

# TRIBUNALE DI MILANO

## SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

### Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 1319/2015

**Giudice:** Dr.ssa Mennuni

**Custode Giudiziaro:** Notaio Margherita Gallizia, Via Cappuccio 16 Milano

PEC: mgdilizia@notariato.it

#### ELABORATO PERITALE

**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. GRY TMS 57509 F205F – P.IVA N. 11020850159

con studio in Milano – Via San Vittore n. 13

Telefono e fax 024989145 - Cellulare: 343973851

PEC: [graydecristoforis.6427@camilano](mailto:graydecristoforis.6427@camilano)

Email: [tomasogray@gmail.com](mailto:tomasogray@gmail.com)

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

Fg. n. 73; Mapp. 26, Sub. 708, Cat A/3; classe 3, consistenza vani 3,5

Fg. n. 73; Mapp. 26, Sub. 709, Cat A/3; classe 3, consistenza vani 3,5

Fg. n. 73; Mapp. 26, Sub. 710, Cat A/3; classe 3, consistenza vani 3,5

- **Titolo di proprietà:**

SOCRIMSRL con sede in Milano C.F. 07462680153 per proprietà di 1/1

- **Stato di occupazione dell'immobile:**

libero al decreto di vendita

- **Valore dell'immobile:**

Sub	Mq	€/mq	Quota (%)	Mq	valore
708	73,00	2.300,00	100	73,00	€ 167.900,00
709	62,00	2.300,00	100	62,00	€ 142.600,00
710	60,00	2.300,00	100	60,00	€ 138.000,00
<b>Totale</b>				195,00	€ 448.500,00
<b>Totale ridotto</b>			-5		€ 426.075,00

**Bene immobile sito in Milano (MI)  
Via Brusuglio n.70****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**1** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento sito in Via Brusuglio, al civico, 70 .

Composto da 3,5 locali così descritti: soggiorno con cucina abitabile, un servizio, una camera, una cabina armadio, disimpegno e balconi al piano quarto. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 73,00 circa

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

SOCRIMSRL con sede in Milano C.F. 07462680153

descrizione:

Fg. n. 73; Mapp. 26, Sub.708, Cat A/3, classe 3, consistenza vani 3,5; posto al piano 4 rendita € 397,67.

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

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

sub. 707, mapp. 30, Via Brusuglio, altra unità immobiliare, pianerottolo comune ai soli sub. 707/708/709/710

**2** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento sito in Via Brusuglio, al civico, 70 .

Composto da 3,5 locali così descritti: soggiorno, cucina abitabile, un servizio, una camera, una cabina armadio, disimpegno e balconi al piano quarto. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 62,00 circa

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

SOCRIMSRL con sede in Milano C.F. 07462680153

descrizione:

Fg. n. 73; Mapp. 26, Sub.709, Cat A/3, classe 3, consistenza vani 3,5; posto al piano 4 rendita € 397,67.

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

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

pianerottolo comune ai soli sub. 707/708/709/710, sub.708, Via Brusuglio, mapp.25

**3** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento sito in Via Brusuglio, al civico, 70 .

Composto da 3,5 locali così descritti: soggiorno con cucina abitabile, un servizio, una camera, una cabina armadio, disimpegno e balconi al piano quarto. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 60,00 circa

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

con sede in Milano C.F. 07462680153

descrizione:

Fg. n. 73; Mapp. 26, Sub.710, Cat A/3, classe 3, consistenza vani 3,5; posto al piano 4 rendita € 397,67.

Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie  
 Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:  
 cortile comune, pianerottolo comune di soli sub. 707/708/709/710, sub.709,  
 mapp.25

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** semi-periferico a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale artigianali

**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido (buono), centro commerciale (ottimo), cinema. (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozi di dettaglio, (buono), parco giochi (non verificato), carabinieri a Commissariato in zona (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), supermercati (ottimo), Ospedale (buono), spazi verdi Aree Agricole (assenti).  
 La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** 0,8 Km. Metropolitana Milanese

## 3. STATO DI POSSESSO

Occupato senza titolo opponibile

## 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: Nessuna  
 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna  
 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno  
 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro [redacted] e a favore di S. [redacted] atto a firma del Dott. Sala in data 07/10/2005 iscritta a Milano I presso la Conservatoria dei RR. Il in data 12/10/2005 ai nn. 77285/18374

Importo capitale: € 1.040.000,00

Importo ipoteca: € 520.000,00

Ipoteca giudiziale: derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Milano rep. 5354/2011 contro [redacted] e a favore di [redacted] in data 10/10/2011 iscritta a Milano, presso la Conservatoria dei RR. Il ai nn. 61251/11366

Importo capitale: € 10.000,00

Importo ipoteca: € 5.000,00

Ipoteca giudiziale: derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Sondrio rep. 4819 contro [redacted] a favore di [redacted] in data 17/09/2012 iscritta a Milano, presso la Conservatoria dei RR. Il IL01/10/2012 ai nn. 48793/7231

Importo capitale: € 145.000,00  
 Importo ipoteca: € 519.565,00

4.2.2. pignoramenti:

**Pignoramento:** derivante da atto giudiziario del 26/05/2015 ai n° 22606 contro in liquidazione nella figura del suo rappresentante Sig. Danilo Sandoli a favore di a firma dell'avv.to Roberto Gambini trascritto a Milano presso la Conservatoria dei R.R. II, 32160/22692 il 16/06/2015  
 Importo capitale: € 441.061,66

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

ottemperata

4.3.2. Conformità catastale:

ottemperata

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2013/14	non pervenute
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015/16	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:	non pervenute
Spesa straordinaria manutenzione tetto	non pervenuta
Cause in corso: nessuna	
Atti ablativi: nessuno	

**6. ATTUALI PROPRIETARI:**

6.1 Attuali proprietari:

in liquidazione C.F. 07462680158 in forza di rogito a firma del notaio Sala repertorio 170639/14147 del 20/11/2000 trascritto il 13/12/2000 a i n.64187/43861 acquista il bene da Milano

**6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**

verificata la continuità di trascrizioni nel ventennio

**7. PRATICHE EDUZIONI:**

7.1 in attesa di consegna da parte del comune di Milano

**Descrizione appartamenti di cui al punto A**

**A. 1** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento sito in Via Brusuglia, al civico, 70 .

Composto da 3,5 locali così descritti: soggiorno con cucina abitabile, un servizio, una camera, una cabina armadio, disimpegno e balconi al piano quarto. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 73,00 circa

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

SOCRIMSRL con sede in Milano C.F. 07462680153

descrizione:

Fg. n. 73; Mapp. 26, Sub.708, Cat. A/3, classe 3, consistenza vani 3,5; posto al piano 4 rendita € 397,67.

Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario: sub. 707, mapp. 30, Via Brusuglia, altra unità immobiliare, pianerottolo comune ai soli sub. 707/708/709/710

**2** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento sito in Via Brusuglia, al civico, 70 .

Composto da 3,5 locali così descritti: soggiorno, cucina abitabile, un servizio, una camera, una cabina armadio, disimpegno e balconi al piano quarto. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 62,00 circa

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

SOCRIMSRL con sede in Milano C.F. 07462680153

descrizione:

Fg. n. 73; Mapp. 26, Sub.709, Cat. A/3, classe 3, consistenza vani 3,5; posto al piano 4 rendita € 397,67.

Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario: pianerottolo comune ai soli sub. 707/708/709/710, sub.708, Via Brusuglia, mapp.25

**3** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento sito in Via Brusuglia, al civico, 70 .

Composto da 3,5 locali così descritti: soggiorno con cucina abitabile, un servizio, una camera, una cabina armadio, disimpegno e balconi al piano quarto. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 60,00 circa

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

SOCRIMSRL con sede in Milano C.F. 07462680153

descrizione:

Fg. n. 73; Mapp. 26, Sub.710, Cat. A/3, classe 3, consistenza vani 3,5; posto al piano 4 rendita € 397,67.

Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario: cortile comune, pianerottolo comune ai soli sub. 707/708/709/710, sub.709, mapp.25

## Caratteristiche descrittive:

**Fondazioni (struttura):** materiale/tipologia: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Strutture verticali (struttura):** materiale: mattoni forati o doppio uni  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: tipo non conosciuto Condizione: non verificata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: portante, con intonaco e tin teggiatura per esterni Condizioni: ben conservata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falda Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno e vetro Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno vetro camera Condizioni: buone Protezioni esterne: tapparelle Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stuccatura e varie mani di pittura Lo stato dei plafoni è buono Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco+tin teggiatura Lo stato delle pareti è discreto è consigliabile il rinnovamento della tin teggiatura Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica ubicazione: cucina, materiale ceramica su quattro lati Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutta la casa materiale: parquet autoposante  Cucina: ceramica Pavimentazione bagno: ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta in legno Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: assente Condizione:
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina, condizioni: buone certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

<i>Elettico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante, presenza di alcuni cavi penzolanti Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: presente, non attivo Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: tavolo e apparecchi sanitari; Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Bagno completi di quattro apparecchi (doccia) Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo condizioni: non verificata Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Scala esterna (componente edilizia):</i>	tipologia: presente rivestimento: pietra Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Certificazione energetica:</i>	presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Ascensore (impianto)</i>	Non presente Condizione:
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	tipologia: 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 50%, i balconi non sporgenti dal filo esterno (logge) vengono aggiunti e calcolati nella misura dei 2/3, mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastici 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.

**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 anno O.S.M.I. di Milano e provincia -1° semestre 2016
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2016

**8.3. Valutazioni corpi**

Sub	Mq	€/mq	Quota (%)	Mq	valore
708	73,00	2.300,00	100	73,00	€ 167.900,00
709	62,00	2.300,00	100	62,00	€ 142.600,00
710	60,00	2.300,00	100	60,00	€ 138.000,00
<b>Totale</b>				195,00	€ 448.500,00
<b>Totale ridotto</b>			-5		<b>€ 426.075,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% 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:	- € 13.575,00
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

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	<b>€ 426.075,00</b>
---	---------------------

Il perito

Arch. Dr. Arch. Tomaso Gray de Cristoforis



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

**Esecuzione Forzata**

contro

N. Gen. Rep. **1319/2015**

**Giudice:** Dr.ssa Mennuni

**Custode Giudiziario:** Notaio Margherita Gallizia, Via Cappuccio 16 Milano  
PEC: mgdlizia@notariato.it

**ALLEGATI PERTALI**

**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. GRY TMS 57509 F20 5F – P.IVA N. 11020850159*  
*con studio in Milano – Via San Vittore n. 13*  
*Telefono e fax 024989145 - Cellulare: 343973851*  
*PEC: graydecristoforis.6427@oamilano.it*

**Bene immobile sito in Limbiate (MI)**  
**Via Baracca 4**

**ELENCO ALLEGATI**

- 1) descrizione del bene – catastale
- 2) planimetria catastale
- 3) visura\_catastale
- 4) fotografie
- 5) verbale di operazioni peritali
- 6) Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate OMI
- 7) Contratto di affitto opponibile alla vendita
- 8) comunicazioni\_dalle\_parti

## 1) descrizione del bene – catastale

**1** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento sito in Via Brusuglia, al civico, 70 .

Composto da 3,5 locali così descritti: soggiorno con cucina abitabile, un servizio, una camera, una cabina armadio, disimpegno e balconi al piano quarto. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 73,00 circa

Identificato in Catasto come segue:intestazione:

SO CRIMSRL con sede in Milano C.F. 07462680153

descrizione:

Fg. n. 73; Mapp. 26, Sub.708, Cat. A/3, classe 3, consistenza vari 3,5; posto al piano 4 rendita € 397,67.

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

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

sub. 707, mapp. 30, Via Brusuglia, altra unità immobiliare, pianerottolo comune ai soli sub. 707/708/709/710

**2** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento sito in Via Brusuglia, al civico, 70 .

Composto da 3,5 locali così descritti: soggiorno, cucina abitabile, un servizio, una camera, una cabina armadio, disimpegno e balconi al piano quarto. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 62,00 circa

Identificato in Catasto come segue:intestazione:

con sede in Milano C.F. 07462680153

descrizione:

Fg. n. 73; Mapp. 26, Sub.709, Cat. A/3, classe 3, consistenza vari 3,5; posto al piano 4 rendita € 397,67.

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

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

pianerottolo comune ai soli sub. 707/708/709/710, sub.708, Via Brusuglia, mapp.25

**3** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento sito in Via Brusuglia, al civico, 70 .

Composto da 3,5 locali così descritti: soggiorno con cucina abitabile, un servizio, una camera, una cabina armadio, disimpegno e balconi al piano quarto. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 60,00 circa

Identificato in Catasto come segue:intestazione:

SO CRIMSRL con sede in Milano C.F. 07462680153

descrizione:

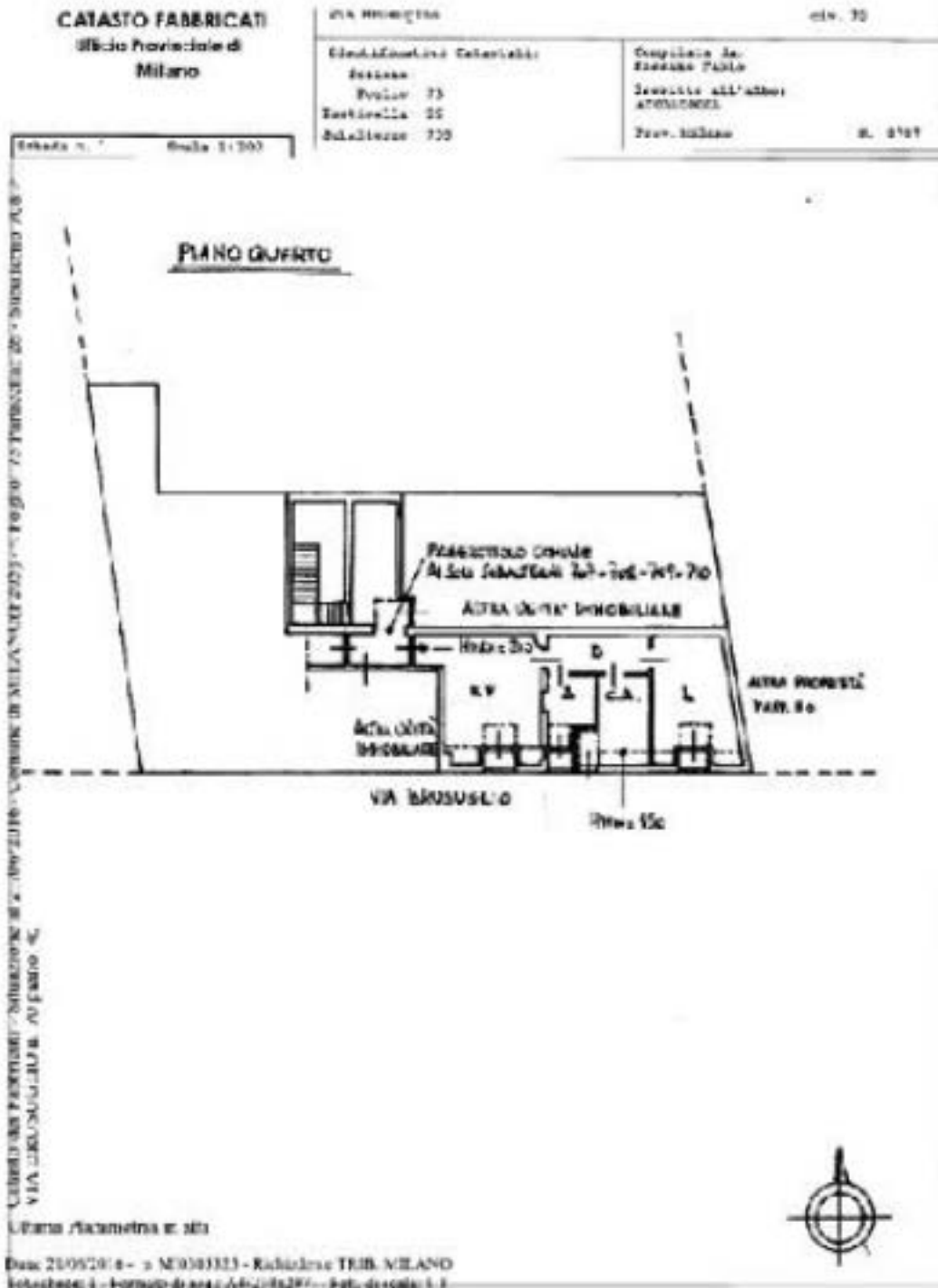
Fg. n. 73; Mapp. 26, Sub.710, Cat. A/3, classe 3, consistenza vari 3,5; posto al piano 4 rendita € 397,67.

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

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

cortile comune, pianerottolo comune ai soli sub. 707/708/709/710, sub.709, mapp.25

2. Planimetria catastale sub.708



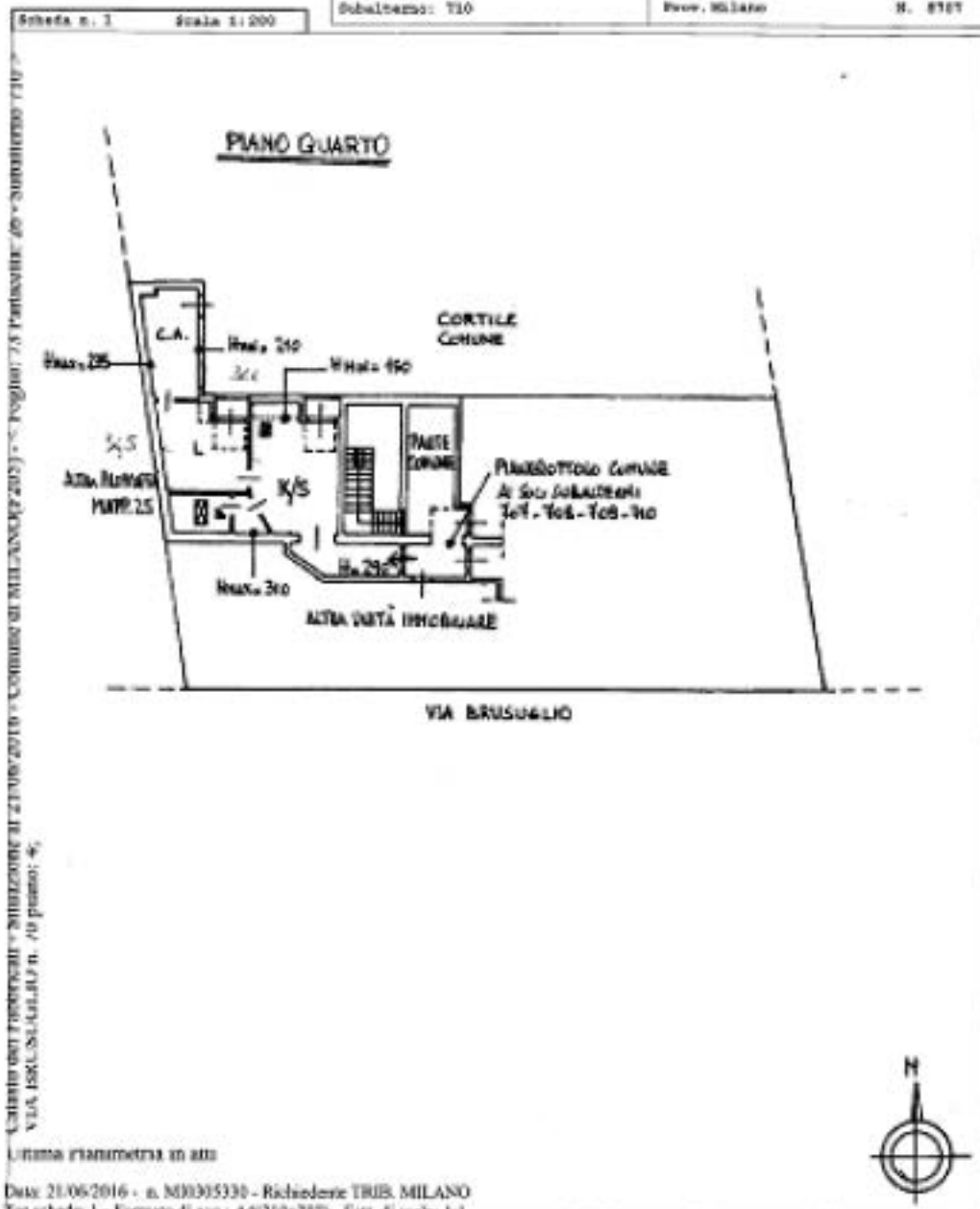


Planimetria catastale sub.710

Data: 21/06/2016 - n. MI0305330 - Richiedente TRIB. MILANO

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Milano

Dichiarazione protocolla n. MI04924451 24/06/2005	
Planimetria di O.S.U. in Comune di Milano	
Via Brusaglio	nr. 70
Identificativo Catastale:	
Sezione:	Compilata da:
Foglio: 73	Massaro Fabio
Particella: 26	Esistito all'albo:
Subalterno: T10	Architetti
	Prov. Milano
	N. 8187



3 Visura catastale sub.708

**agenzia entrate**  
 Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
 Servizi Catastrali

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/06/2016

Data: 21/06/2016 - Ora: 16:59:57 Segue  
 Numero: MB345135 Pag: 1

Dati della richiesta: Comune di MILANO (Codice: F269)  
 Provincia di MILANO  
 Catasto Edificati: Foglio: 73 Particella: 26 Sub.: 708

INTERSTATO  
 I. SOCIETA' S.R.L. con sede a MILANO  
 01430001514 (I) Progresso per 13

**Visura immobiliare dal 06/01/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				BASI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Classe	Categoria	Gruppo	Metro Area		Superficie Catastrale	Superficie Totale	Valore
1	Urban	73	26	708	3	A/3	A/3	3	3,5 metri	10,00 m <sup>2</sup>	1000,00 Euro	Variazione del 06/01/2015 - Incremento in via individuale di superficie.

Indirizzo: VIA BRISIGHELLA, 70 piano 4  
 (Bilancio e rendita non verificati) per data di iscrizione in atti della dichiarazione (23/04/2016)

Mappali Terreni Correlati

Codice Catasto F269 - Sezione - Foglio 73 - Particella 26

**Situazione dell'unità immobiliare dal 24/06/2006**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				BASI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Classe	Categoria	Gruppo	Metro Area		Superficie Catastrale	Superficie Totale	Valore
1	Urban	73	26	708	3	A/3	A/3	3	3,5 metri	10,00 m <sup>2</sup>	1000,00 Euro	VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO DAL 24/06/2006 (prevedibile) da art. 24 del D.M. 24/06/2006 VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO DA 4/04/2006

Indirizzo: VIA BRISIGHELLA, 70 piano 4  
 (Bilancio e rendita non verificati) per data di iscrizione in atti della dichiarazione (13/04/2006)

Visura catastale sub.709



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
 Servizi Catastrali

**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/06/2016

Data: 21/06/2016 - Ora: 11:00:20 Segue

Visura n.: M00395344 Pag.: 1

Buoi della richiesta **Comune di MILANO (Codice F265)**  
 Provincia di MILANO  
 Catasto Fabbricati **Foglio: 73 Particella: 26 Sub.: 709**  
**INTESTATO**

1 SOCIETA' S.R.L. con sede a MILANO 01-03-200153\* 01-03-200153\*

**Unità immobiliare dal 06/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DECLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Mura	Class.	Categoria	Superficie Computata		Superficie Catastrale	Rendita
1		73	26	709	3	A/3	A/3	3,5 vani	Totale: 63 m <sup>2</sup> Totale esclusa area appesantita: 62 m <sup>2</sup>	Euro 307,67	Variazione al 06/11/2015 - Accantonamento in valore del dato di superficie

Indirizzo Anagrafico: VIA BRIGATA ROSA n. 79 piano 4  
 (Indirizzo e rendita non pertinenti con gli indirizzi della data di iscrizione in atti della dichiarazione di valore del bene) (01-03-200153)

Mappali Termini Catastrali

Codice Catasto F265 - Sezione - Foglio 73 - Particella 26

**Situazione dell'unità immobiliare dal 24/06/2006**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DECLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Mura	Class.	Categoria	Superficie Computata		Superficie Catastrale	Rendita
1		73	26	709	3	A/3	A/3	3,5 vani	Totale: 63 m <sup>2</sup> Totale esclusa area appesantita: 62 m <sup>2</sup>	Euro 307,67	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO ALL'06/11/2008 per il dato M004147 ai atti del 24/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (01-03-200153) (01-03-200153)

Indirizzo Anagrafico: VIA BRIGATA ROSA n. 79 piano 4  
 (Indirizzo e rendita non pertinenti con gli indirizzi della data di iscrizione in atti della dichiarazione di valore del bene) (01-03-200153)

Visura catastale sub.710



**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/06/2016

Data: 21/06/2016 - Ora: 11.00.36 Segue  
 Visura n.: M00003509 Pag. 1

**Dati della richiesta** Comune di MILANO (Codice: F205)  
 Provincia di MILANO  
 Catasto Fabbricati Foglio 73 Particella: 26 Sub: 710

**ESTESAIO** SOCIUM S.R.L. con sede in MILANO - (1) Proprietà per l'1

**Entità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Superficie Totale (chiaro e scuro) m <sup>2</sup>		
1	73	26	710	3	3,5-vani	Terreno di 0 m <sup>2</sup>	0,00	0,00	Variazione del 09/11/2015 - Incentivo in vigore del dato di riferimento

**Indirizzo** VIA BRUSAPOLATA n. 33 piano 4  
 (denominazione e risulta ancora dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 781/90))

Mappali Terreni Censiti

Codice Catasto F205 - Sezione - Foglio 73 - Particella 26

**Situazione dell'entità immobiliare dal 24/06/2006**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Superficie Totale (chiaro e scuro) m <sup>2</sup>		
1	73	26	710	3	3,5-vani	Terreno di 0 m <sup>2</sup>	0,00	0,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DAL 24/06/2006 precedente M00003477 in atti dal 20/05/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO in classe 4/04/01/2006

**Indirizzo** VIA BRUSAPOLATA n. 33 piano 4  
 (denominazione e risulta ancora dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 781/90))



4 Fotografie sub. 708



*Soggiorno cucina*



*camera*



*Bagno*



*soggiorno*

Fotografie sub.709



soggiorno



cucina



bagno



camera

Fotografie sub. 710



*cucina soggiorno*



*bagno*



*Camera*



*cabina armadio*

5) *Verbale di operazioni peritali*

Dette operazioni sono avvenute in data 21/06/2016 alle ore 16:00, alla presenza del delegato del custode Dr.ssa Barbierato.

6) Banca dati quotazioni immobiliari

**TeMA** Servizi immobiliari per l'Italia [www.temaitalia.it](http://www.temaitalia.it)

Roma | Benvenuto GRAY DE CRISTOFORIS | Logout

**Zona » Pellegrino Rossi-Affori-Bruzzano**

Tipologia:  Compravendita  Locazione

Demografia:

1° semestre 2016

Totale Pellegrino Rossi-Affori-Bruzzano - Compravendita - 1° semestre 2016

	Minimo	Massimo
Appartamenti nuovi (Classe energetica A-B) (€/mq)	2.600	3.200
Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati d'epoca e di pregio (€/mq)	2.000	2.600
Appartamenti vecchi (Impianti obsoleti) o da ristrutturare (€/mq)	1.500	2.000
Case (€/mq)	20.000	26.000
Negozi (€/mq)	1.500	1.900
Uffici (€/mq)	1.400	1.800
Uffici in stabili disastrosi (€/mq)	1.400	1.400
Capannoni/Offici nuovi o ristrutturati (€/mq)	900	1.100
Capannoni/Offici vecchi (€/mq)	600	750
Depositi/Magazzini S.p.a. (€/mq)	500	650
Laboratori (€/mq)	900	1.000

**agenzia Entrate**

Home | Servizi | Servizi ai Utenti | Aiuto | Contatti

Home | Servizi ai Utenti

Cerca

Aggiungi | Elenco risultati | Crea lista | Stampati | Documenti | Documentazione | Servizi ai Utenti

Home | Servizi ai Utenti | Documentazione | Servizi ai Utenti | Servizi ai Utenti | Servizi ai Utenti | Servizi ai Utenti | Servizi ai Utenti

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato Interrogazione: Anno 2015 - **5** - **5** di **5**

Provincia: **RM**, **00**  
 Comune: **ROMA**  
 Posa/area: **terreno, SOLAIO, APPALTO, F. ROSSO**, **CONGRUA**  
 Codice di zona: **00**  
 Microarea catastale: **0**  
 Tipologia: **compravendita**, **locazione**, **affitto**  
 Destinazione: **abitativa**

Tipologia	Stato compravendita	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (mq)	Valore Locazione (€/mq x anni)		Superficie (mq)
		Min	Max		Min	Max	
Appartamento	VEDUTA	1850	1975	1	5,5	7	1
Appartamento	OBBLI	2000	2200	1	7,0	10,0	1
Appart. 3/4/5 compravendita	OBBLI	1700	2200	1	5,0	7,5	1
Appart. 3/4/5 compravendita	VEDUTA	1400	1600	1	4,0	5,0	1
OB	VEDUTA	1200	1700	1	3,0	3,5	1
Site + Site	OBBLI	2000	1875	1	5,0	5,5	1
Site + Site	VEDUTA	1000	1400	1	3,0	3,5	1

7) Comunicazioni alle parti

8) Contratto di affitto inopponibile alla vendita

**DI UNICO  
ORIGINALE**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO**  
(stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 1, L. 5 dicembre 1998, n. 431)

**SOCIUM srl** con sede a **PIU'ANO**, Via Sidermarz, raffresca  
 teste del liquidatore **PAULO SANDOLI** P. IVA 0746268053

**E**

- **LUCARELLI CARLO** nato a **ROZZA** il 3/3/72 residente a  
 Piu'ano, Via A. Lisciani n° 7 = F. LCRCRLYB03F702N

- **DAMIRZEGNILLIA** nata a **ITO GON BENVENET (FIUPPINE)**  
 residente a **PIU'ANO**, Via S. Michele del Corso 15  
 cod. Fisc. **DLMLLIZM462216E**

**SI CONVIENE E SI PULA QUANTO SEGUE**

1. **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.** La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice la quale accetta, l'unico immobile sito a  
**PIU'ANO** via **SEBASTIANO** n. **70** piano **4°**  
 con estremi catastali identici da foglio **73** subalterno **709** particella **726**

2. Il conduttore si impegna formalmente ad accettare in tutti i casi impianti elettrici di riscaldamento e dell'acqua alle condizioni  
 poste dal locatore, salvo il ricorso dell'art. 10 della legge 392/1978 ad a rimborsare tutte le spese di esercizio e di manutenzione.

3. Il canone, totale o parziale pagamento a domicilio del locatore anche di una rata di canone d'affitto o dello quale per gli oneri accessori  
 entro dieci giorni dalla consegna scadenza, procuratorio pro iure la risoluzione del contratto con tutto e colpa del conduttore ai sensi  
 dell'art. 1453 c.c.

4. **DURATA DELLA LOCAZIONE.** Viene fissata e stabilita, ai sensi del COMMA 1, dell'art. 2 della legge n. 431/1998, in anni 4, con  
 decorrenza da **1/1/15** e scadenza il **30/12/19**. Tale durata è prorogata automaticamente per un eguale  
 periodo, salvo che la parte locatrice, con raccomandata da recapitarsi se necessario prima della prima scadenza contrattuale, manifesti alla  
 parte conduttrice la propria intenzione di adibire l'immobile agli usi di abitazione nello stesso lo caso di cui all'art. 3 della legge n.  
 431/1998 ovvero vendere l'immobile alle condizioni e modalità previste nel medesimo articolo.

SOCIUM srl  
 L'Amministratore  
*[Firma]*

*[Firma]*  
 per conto del liquidatore

9) Attestazione di invio copie della relazione tecnica

Con la presente attesto di aver provveduto ad inviare copia della presente relazione all'Avv. GAMBINI ROBERTO MASSIMO, VIA CRISTOFORO MADRUZZO 10-20149 MILANO (MI) [robertomassimo.gambini@milano.pec.avvocati.it](mailto:robertomassimo.gambini@milano.pec.avvocati.it) per [REDACTED] [REDACTED] all'Avv. SCARPINO FILIPPO Via San Barnaba, 39 - 20122 - MILANO (MI) [filippo.scarpino@milano.pec.avvocati.it](mailto:filippo.scarpino@milano.pec.avvocati.it) per [REDACTED] Cod. Fis. / P. IVA 10840990153, al sig. Sidoti rappresentante della [REDACTED] [treesse@fastwebnet.it](mailto:treesse@fastwebnet.it) e di aver depositato copia telematica della medesima presso il 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, 20/01/2017

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

