

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1097/2023

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa. Laura Cesira Stella

RELAZIONE DI STIMA – COPIA PRIVACY

**LOTTO UNICO: Unità Immobiliare sita in Via Arquà n°18 Comune di Milano (MI)**



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

**LOTTO UNICO : Appartamento sito nel Comune di Milano (MI) 20131, più precisamente in Via Arquà 18 al piano quarto. (All: 1,3)**

Dati identificativi : Catasto Fabbricati Comune Milano (MI) (F205) Foglio: 236; Particella: 63; Subalterno: 22; P.4, Categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare); Classe 4; Consistenza: 4 vani; Superficie: mq. 51,00; Rendita €, 402,84.

### Stato occupativo: (All: 3,7/F)

Alla data del sopralluogo peritale congiunto del 20/03/2024, l'unità Immobiliare in pignoramento si trovava occupata da **persone straniere, senza titolo.**

### Contratti di locazione in essere (All: 5)

NON risultano contratti di locazione registrati presso Agenzia delle Entrate Milano.

### Comproprietari - Intestatari (All: 1,3)

**OMISSIS**, con diritto di proprietà 1/1, in regime di comunione dei beni con moglie.

### LOTTO UNICO :

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero:                      **Euro 116.775.00**

**NOTA BENE : Il Perito tiene a precisare che a seguito del sopralluogo peritale congiunto; ha verificato la NON CONFORMITA' dei locali e del loro utilizzo; in riferimento all'ultima scheda catastale in atti; e a ricerche fatte nell'Archivio Generale delle Pratiche Edilizie del Comune di Milano, NON risultano gli atti di fabbrica originari dell'Edificio; inoltre per quanto riguarda le modifiche interne presentate con D.I.A in data 06/11/2007, P.G. 967962/2007; per la creazione di nuovi tavolati interni; anche questa pratica NON figura all'Archivio Generale; ma presubimilmente al Municipio2 di Milano, ove ho presentato richiesta di verifica con PEC. Lo stato dei luoghi risulta essere in pessime condizioni; senza riscaldamento; e nel primo locale camera verso cortile interno, sono presenti delle macerie da smaltire per caduta del controsoffitto a protezione del solaio in legno del tetto comune.**



**LOTTO UNICO :****1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILIARE PIGNORATO (All:1,2,3)****LOTTO UNICO :****1.1 Descrizione del bene :**

Appartamento sito nel Comune di Milano (MI) 20131, più precisamente in Via Arquà 18 al piano quarto. Fabbricato verso Strada, con accesso da portone carraio e pedonale. Il bene pignorato fa parte di un fabbricato di civile abitazione costruito anteriormente al 01-09-1967. Trattasi di un fabbricato di civile abitazione di 6 piani dei quali 5 fuori terra ed uno interrato; composto da : ingresso da ballatoio comune; corridoio; locale cucina **(NON ABITABILE)**; una camera piccola verso cortile interno comune; un antibagno e bagno; un disimpegno notte con ripostiglio; ed una camera verso Via Arquà.

Dati identificativi : Catasto Fabbricati Comune Milano (MI) (F205) Foglio: 236; Particella: 63; Subalterno: 22; P.4, Categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare); Classe 4; Consistenza: 4 vani; Superficie: mq. 51,00; Rendita €. 402,84.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:**

Pignoramento gravante sulla quota di **OMISSIS** . Diritto di proprietà per 1/1; in regime di comunione dei beni con la signora **OMISSIS** (moglie).

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) come segue (All.1) :**

Informazioni riportate negli atti del Catasto al 15/01/2024

**1. OMISSIS** . Diritto di proprietà per 1/1; in regime di comunione dei beni con la signora **OMISSIS** (moglie); derivante dal seguente Atto: del 21/05/2008. Notaio dott.ssa **OMISSIS** ; sede Milano (MI) Repertorio N°16593 - COMPRAVENDITA. Nota presentata con Modello Unico n. 18543.1/2008 Reparto PI di Milano 1 in atti dal 28/05/2008.

**1.4. Coerenze :**

Dell'appartamento: Da nord ed in senso orario: Nord: altra unità immobiliare e ballatoio comune; Est: ballatoio comune, altra unità immobiliare; Sud: altra unità immobiliare, Via Arquà; Ovest: Via Arquà, altra unità immobiliare.

**1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: Nessuna.**

**NOTA BENE : Il Perito tiene a precisare che a seguito del sopralluogo peritale congiunto; i locali visionati, NON CORRISPONDONO a quanto riportano nell'ultima scheda catastale agli atti; il bagno non ha spazio antibagno; e la stanza su Via Arquà è grande, NON CONFORME alla scheda catastale; perchè manca il locale ripostiglio e corridoio-disimpegno.**

**2 DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO (All. 1,3,4)****2.1. Descrizione sommaria del Comune, quartiere e zona :**

Il Comune di Milano (MI) / 20131 – **Zona 2**  
Fascia/zona periferica.



Tipologia prevalente: Abitazioni Civili.

Destinazione: Residenziale, industriale.

Urbanizzazione: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Il Municipio 2 comprende i seguenti quartieri: Stazione Centrale – Ponte Seveso; Gorla; Precotto; Adriano; Padova; Turro; Crescensago; I sola; Maciachini \_ Maggiolina; Greco \_ e Loreto; Casoretto – Nolo, ed è una delle nove circoscrizioni comunali di Milano.**

**La sede del Consiglio si trova in Viale Zara n° 100-Primo Piano. Questo Municipio si estende verso nord-est. Sotto il profilo architettonico, l'area è ricchissima di esempi edilizi e urbanistici di particolare importanza / Stazione Centrale; le ville; Figini; Miravello; Finzi con il Tempio della Notte, "funghi" di via Lepanto. Il forte impatto urbanistico esercitato dalle linee ferroviarie della Centrale, delle direttrici Torino-Venezia e via Greco dalla Stazione Garibaldi e del Naviglio della Martesana, conferisce una marcata suddivisione in quartieri caratteristici ed eterogenei. Le piazze di maggior spicco sono piazza della Repubblica; piazza Duca d'Aosta, piazzale Loreto; piazza Carbonari; piazzale Martesana di notevoli per dimensioni. Segue Appio Claudio, Sesia, Tel Aviv e i Larghi Mattei, Massari, Farini. Le radiali principali da Sud a Nord sono Viale Zara; Taramelli; Arbe, Restelli/Stefini, Via Melchione Gioia, Sammartini e Aporti, Viale Monza; Via Padova e Via Palmanova. Le direttrici Est Ovest sono: circonvallazione esterna Marche/Lunigiana/Brianza, circonvallazione interna Sauro/Tonale/Pergolesi, Via Pola.**

**Parchi principali:**

Carbonari, Farina, parco della Martesana; parco di Villa Finzi; parco ex Troter; giardino Cassina de' Pomm. Parco Adriano; giardino Aldo Protti; giardino Gregor Mendel- Le vie del acqua sono, Naviglio della Martesana ed il fiume Seveso; Arqualunga; roggia Gerenzate; ed il fiume Lambro.

**Servizi presenti nel municipio 2:**

In questo Municipio sono presenti due biblioteche rionali: la biblioteca "Crescenzago", che si trova in via Don Orione al 19, e la biblioteca "Zara" in viale Zara 100.

**Centri di aggregazione giovanile:** I centri di aggregazione giovanile (C.A.G.) offrono servizi ricreativi e didattici rivolti a giovani adolescenti, nei quartieri periferici di Milano. I CAG presenti nel municipio 2 sono: il centro "Cattabrega" in via Trasimeno 49; il centro "Tarabella" in via Tarabella 4; il centro "Tempo per l'infanzia" in via Bechi 9; il centro "Circolo Orpas" in via Cagliero 26. **Centri di aggregazione multifunzionali:**

I centri di aggregazione multifunzionale (C.A.M.) fanno parte di un servizio erogato dal Comune di Milano, tramite le strutture del decentramento, e il loro obiettivo è quello di favorire l'aggregazione sociale, lo svolgimento di attività ricreative, culturali, formative e sportive. Le sedi dei C.A.M. nel municipio 2 sono in via Padova 118 ed in viale Zara 100.

**Istituti scolastici:** Muzio, Salvatore Quasimodo, Tarra, Franceschi, Russo e Pimentel; Scuola Primaria via Galvani, Scuola Secondaria di Primo Grado via Fara: queste ultime, insieme alla Scuo



la Primaria via Casati ed alla Scuola Secondaria di Primo Grado di via San Gregorio - municipio 3 - formano l'"Istituto Comprensivo di via L.Galvani".

Ospedali:

Ortopedico Gaetano Pini.

Luoghi di interesse:

Stazione di Milano Centrale; Naviglio della Martesana; Piazza della Repubblica.

Stazioni: Stazioni della Metropolitana di Milano

M1: Gorla; Pasteur; Precotto; Rovereto; Sesto Marelli; Turro; Villa San Giovanni.

M2: Centrale FS; Grescenzago.

M3: centrale FS; Repubblica; Sondrio.

Stazioni ferroviarie:

Ferrovie dello Stato: Milano Centrale FS; Milano Repubblica; Milano Grecco Pirelli.

Architetture religiose. Oratorio S. Ambrogio (Via Privata della Torre, 38); Cristo Re; Sant'Agostino Salesiani; Sant'Angela Merici Padri Sacramentini; San Basilio il Grande; San Domenico Savio; Santa Maria Goretti; Santa Maria rossa; San Martino in Greco Milanese; San Michele Arcangelo in Precotto; Santa Teresa del Bambin Gesù;

San Gabriele in mater dei San Gioachino; San Giovanni Crisostomo; San Giuseppe dei morenti Santa Maria Assunta di Turro Milanese.

Musei:

Memoriale della Shoah; Museo del Cinema nella ex Manifattura Tabacchi in viale Fluvio Testi 121 (fermata Bicocca della M5).

Trattasi di una zona periferica della città con una forte componente di residenti in migranti. Attualmente tutta l'area viene conosciuta come Nolo, Acronimo do " Nord Loreto" situata nel nor est nei municipi 2 e 3. La zona a nord di Piazzale Loreto che si sviluppa lungo Viale Monza e Viale Padova, si è storicamente popolata seguendo lo sviluppo demografico della città, per accontentare la fame di alloggio dovuta alle ondate migratorie di chi era in cerca di lavoro. Mentre Milano allargava i suoi confini, sulla direttrice nord aumentavano le costruzioni e le zone residenziali. Questa zona periferica, appena fuori dalla circonvallazione esterna di Milano, dopo la seconda guerra mondiale si è sviluppata demograficamente ospitando operai provenienti da tutta Italia e successivamente, con i flussi migratori del XX secolo, numerose comunità multietniche soprattutto in via Padova, che si è trasformata diventando negli anni 2000 una zona a rischio sicurezza, oltre che un luogo di incontro e cooperazione tra italiani e stranieri. La zona tra piazzale Loreto e la ferrovia, a differenza di altri quartieri identificati con un nome, come Turro, Gorla; e Casoretto pur sviluppandosi in maniera omogenea, non ha mai posseduto un vero e proprio nome, identificata successivamente come zona Pasteur o zona Rovereto ( nomi acquisiti dalle fermate della metropolitana di Milano ). Nel 2012 viene inventato il nome Nolo dagli architetti



Francesco Cavalli, Luisa Milani e Walter Molteni, mentre scherzavano sulla possibilità di creare un marchio di quartiere, sulla falsariga di SoHo, Tribeca o Nolita a New York, Questo acronimo è stato approvato il 14 ottobre 2019 dal PGT (Piano di governo del territorio per Milano 2030) del Comune di Milano, che ha ufficialmente riconosciuto il quartiere di Nolo.

Monumenti e luoghi di interesse:

Architetture Religiose: Chiesa di Santa Maria Beltrade, Chiesa di San Gabriele Arcangelo in Mater Dei; Santa Maria Bianca della Misericordia; Santa Croce; San Martino di Lambrate; Santo Spirito; Santi in Nome di Maria; San Giovanni in Laterano; San Bincenzo De Paoli; San Luca; San Benedetto; San Pio X; Sacro Cuore di Gesù dei Frati Minori Cappucini; Santissimo Redentore; San Giuseppe; Santi Nereo e Aquileia; Santa Francesca Romana; San Gerolamo Emilio.

Arte e Cultura: Il quartiere comprende vari edifici di interesse quali il Cinema Beltrade, storico cinema costruito negli anni venti del Novecento, il Mercato rionale coperto di Viale Monza; I Magazzini Raccordati sotto ai binari che portano in Stazione Centrale, e la Casa Lavezzani, edificio razionalista di Pietro Lingeri Giuseppe Terragni. Vi si trovano inoltre numerosi palazzi in stile Liberty, costruiti all'inizio del XX secolo. L'arte di strada è molto attiva a Nolo, in via Pontano, dove si trovava il murales del capodoglio, fa parte del progetto Muri liberi del Comune di Milano, nella zona vi sono murales di Tvboj; Pao; e gli ominirosa di Christian Aloj "Aluà"; il murale Santa Sarita Colonia dell'artista peruviano Sef.01, era stato adottato come icona dagli abitanti di Via Padova prima di essere coperto durante il periodo di confinamento dal disegno di una mazza chiodata, rappresentante il Coronavirus. A Nolo si trovavano numerose sale cinematografiche storiche di Milano, sorte nel corso del XX secolo; il Cinema Loreto in piazzale Loreto (1914-1935), il Cinema Argo di viale Monza 79 (1947-2001), il Cinema A.B.C. in viale Monza 101 (1949-2008). L'unico attivo è il Cinema Beltrade. La Piazza Morbegno è diventata il centro di Nolo sostenuta dalla presenza di locali storici e numerose attività commerciali, nonché dalla fermata del Tram 1. Da settembre 2019, all'interno del progetto di urbanistica tattica "Piazze aperte" del Comune di Milano, un incrocio di strade tra le vie Venini, Spoleto e Martiri Oscuri è stato trasformato in "Piazza Spoleto", una piccola area chiusa al traffico attrezzata e tavoli da ping-pong la cui trasformazione è ancora in discussione criticata nel quartiere.

Biblioteche rionali: Sono presenti due biblioteche rionali: la biblioteca "Venezia", che si trova in via Frisi al 2; e la "Valvassori Peroni" è la più ampia del sistema bibliotecario urbano milanese, sita in via Valvas

sori Peroni 56. Al primo piano esiste una sezione destinata agli ipovedenti gestita dall'Associazione Nazionale Sunvedenti. Nello stesso complesso della Biblioteca è presente in via Valvasori Peroni 56 un Auditorium comunale da 250 posti.

Centri di aggregazione giovanile:



I centri di aggregazione giovanile (C.A.G.) offrono servizi ricreativi e didattici rivolti a giovani adolescenti, nei quartieri periferici di Milano. I CAG presenti nel municipio 3 sono: il centro "Punto e virgola" in via Nino Bixio 19; il centro "Padre Piamarta" in via Pusiano 52.

Istituti scolastici:

La sede principale del Politecnico di Milano si trova all'interno del municipio 3, in Città Studi. Qui sono presenti anche alcune facoltà e alcune strutture della Statale, come Medicina, Veterinaria, Farmacia, Odontoiatria, Agraria, Scienze matematiche, fisiche e naturali.

È presente l'Istituto Comprensivo "Quintino Di Vona - Tito Speri" che comprende la scuola secondaria di primo grado "Quintino Di Vona" e la scuola primaria "Tito Speri"

Ospedali:

Nel municipio 3 è presente l'Istituto Clinico Città Studi, ex Santa Rita, si tratta di una struttura privata ad indirizzo polispecialistico che opera sia in regime di accreditamento con il Servizio Sanitario Nazionale (SSN) che in regime privatistico.

È presente la Fondazione IRCCS con "Istituto Nazionale dei Tumori" (INT) che svolge, l'attività di assistenza sanitaria e di ricerca biomedica e sanitaria, di tipo clinico e traslazionale, confermandosi, in questo, come centro di riferimento nazionale e l'Istituto Nazionale Neurologico Carlo Besta per la cura e la ricerca delle malattie neurologiche.

Luoghi di interesse:

Corso Buenos Aires, Piazzale Loreto; Politecnico di Milano; Stazione Milano Lambrate.

Parchi:

Parco Lambro; Parco della Lambretta; Parco Trotter. Agli inizi del XX secolo fu un ippodromo, poi scuola speciale sperimentale, con padiglioni immersi nel verde del parco.

Stazioni della Metropolitana di Milano:

Linea M1: Fermate, Lima; Loreto e Porta Venezia. Questa stazione venne attivata il 21 dicembre 1997, come capolinea provvisorio della prima tratta del Passante Linea2: Caiazzo; Cascina Gobba; Cimiano; Crescenzano; Lambrate FS; Loreto; Piola e Udine.

Metropolitana 4: Argone; Dateo; Susa e Tricolore.

Per quanto riguarda la Via Arquà n°18 le stazioni più vicine della Metropolitana di Milano sono le seguenti: Linea M1, fermata Rovereto; Linea2, fermate Udine Cimiano.

Stazioni ferroviarie:

Ferrovie dello Stato, Dateo Lambrate e Porta Venezia

Trasporti di superficie: Bus Linee; 55; 56 e 62

Servizi presenti nella zona: Uffici comunali (buono); luoghi di culto (buono); Scuole materne (buono); scuole primarie e secondarie (buono); farmacie (buono); bar e ristoranti (buono); negozi al dettaglio (buono); supermercati (buono); centri sportivi (buono); ufficio postale (buono); palestre (buono).

Distanze agli Aeroporti : Milano Linate : circa km.8 ; Milano Malpensa : circa km.62 ; Milano Orio al Serio (BG) : circa km. 45 .



Distanza alle autostrade : nelle vicinanze della Tangenziale EST di Milano con collegamenti alla A4 TORINO-VENEZIA; A7 MILANO-GENOVA con collegamento Tangenziale OVEST.

## **2.2. Caratteristiche descrittive esterne ( All. 3,4 ) :**

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione di 6 piani dei quali 5 fuori terra ed uno interrato, e un solaio al piano sottotetto; non abitabile. Edificio verso strada; con cortile interno comune ed altro Edificio Interno, con secondo cortile; l'accesso ai vari piani avviene da scala comune e ballatoio.

Struttura in cemento armato e mattoni; facciate intonacate e tinteggiate.

Portone di accesso pedonale e carraio in ferro a modello inferriata.

Scala interna ventilata, a rampe parallele con gradini in pietra e ringhiera in ferro

Portineria : **NON PRESENTE.**

Ascensore: **NON PRESENTE.**

La manutenzione delle aree condominiali, risulta **ACCETTABILE**, la facciata verso strada; **SCARSA**, quella verso cortile, ed il vano scale.

## **2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 1,3,4) :**

Abitazione di tipo popolare; posta al piano quarto; con ingresso da ballatoio condominiale; corridoio; locale cucina (**NON ABITABILE**); in quanto non ha finestre nè ventilazioni; una camera piccola verso cortile interno; un bagno, senza antibagno; ed una camera grande verso Via Arquà. (come riportato al punto 1.).

### **LOTTO UNICO :**

#### Appartamento:

esposizione doppia;

pareti : in parte con tavolato, ed in parte in muratura portante; tinteggiate;

rivestimenti : in ceramica mista; nel bagno e cucina lato cottura, h. cm. 200 circa;

pavimenti : in ceramica mista, nei locali e bagno; in p.v.c. nella piccola camera;

infissi esterni : in legno e vetro singolo; con persiane in legno scorrevoli nel muro, verso Via Arquà; persiane in legno a tipologia battente, verso cortile interno;

porta di accesso appartamento : blindata, con ferramenta incompleta;

porte interne : a battente, in tamburato; quella del bagno è a soffietto;

impianto citofonico : presente;

impianto elettrico : a vista e parte sottotraccia; quadro elettrico all'ingresso;

impianto idrico : presente, sottotraccia;

impianto termico : **ASSENTE:**

acqua calda sanitaria : prodotta da scaldabagno ad accumulo, elettrico posto in cucina;

piano cottura in cucina, a **gas; con contatore** interno (**NON A NORMA**) all'ingresso;

servizio igienico : attrezzato con lavabo, lavatrice, wc con cassetta esterna, piatto doccia con doccino e gradino ad ingresso, e tenda;

impianto climatizzazione : **ASSENTE:**

altezza dei locali : circa cm. 310;





condizioni generali dell'appartamento : **SCARSE, e nel primo locale camera verso cortile interno, sono presenti delle macerie da smaltire per caduta del controsoffitto a protezione del solaio in legno del tetto comune.**

#### 2.4. Breve descrizione della zona

Vedere come già descritto al punto 2.1..

#### 2.5. Certificazioni energetiche

L'appartamento NON risulta censito al catasto energetico (CENED).

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti.

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

### 3 STATO OCCUPATIVO (All. 7E):

#### 3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo peritale congiunto del 20/03/2024, l'unità Immobiliare in pignoramento si trovava occupata da **persone straniere, senza titolo.**

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione (All. 5):

I soggetti pignorati **NON** risultano danti causa in contratti di locazione – comodato.

### 4 PROVENIENZA ( All. 2):

#### 4.1. Attuali proprietari

**OMISSIS** - proprietà per la quota di 1/1, dal **21-05-2008**. In forza di **COMPRAVENDITA** in autentica Notaio Dott. **OMISSIS**, sede Milano; in data 21-05-2008 rep. n. 16593, racc. n. 11466, registrato a Milano 1 il 26/05/2008, n. 14034, Serie 1T; trascritto a Milano 1 in data 27-05-2008 ai nn. 31350-18543; da **OMISSIS**.

**Nota Bene**: alla sezione D; si precisa che il sig. **OMISSIS** è coniugato in regime di **comunione legale dei beni** con la sig.ra **OMISSIS**

#### 4.2. Precedenti proprietari

**OMISSIS** - proprietà per la quota di 1/1, dal **17-04-2003**. In forza di **COMPRAVENDITA** in autentica Notaio Dott. **OMISSIS**, sede Milano, in data 17/04/2003, rep. n. 49868, racc. n. 4502; trascritto a Milano 1 in data 23-04-2003 ai nn. 38990-26825; da **OMISSIS**.

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 7/A)

Dalla relazione notarile ventennale in atti a firma Notaio **OMISSIS**, di Novate Milanese (MI), alla data del 23-12-2023; implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso Agenzia delle Entrate Milano 1 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(All. 7/A)** alla data del 15-01-2024 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**



nessuna

- **Misure Penali**

nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 27/05/2008 ai nn. 31349-6835 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO atto Notaio dott.ssa **OMISSIS** in data 21/05/2008 rep. n. 16592 , racc. n. 11465; a favore **OMISSIS** , contro **OMISSIS** Debitori non datori di ipoteca : **OMISSIS** . Importo ipoteca € 220.000,00 di cui € 110.000,00 di capitale, eventuale durata del vincolo 25 anni.

Grava sul bene immobile in MILANO (MI) Via Arquà n. 18 : Foglio 236 Particella 63 Subalterno 22; Piano 4.

**Nota Bene** : alla sezione D; Ulteriori informazioni : si precisa che il sig. **OMISSIS** , e la sig.ra **OMISSIS** , accettando la parte finanziata di €. 110.000,00, si obbliga per sé, e successori ed aventi causa, in via solidale e indivisibile fra tutti, a rimborsare il finanziamento mediante pagamento di numero trecento rate di ammortamento mensile posticipate, ciascuna di €. 712,10. Con Iscrizione del 23-04-2003 ai nn. 38991-6300; con Comunicazione n. 8675 del 09-06-2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23-05-2008. Cancellazione totale eseguita in data 23-06-2008. Per la sig.ra **OMISSIS** .

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 02-11-2019 rep. 32953 trascritto il 26-11-2019 ai nn. 88382-60426 contro **OMISSIS** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di **OMISSIS** .

**Nota Bene** : Sezione D : L'atto di precetto ammonta ad €. 5.509,27, oltre interessi legali sino all'effettivo saldo ed alle spese successive e successive occorrente.

**Pignoramento** del 16-11-2023 rep. 20098/2023 trascritto il 15-12-2023 ai nn. 87827-66120 contro **OMISSIS** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di **OMISSIS** .

**Nota Bene** : Sezione D : Unitamente all'atto di precetto portante un credito di €. 11.472,209, oltre interessi e spese successive e occorrente.

- **Altre trascrizioni**

nessuna

## 5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna



## 6 CONDOMINIO (Al. 7/D)

L'immobile è amministrato dallo Studio dott. Arch. **OMISSIS** ; che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di proprietà di pertinenza dell'immobile pignorato: **17,30**

### **6.1 Spese di gestione condominiale**

Si precisa che le somme sono state arrotondate; l'esercizio annuale parte dal 01 gennaio fino al 31 dicembre di ogni anno.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021: - € **1.178,00** circa

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022: - € **1.124,00** circa

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2023: - € **924,00** circa

Spese straordinarie : € **150,00** circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

€ **2.452,00** circa

Cause in corso: l'Amministratore comunica che sono pendenti altre cinque azioni di recupero crediti, per circa €. 50,000,00,

Eventuali problematiche strutturali: Nessuna.

L'Amministratore comunica che **NON** è presente **ASCENSORE**

e **NON** è presente **IMPIANTO ANTINCENDIO**

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

### **6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Il Condominio **NON HA** un Regolamento Condominiale; pertanto ci si attiene al Codice Civile, ai sensi degli art. 1117 e seguenti, tali per Legge.

### **6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

**NO**

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (Al. 1.2. 4)

Il bene pignorato fa parte di un fabbricato di civile abitazione costruito anteriormente al 01-09-1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano (MI) in Via Arquà, n. 18 e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli : come riportato dell'Ultimo P.G.T. del Comune di Milano (MI) – Piano delle Regole; Delibera n° 44-2023 del 03/07/2023 – P.G.T. VIGENTE – MILANO 2030 : PR - TAVOLA R.03 Indicazioni Morfologiche. Morfologia tessuti: Tessuti urbani Compatti a Cortina (art. 21.2); PR - TAVOLA R.031 Fattibilità Geologica e Idraulica , Classi di



fattibilità geologica : Classe II (fattibilità con modeste limitazioni art. 44); PR - TAVOLA R.02 Indicazioni Urbanistiche, Rigenerazione Nuclei Storici Esterni (art. 15.6); TUC – Tessuto Urbano Consolidato , NAF (Nuclei di Antica Formazione art. 19)- Edifici; PR - TAVOLA R.06 Vincoli di Tutela e Salvaguardia , Tracciato Stradale Storico (Viale Padova).

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune :

**Nota bene** : Il Perito tiene a precisare che presso Archivio Storico Civico – Biblioteca Trivulziana; non è conservata documentazione relativa al fabbricato di Via Arquà, n°18, già Via Beretta n°5. Tra i possibili motivi dell'assenza presso questo archivio di documentazione sull'immobile prodotta ante 1927 (anno limite della competenza di questo archivio) si può ipotizzare le dispersioni legate al secondo conflitto mondiale ed in particolare ai bombardamenti del mese di agosto dell'anno 1943 che hanno interessato sia il Castello sia altre sedi Comunali. E' importante rilevare come l'edificio in oggetto fino al 1923 appartenesse al territorio del Comune di Turro uno degli undici Comuni aggregati alla Città di Milano con regio decreto del 02 settembre 1923 n° 1912 (gazzetta ufficiale del regno d'Italia, primo ottobre 1923 n° 230, pagina 6192).

Nell'Archivio Generale del Comune di Milano, NON sono presenti le pratiche edilizie dell'edificazione generale del complesso richiesto per la Via Arquà n° 18.

Eventuale presenza o meno di certificato di agibilità – abitabilità : non reperito.

Come riportato nella visura storica catastale e nella compravendita del 2008; per quanto riguarda le modifiche interne presentate con D.I.A in data 06/11/2007, P.G. 967962/2007; per la creazione di nuovi tavolati interni; presubimilmente è presente al Municipio2 di Milano , ove ho presentato richiesta di verifica con PEC. (appena avrò riscontro dal Municipio2, integrerò la relazione).

### 7.2. Conformità edilizia:

Il Perito, come già indicato nell'Indica Sintetico: ; ha verificato la **NON CONFORMITA'** dei locali e del loro utilizzo; in riferimento all'ultima scheda catastale in atti; il bagno non ha spazio antibagno; e la stanza su Via Arquà è grande, **NON CONFORME** alla scheda catastale; perchè **manca il locale rispostiglio e corridoio-disimpegno.**

Dato che le opere indicate della D.I.A. Del 2007, NON SONO STATE REALIZZATE, **SONO SCADUTE**; pertanto gli abusi sono sanabili mediante : presentazione di **NUOVA CILA IN SANATORIA** per realizzazione di opere interne; costi stimati : Tecnico per rilievo e stesura pratica e presentazione, compreso oneri Comunali, **circa €. 1.500,00.**

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo peritale congiunto del 20/03/2024; l'appartamento, risultava **NON CONFORME** alla scheda catastale; le difformità consistono in : vedere al punto 7.2. per regolarizzare la conformità catastale occorre presentare un nuovo DOCFA, a seguito della chiusura della nuova CILA sopracitata; costi stimati : Tecnico per stesura DOCFA pratica e presentazione, compreso oneri Catastali **circa €. 500,00.**



**8 CONSISTENZA****8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

**LOTTO UNICO : Appartamento**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
appartamento	mq.	51,00	100%	51,00
<b>TOTALE COMMERCIALE MQ.</b>				<b>51,00</b>

**9 STIMA****9.1. Criterio di stima**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

**9.2. Fonti d'informazione : (All. 7/C)**

PIU' PREZZI MILANO / C.C.I.A.A. - Milano

Periodo : 2° semestre 2023

Provincia : Milano

Comune di Milano – Settore NORD – 20.PADOVA-PALMANOVA

Tipologia prevalente : Abitazioni civili

Destinazione : Residenziale

Tipologia : Periferica - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare  
Immobili in compravendita

Valore mercato prezzo minimo 2.200,00 / prezzo massimo 3.000,00 (Euro/mq)

**Valore medio di mercato : 2.600,00 (Euro/mq)**

PIU' PREZZI MILANO / C.C.I.A.A. - Milano

Periodo : 1° semestre 2023

Provincia : Milano



Comune : Milano - Settore NORD – 20.PADOVA-PALMANOVA

Tipologia prevalente : Abitazioni civili

Destinazione : Residenziale

Tipologia : Periferica - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Immobili in compravendita

Valore mercato prezzo minimo 2.200,00 / prezzo massimo 3.000,00 (Euro/mq)

**Valore medio di mercato : 2.600,00 (Euro/mq)**

AGENZIA DELLE ENTRATE – GEOPOI

Valori relativi all'Agencia del Territorio

Periodo : Anno 2023 – Semestre Secondo

Provincia : Milano

Comune di Milano

Fascia – zona : Periferica MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Codice zona : D36

Microzona : 0

Tipologia prevalente : Abitazioni Civili

Destinazione : Residenziale

Tipologia : Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo : Normale

Immobili in compravendita

Valore mercato prezzo minimo 2.200,00 / prezzo massimo 3.000,00 (Euro/mq)

**Valore medio di mercato : 2.600,00 (Euro/mq)**

Osservatorio Borsino Immobiliare Milano.

Periodo: 1 semestre 2024

Comune di Milano (COMPRAVENDITA)

Fascia/Zona: MAGGIOLINA-PARCO TROTTER-LEONCAVALLO- SEMIPERIFERICA

Abitazioni in Stabili di seconda fascia (quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona)

Valore mercato prezzo minimo 3.307,00 / prezzo massimo 3.882,00 (Euro/mq)

**Valore medio di mercato : 3.595,00 (Euro/mq)**

Agenzie private di Zona:

Eventuali immobili analoghi compravenduti;

Milano nel periodo Aprile 2024

Appartamento

Valore mercato prezzo minimo 2.560,00 / prezzo massimo 4.200,00 (Euro/mq)

**Valore medio di mercato : 3.380,00 (Euro/mq)**

### **9.3. Valutazione LOTTO UNICO : (all. 7/C)**

**Appartamento:**

---



Descrizione	Categoria catastale	Superficie	Valore	Valore
	Immobile	commerciale	mq.	Complessivo
Abitazione di tipo popolare	A/4	mq. 51	€ 2.500,00	€ 127.500,00
<b>TOTALE LOTTO UNICO :</b>				<b>€ 127.500,00</b>

#### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

<b>VALORE LOTTO UNICO</b>	:	<b>Euro 127.500,00</b>
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :		<b>Euro 6.375,00</b>
Deduzione per spese condominiali ord. di 2 anni		<b>Euro 2.200,00</b>
Deduzione per spese condominiali straord. del 2022		<b>Euro 150,00</b>
Deduzione per regolarizzazione Edilizia e Catastale		<b>Euro 2.000,00</b>
<b>Prezzo base d'asta Lotto Unico al netto delle decurtazioni ( LIBERO)</b>		<b>Euro 116.775,00</b>

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni alla data delle ispezioni peritali, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

**Il Perito tiene a precisare che a seguito del sopralluogo peritale congiunto: ha verificato la NON CONFORMITA' dei locali e del loro utilizzo; in riferimento all'ultima scheda catastale in atti; e a ricerche fatte nell'Archivio Generale delle Pratiche Edilizie del Comune di Milano. NON risultano gli atti di fabbrica originari dell'Edificio; inoltre per quanto riguarda le modifiche interne presentate con D.I.A in data 06/11/2007, P.G. 967962/2007; per la creazione di nuovi tavolati interni; anche questa pratica NON figura all'Archivio Generale; ma presubimilmente al Municipio2 di Milano , ove ho presentato richiesta di verifica con PEC. Lo stato dei luoghi risulta essere in pessime condizioni; senza riscaldamento; e nel primo locale camera verso cortile interno, sono presenti delle macerie da smaltire per caduta del controsoffitto a protezione del solaio in legno del tetto comune.**

Il sottoscritto Arch. Mario Leandro Maccarini dichiara di aver depositato telematicamente la presente Relazione di Stima - COPIA PRIVACY a mezzo P.C.T.,

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 24/04/2024

l'Esperto Nominato



