via Oposso nella Certificazione notarile e nella Trascrizione di pignoramento) e ... .. a carico di ... .. in regime di separazione legale dei beni, per il diritto della piena proprietà per la quota di 100/100 degli immobili siti in Milano (MI).

Il pignoramento grava sulle unità in oggetto di valutazione per intero (100/100).



Esecuzione forzata

... ..

contro

... ..

**Altre trascrizioni.**

Nessuna.



### 10.2 Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze.

Piena proprietà in ragione del 100/100 di:

Piena proprietà in ragione del 100/100 di:

- a. **F. 379, M. 94, S. 710**, unità immobiliare del tipo appartamento, sita a Milano (MI), piazzale Brescia 1, primo piano, categoria A2, consistenza 8,5 vani, classe 4, superficie catastale totale 156 mq, escluse aree scoperte 149 mq, rendita catastale Euro 1.492,56.
- b. **F. 379, M. 94, S. 711**, unità immobiliare del tipo soffitta, sita a Milano (MI), piazzale Brescia 1, nono piano, categoria C2, consistenza 11 mq, classe 7, zona censuaria 2, superficie catastale 11 mq, rendita catastale Euro 27,84 (nell'atto di provenienza non si esplicita un vincolo di pertinenzialità).

### Intestazione.

... .. in regime di separazione legale dei beni, per il diritto della piena proprietà per la quota di 100/100 degli immobili siti in Milano (MI).

### Descrizione delle unità al N.c.e.u. degli immobili.

- a. **F. 379, M. 94, S. 710**, unità immobiliare del tipo appartamento, sita a Milano (MI), piazzale Brescia 1, primo piano, categoria A2, consistenza 8,5 vani, classe 4, superficie catastale totale 156 mq, escluse aree scoperte 149 mq, rendita catastale Euro 1.492,56.
- b. **F. 379, M. 94, S. 711**, unità immobiliare del tipo soffitta, sita a Milano (MI), piazzale Brescia 1, nono piano, categoria C2, consistenza 11 mq, classe 7, zona censuaria 2, superficie catastale 11 mq, rendita catastale Euro 27,84.

### Coerenze dell'unità da Nord, in senso orario.

- a. **F. 379, M. 94, S. 710**  
Altra unità immobiliare, via Ranzoni, altro fabbricato, cortile interno.
- b. **F. 379, M. 94, S. 711**  
Piazzale Brescia, altra unità immobiliare, spazi comuni, altra unità immobiliare.



Esecuzione forzata

... ..  
contro  
... ..

### 10.3 Rilievo fotografico.

#### Il fabbricato



Immagine 1 e 2. Il fabbricato inquadrato da piazzale Brescia e da via Osoppo.



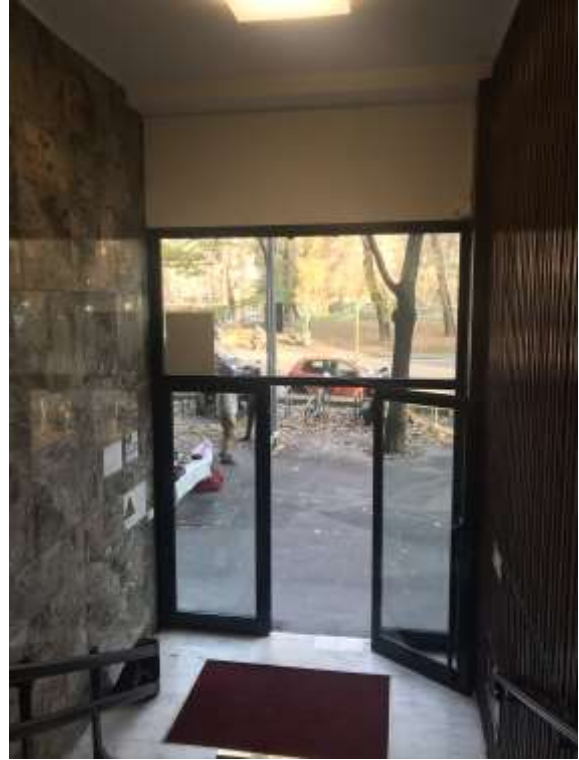
Immagine 3. Dettaglio del prospetto.





Esecuzione forzata

... ..  
contro  
... ..



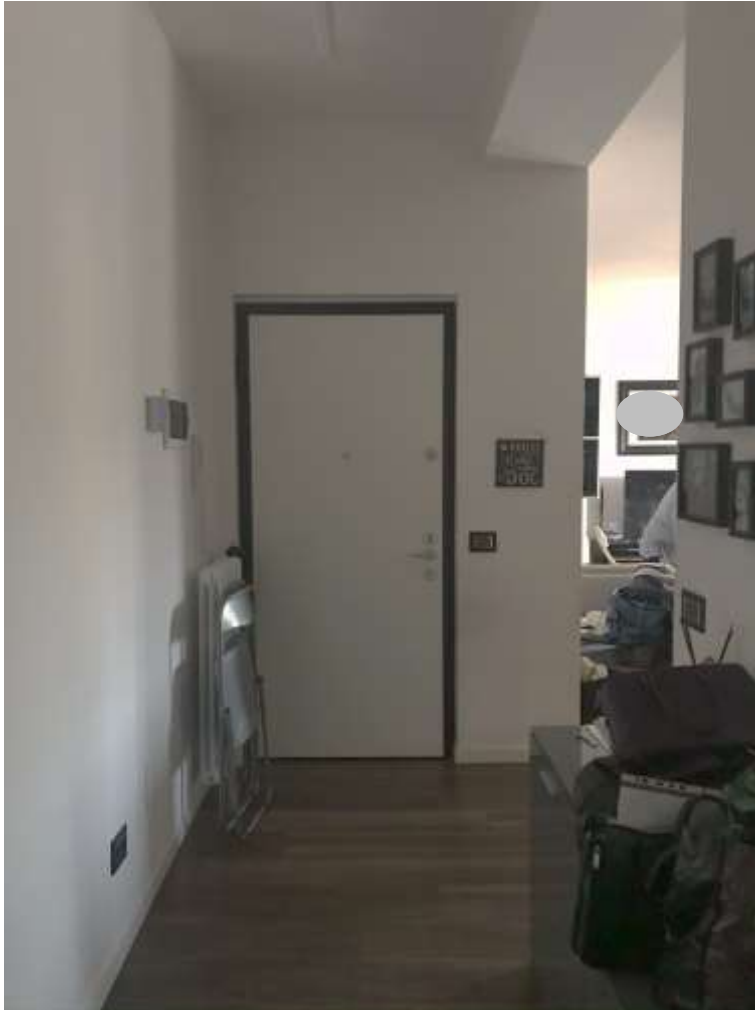
**Immagini 4 e 5.** Il portoncino di ingresso al fabbricato visto dalla strada e visto dall'interno.



**Immagini 6 e 7.** L'androne, sulla sinistra le cassette postali. Si nota che l'immobile nelle parti comuni interne presenta una certa ricercatezza data dall'abbinamento dei diversi materiali (legno e pietre naturali) che creano anche un piacevole contrasto cromatico. Sulla sinistra si vede l'ascensore padronale.



**Unità immobiliare a., appartamento.**



**Immagine 8.** Il portoncino di accesso all'appartamento, inquadrato dall'interno.  
Alla destra dell'ingresso guardando la foto si intravede la zona soggiorno.



**Immagine 9.** Il soggiorno.



Esecuzione forzata

... ..

contro

... ..



**Immagine 10.** Lo spazio cottura visto dal soggiorno.



**Immagine 11.** Il tavolo da pranzo nello spazio cottura aperto sul soggiorno.



Esecuzione forzata

... ..  
contro  
... ..



**Immagine 12 e 13.** Il balcone accessibile dalla zona soggiorno e dallo spazio cottura e che corre lungo la facciata in corrispondenza di tutto lo sviluppo dell'unità immobiliare dal lato della strada.



**Immagine 14.** Il disimpegno. Si nota il livello di qualità delle finiture (porte, pavimento, ribassamenti).



Esecuzione forzata

... ..  
contro  
... ..



**Immagine 15.** Una delle due camere che condividono il primo disimpegno.



**Immagine 16.** La seconda camera.



Esecuzione forzata

... ..  
contro  
... ..



**Immagine 18.** Il bagno aerato tra le due camere precedentemente inquadrate.



**Immagini 19 e 20.** La terza camera da letto.



Esecuzione forzata

... ..  
contro  
... ..



**Immagine 21.** La camera matrimoniale.



**Immagine 23.** Il bagno aerato che verso la strada.



Esecuzione forzata

... ..

contro

... ..

**Unità immobiliare b., soffitta.**



**Immagine 24.** L'interno della soffitta.

