

## SEZIONE III CIVILE (ESECUCIONI IMMOBILIARI)

### Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 2663/2016

**G.E.: Dott.ssa Simona Caterbi**

**Promossa da:** Condominio di Via Arquà n.13 – Milano (MI)

c/o Avv. Stefano Renna – Via F. D. Guerrazzi – Milano (MI)

**Contro:**



1

\*\*\*\*\*

### ALLEGATO B – DESCRIZIONE DEL BENE CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE



Compendio immobiliare sito in Milano (MI) in Via Arquà n.13 e precisamente:

Alloggio al piano secondo del corpo di fabbrica esterno, composto da corridoio d'ingresso con soppalco, ampio locale cucina con balcone, una camera da letto anch'essa con balcone e servizi, il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Foglio 236, particella 253, subalterno 33, zona censuaria 2, Categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 39 mq, totale escluse le aree scoperte 37 mq, rendita catastale 302,13 euro, piano 2.

Coerenze appartamento: Via Arquà, altre unità, vano scala e altra unità.

Coerenze cantina: Via Arquà, altre unità e corridoio comune.

*Nota del perito estimatore: dall'atto di compravendita del 06/06/2006 repertorio 17962/12700 a rogito Notaio Giuseppe De Rosa, si evince che l'immobile è dotato anche di cantina, che però non è stata pignorata insieme all'appartamento.*

*Inoltre, nella planimetria catastale tale cantina non è rappresentata, e di conseguenza non viene indicata neanche nella visura catastale. Andrebbe quindi regolarizzata tale situazione mediante pratica CILA in Sanatoria e successiva pratica catastale DOC.FA.*

2

L'immobile oggetto di stima è ubicato nella città metropolitana di Milano, in particolare nella fascia periferica nella zona di Loreto, Turro, Padova; fa quindi parte del Municipio 2 del Comune di Milano, ed è situato nella zona Nord - Est della città.

L'immobile si trova in una zona urbanizzata e nelle immediate vicinanze (nel raggio di 2 km) vi sono poste, scuole, banche, farmacie, supermercati, locali e aree verdi e pedonali tra cui Parco Trotter.

Per quanto riguarda infrastrutture e trasporti, l'immobile dista 900 m sia dalla fermata della metropolitana di Udine della metro M2, che dalla fermata di Pasteur della metro M1, inoltre in un raggio di 600 m, sono presenti le fermate dei bus, 55, 56 e 62. La stazione ferroviaria più vicina è la stazione di Milano Lambrate, che dista circa 1,5 km, ma l'immobile è posto in una buona posizione anche rispetto la stazione di Milano Centrale, che dista 2 km. Inoltre, l'immobile dista circa 3 km dalla tangenziale Est di Milano.



**Dott. Ing. NOBILE MAURIZIO**

Via Lattanzio, 9 – 20137 Milano

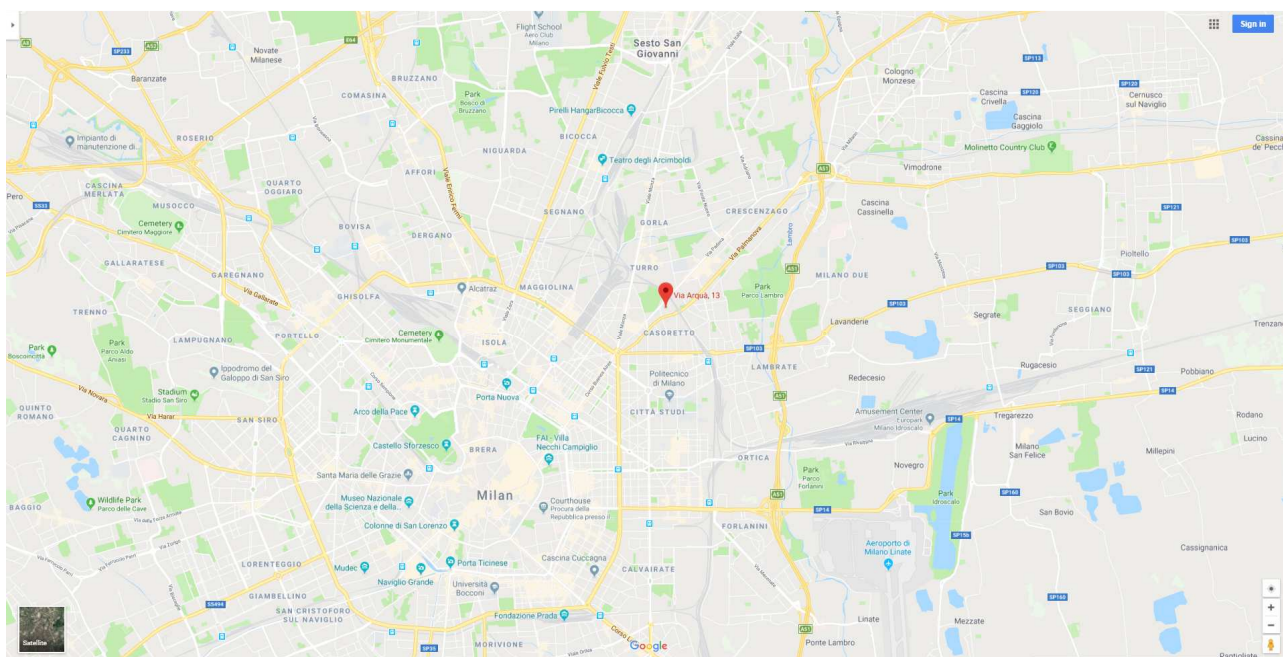
Tel. e Fax 02/83.42.49.90

L'ospedale più vicino è l'ospedale San Raffaele Turro, struttura facente riferimento all'Ospedale San Raffaele, sito in Via Stramira D'Ancona n.20, e distante 800 m.

Il traffico nella zona è scorrevole e si evidenzia una scarsa presenza di parcheggi.

L'aeroporto più vicino è quello di Milano Linate che dista circa 7 km.

Si evidenzia posizione del bene pignorato anche geograficamente.



3

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica si è fatto accesso agli atti al Comune di Milano, e a seguito di tale richiesta si attesta quanto segue:

**Licenza di occupazione del 14/07/1942, atti n. 35992/42 P.G., 4066 Ripartizione Edilizia Privata:** vista la licenza di costruzione in data 5 luglio 32/X, 14 novembre 36/XV, 9 agosto 37/XV, atti n. 87865/14888/32, 164168/30350/36, 1555/16180/37, si rilascia la licenza di occupazione a decorrere dal giorno 14 luglio 1942/XX.

Al sopralluogo avvenuto in data 25/07/2018 con il custode Avv. Fabio Festa e il fabbro, l'unità immobiliare si presenta NON conforme rispetto alla situazione catastale ed edilizia.



**Irregolarità rilevate:**

- È presente un soppalco in prossimità dell'ingresso;
- Nella planimetria catastale sono invertiti i locali cucina e camera da letto rispetto la situazione reale;
- Nel locale cucina è stato realizzato un ringrosso del muro per permettere l'alloggiamento della caldaia;
- È stato realizzato un muretto di separazione in cucina;
- L' altezza individuata nella planimetria è differente rispetto quella reale;
- Dall'atto di compravendita del 06/06/2006 repertorio 17962/12700 a rogito Notaio Giuseppe De Rosa, si evince che l'immobile è dotato anche di cantina, ma nella planimetria catastale tale cantina non è rappresentata, e di conseguenza non viene indicata neanche nella visura catastale.

**Per tali motivi la situazione edilizia e catastale non risultano conformi.**

Per regolarizzare tale situazione occorre presentare pratica edilizia in sanatoria (costi stimati circa 1.000 euro di sanzione comunale più pratica edilizia CILA in sanatoria costi stimati di circa 1.000 euro) e successiva pratica DOC.FA per sistemare la planimetria catastale (costi stimati 500 euro).

Tali costi verranno detratti dal valore finale di perizia.

**Caratteristiche interne appartamento:**

**Pavimento:** pavimento in piastrelle in gres porcellanato in bagno (condizioni buone)

**Porta di ingresso:** porta a un battente in legno (condizioni sufficienti)

**Porte interne:** in legno a un battente (condizioni sufficienti)

**Finestre:** serramenti in legno con doppio vetro (condizioni sufficienti)

**Pareti:** pareti con finitura in piastrelle in bagno e in cucina, ed intonacate e tinteggiate nel resto dell'appartamento (condizioni sufficienti)

L'immobile è amministrato dallo Studio Nucera & Gervasoni, sito in Via Natale Battaglia n.22 a Milano.

Le spese condominiali comunicate allo scrivente in data 26/07/2018 sono le seguenti:

Cel. 349/84.33.115 – mail: ing.maurizio.nobile@gmail.com  
Ordine degli Ingegneri della provincia di Milano n° A 24088  
Albo Certificatori Energetici regione Lombardia n° 8083  
Albo CTU Tribunale di Milano n° 12298



**Dott. Ing. NOBILE MAURIZIO**

Via Lattanzio, 9 – 20137 Milano

Tel. e Fax 02/83.42.49.90

- Spese di gestione annua circa 750 euro
- Non si rilevano dal prospetto spese dell'amministratore di condominio spese straordinarie
- Spese insolute in arretrato e non pagate risultano pari a 11.904,99 euro

Per tali motivi nell'ottica di vendere il bene in asta giudiziaria verranno decurtati dal valore finale di perizia 2 anni di spese condominiali (anno in corso ed anno precedente) quantificabili in 1.500 euro.

Da un'interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate, non è registrato nessun contratto di locazione, in capo al Signor Lopez Ortiz Richard Nestor nel ruolo di dante causa.

All'accesso avvenuto in data 25/07/2018 con il custode Avv. Fabio Festa ed il fabbro, l'immobile è risultato libero da persone.

\*\*\*\*\*

5

Il sottoscritto Perito Estimatore Ing. Maurizio Nobile deposita il presente Allegato B alla relazione di stima restando a disposizione per eventuali integrazioni e chiarimenti.

Milano, li 26 luglio 2018

Il Perito Estimatore  
(Ing. Maurizio Nobile)

