

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegato 6

R.G.E. N°: 1138 / 2025

Copia Privacy della Relazione di Stima

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1138 / 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa. Flaviana Boniolo

RELAZIONE DI STIMA - COPIA PRIVACY

LOTTO UNICO: Corpo A: Appartamento con cantina sito nel Comune di Arluno (MI)

in Via Del Carso n° 2-4-6, posto al Piano 2-S1 e

Corpo B: Box autorimessa sito nel Comune di Arluno (MI)

in Via Del Carso n° 2-4-6, posto al Piano S1



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

LOTTO UNICO:

Corpo A: Appartamento con cantina sito nel Comune di Arluno (MI) più precisamente in Via Del Carso n° 2-4-6, Scala 1; posto al Piano 2-S1. Dati identificativi: Catasto Fabbricati Comune di Arluno (MI) (Codice: A413). Provincia Milano. Foglio 12, Particella 169, Subalterno **8**; Mappali Terreni Correlati: Codice Comune di Arluno (MI) (A413) Foglio: 12; Particella: 169. Categoria Catastale A/3. La categoria catastale A/3 identifica le abitazioni di tipo economico, ovvero unità immobiliari residenziali con caratteristiche costruttive e finiture di qualità media o modesta, impianti essenziali e tipicamente situate in zone non di pregio. Rientrano in questa categoria appartamenti, case unifamiliari/bifamiliari con finiture funzionali; Classe:3; Consistenza: 5,5 vani; Dati di superficie: 98 mq; Totale escluse aree scoperte: 97 mq; Rendita Catastale: Euro 355,06. (senza ascensore).

Corpo B: Box autorimessa sito nel Comune di Arluno (MI) più precisamente in Via Del Carso n°2-4-6; posto al Piano S1. Dati identificativi: Catasto Fabbricati Comune di Arluno (MI) (Codice: A413). Provincia Milano. Foglio 12, Particella 169, Subalterno **29**; Mappali Terreni Correlati: Codice Comune di Arluno (MI) (A413) Foglio: 12; Particella: 169. Categoria Catastale C/6. La categoria catastale C/6 identifica stalle, scuderie, rimesse e autorimesse (garage) senza scopo di lucro. Include box auto e posti auto sia coperti che scoperti, destinati al ricovero di veicoli o animali. Spesso considerati pertinenze della casa, possono beneficiare delle agevolazioni IMU; Classe:2; Consistenza: 21 mq; Rendita Catastale: Euro 62,90.

DATI DERIVANTI DA: SCRITTURA PRIVATA del 21/05/2019 Pubblico Ufficiale **OMISSIS** repertorio n. 25427 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 44341.1/2019 Reparto PI di Milano 2 in atti dal 28/05/2019.

Stato occupativo (All. 3,7/F)

Alla data del sopralluogo congiunto (15/04/2026) i beni immobili oggetto di perizia erano occupati dal **OMISSIS**; come anche verificato dal Custode Giudiziario; (senza titolo).

Contratti di locazione in essere (All. 5)

Si è richiesto ad Agenzia delle Entrate DP1 e DP2, e si è ricevuto risposta che : NON risultano contratti di locazione, in essere, registrati a nome dei soggetti eseguiti, in qualità di danti causa, e per immobili in pignoramento.

Comproprietari-Intestatari (All. 1,2)

- 1) **OMISSIS** con diritto di proprietà per 1/2; in regime di comunione dei beni con **OMISSIS**;
- 2) **OMISSIS** con diritto di proprietà per 1/2; in regime di comunione dei beni con **OMISSIS**.

LOTTO UNICO :

Prezzo al netto delle decurtazioni: Corpo A + Corpo B:

da libero: € **141.050,00**

NOTA BENE : Il Perito tiene a precisare che alla data del sopralluogo congiunto, I locali dell'appartamento si presentavano in una situazione **NON CONFORME** a quanto riportato in scheda catastale; per quanto riguarda il locale cantina di pertinenza questo si presenta

facilmente individuabile e **CONFORME** a quanto riportato in scheda catastale; per quanto riguarda il box autorimessa di pertinenza questo si presenta facilmente individuabile e **CONFORME** a quanto riportato in scheda catastale.

LOTTO UNICO

(Corpo A: Appartamento con cantina posto al Piano 2-S1 e
Corpo B: Box autorimessa posto al Piano S1)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI PIGNORATI (All. 1,2,3)

LOTTO UNICO

1.1. Descrizione dei beni

Appartamento con cantina sito nel Comune di Arluno (MI) più precisamente in Via Del Carso n° 2-4-6, posto al piano 2-S1; e Box autorimessa sito nel Comune di Arluno (MI) più precisamente in Via Del Carso n° 2-4-6, posto al piano S1. I beni pignorati si trovano in un edificio costruito negli anni '70 del novecento. Trattasi di un fabbricato di civile abitazione di numero quattro piani; di cui tre fuori terra ed uno interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota :

- 1) **OMISSIS** con diritto di proprietà per 1/2; in regime di comunione dei beni con **OMISSIS**;
- 2) **OMISSIS** con diritto di proprietà per 1/2; in regime di comunione dei beni con **OMISSIS**.

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

Corpo A: Appartamento con cantina sito nel Comune di Arluno (MI) più precisamente in Via Del Carso n° 2-4-6, Scala 1; posto al Piano 2-S1. Dati identificativi: Catasto Fabbricati Comune di Arluno (MI) (Codice: A413). Provincia Milano. Foglio 12, Particella 169, Subalterno 8; Mappali Terreni Correlati: Codice Comune di Arluno (MI) (A413) Foglio: 12; Particella: 169. Categoria Catastale A/3. La categoria catastale A/3 identifica le abitazioni di tipo economico, ovvero unità immobiliari residenziali con caratteristiche costruttive e finiture di qualità media o modesta, impianti essenziali e tipicamente situate in zone non di pregio. Rientrano in questa categoria appartamenti, case unifamiliari/bifamiliari con finiture funzionali; Classe:3; Consistenza: 5,5 vani; Dati di superficie: 98 mq; Totale escluse aree scoperte: 97 mq; Rendita Catastale: Euro 355,06.

Corpo B: Box autorimessa sito nel Comune di Arluno (MI) più precisamente in Via Del Carso n°2-4-6; posto al Piano S1. Dati identificativi: Catasto Fabbricati Comune di Arluno (MI) (Codice: A413). Provincia Milano. Foglio 12, Particella 169, Subalterno 29; Mappali Terreni Correlati: Codice Comune di Arluno (MI) (A413) Foglio: 12; Particella: 169. Categoria Catastale C/6. La categoria catastale C/6 identifica stalle, scuderie, rimesse e autorimesse (garage) senza scopo di lucro. Include box auto e posti auto sia coperti che scoperti, destinati al ricovero di veicoli o animali. Spesso considerati pertinenze della casa, possono beneficiare delle agevolazioni IMU; Classe:2;

Consistenza: 21 mq; Rendita Catastale: Euro 62,90.

DATI DERIVANTI DA: SCRITTURA PRIVATA del 21/05/2019 Pubblico Ufficiale **OMISSIS**
 repertorio n. 25427 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 44341.1/2019
 Reparto PI di Milano 2 in atti dal 28/05/2019.

1.4. Coerenze

Dell'Appartamento: Da Nord ed in senso orario: altra proprietà; Est: cortile comune – altra unità; Sud: altra unità – pianerottoli e scala condominiale; Ovest: giardino comune su Via Del Carso n° 4.

Della cantina: Da Nord ed in senso orario: altra unità; Est: corridoio comune; Sud: corridoio comune; Ovest: locale pattumiera comune.

Del Box autorimessa: Da Nord ed in senso orario: altra unità; Est: cortile cantinato; Sud: altra unità; Ovest: cantine.

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 alla data del sopralluogo congiunto, I locali dell'appartamento si presentavano in una situazione **NON CONFORME** a quanto riportato in scheda catastale; per quanto riguarda il locale cantina di pertinenza questo si presenta facilmente individuabile e **CONFORME** a quanto riportato in scheda catastale; per quanto riguarda il box autorimessa di pertinenza questo si presenta facilmente individuabile e **CONFORME** a quanto riportato in scheda catastale. Per risanare questa situazione si rende necessaria la presentazione all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Arluno di una CILA IN SANATORIA ONEROSA, e successivo aggiornamento DOCFA in Catasto per nuova scheda catastale; si ipotizzano questi costi : Prestazioni professionali di un Tecnico abilitato per esecuzione rilievo, pratica CILA IN SANATORIA ONEROSA, DOCFA catastale con nuova scheda, compreso diritti e costi = pari a circa **€ 3.500,00**.

2 DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI (All. 1,3,4)

2.1. Descrizione sommaria del Comune, quartiere e zona: Il Comune di Arluno si trova in provincia di Milano nella regione Lombardia. Ha una Popolazione di 12.504 abitanti con una densità di 1011,65 abitanti per Km quadrato. Il territorio Comunale si stende su una superficie di 12.36 Km quadri e si trova ad una altitudine di 156 metri sul livello del mare. Questo Comune rientra nella zona sismica (Zona 4) sismicità molto bassa. L'amministrazione comunale è guidata dal Sindaco **OMISSIS** dal 10/06/2024.
 / Sito Web: **OMISSIS** Sede Comunale: Piazza De Gasperi 7 / 20004 – Arluno Lombardia. CAP 20004.

Codice Catastale: A413. Frazioni: Poglianasca; Rogorotto. Comuni confinanti: Casorezzo; Corbetta;

Nerviano; Ossona; Parabiago; Pogliano Milanese; Santo Stefano Ticino, Sedriano; Vanzago; Vittuone.

La distanza tra la città di Arluno ed il Comune di Milano è di circa 27 km. Ci vogliono circa 24 minuti in automobile. Tempi di percorrenza: Treno: 27minuti; Autobus: 57minuti; Taxi: 25minuti; automobile:

25minuti; Linea 1 Metro+Autobus: 1h5minuti. Storia: Nella prima metà dell'Ottocento, iniziò l'attività industriale che consisteva essenzialmente nella presenza di filande lungo il territorio comunale, per la lavorazione della seta prima e del cotone più tardi, attività che venne affiancata dal diffondersi intensivo dell'allevamento del bestiame da latte. La conseguente crescita edilizia, favorì lo sviluppo dell'abitato, che ad ogni modo ancora oggi conserva nel centro storico l'impianto seicentesco. Nel secondo dopo

guerra forte è stato lo sviluppo di piccole e medie industrie nel campo dei serramenti in alluminio. Monumenti e luoghi d'interesse: Chiesa dei Santi San Pietro e Paolo; Chiesa di Sant'Ambrogio; Palazzo Pozzobonelli Scala, poi palazzo Pestalozza; Villa Bologgnini; Palazzo Pozzobonelli Porro Lambertenghi Dell' Acqua; Cascina Frisasca; Cascina Poglianasca; Cascina Gomarasca; Cascina Radice; Cascina San Rocco; Cascina Viago; Collegio delle Figlie del Sacro Cuore; Mulino Moroni Mario. Aree naturali: I boschi e le campagne a nord del comune, verso Cascina San Giacomo, Cascina Passerona. Cascina Poglianasca e Cascina Frisasca, fanno parte del Parco Agricolo Sovracomunale del Rocco, istituito nel 1991 tra i Comuni di Parabiago; Busto Garolfo; Casorezzo; Arluno; Canegrate e Nerviano. Riconosciute tali nel 1994 dalla Regione Lombardia. Attualmente è in progetto una sua estensione fino all'Oasi WWF della Oasi del bosco di Vanzago. Inoltre, il territorio di Arluno fa parte del Parco Sud di Milano.

Fascia/ zona centrale. Tipologia prevalente: Abitazioni Civili e commerciali.

Destinazione: Residenziale, ricreativo, commerciale ed industriale.

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

Istituti scolastici: Oratorio Istituto Sacro Cuore; la Scuola secondaria G. Marconi; ed altre scuole medie che offrono corsi di studio per studenti di età compresa da tredici a diciotto anni; Scuole primarie : Aldo Moro; Dante Alighieri; Via Dei Boschi; "A. Girola"; G. Rapizzi; un Istituto Statale S. Pellico; Scuola Media statale G. Rapizzi.

Biblioteche rionali: Biblioteca Comunale, Si trova presso: Associazione Volontari Italiani Del Sangue
Indirizzo: Via Eugenio Villoresi n° 20 Arluno (MI).

Cinema : S. Ambrogio;

Il principale punto di riferimento per l'aggregazione giovanile è il Centro Giovani, spesso gestito in collaborazione con educatori professionisti. Altre realtà significative includono le attività della cooperativa Albatros (educativa di strada, laboratori), lo spazio "Casa e Bottega" e le iniziative della comunità Il Ciliegio alla Cascina Poglianasca.

Trasporti di superficie: Fermata Arluno in Piazza De Gasperi : Bus Linee: Z618-Z643-Z647-Z649; Fermata Arluno in Via Mazzini 7 : Bus Linee: Z622-Z642-Z643; Fermata Arluno in Pozzo Bonelli Chiesa : Bus Linee: Z618-Z622-Z642-Z643.

Stazioni ferroviarie: Ferrovie dello Stato, con stazione di Vittuone-Arluno in Comune di Vittuone.

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 Aereoporti : Milano Linate : circa km.34 ; Milano Malpensa : circa km.35 ; Milano Orio al Serio (BG) : circa km. 74 . Distanza alle autostrade : nelle vicinanze della Tangenziale EST di Milano con collegamenti alla A4 TORINO-TRIESTE; A7 MILANO-GENOVA; autostrada A8 e A9 per MILANO-VARESE e MILANO-COMO.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (All. 3,4)

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione di numero quattro piani; di cui tre fuori terra ed uno interrato; costruito negli anni '70 del novecento.

- Struttura: c.a.;
- Facciate: in calcestruzzo e mattoni doppia camera; intonacate e rivestite in piastrelle da esterno in ceramica tipo klinker color marrone; balconi in c.a. intonacati in loggia quelli verso via Del Carso, mentre quelli verso cortile comune sono a sbalzo; con parapetti in ferro verniciati; quelli dei balconcini negli ammezzati del vano scala sono hanno parapetti in ferro verniciato e vetro;
- Gli immobili pignorati fanno parte di un Edificio di Civile Abitazione del tipo Residenziale; l'accesso pedonale avviene da Via Del Carso al n. 4 , tramite un cancello a doppia anta elettrificato con citofono posto sulla recinzione metallica verniciata esterna a perimetro dell'area a verde comune; mentre per l'accesso carraio e pedonale si accede dalla Via SP299 con cancello automatizzato con comando a distanza, tramite rampa a scendere e corsello condominiale dei box autorimessa; con scala a salire per raggiungere i camminamenti in pietra sul prato al piano terra dell'edificio, che distribuiscono alle varie scale; la scala per raggiungere l'appartamento in pignoramento la la numero 1-C (a sinistra del cancello di accesso da via Del Carso n° 4), attraverso una rampa di scala di qualche gradino a scendere; si trova un portoncino di ingresso a doppia anta in alluminio e vetro con barre di sicurezza verticali distanziate, elettrificato; si accede su scala condominiale a due rampe e pianerottoli intermedi ed ai piani di arrivo agli appartamenti; la scala ed i pianerottoli sono rivestiti in pietra naturale e la scala ha un parapetto metallico verniciato; ai pianerottoli intermedi sono presenti serramenti in alluminio e con vetro semplice, a doppio battente, affacciati su balconcini, lato Via Del Carso.

Il Fabbricato ha un tetto a doppia falda;

- ascensore: **NON presente**;
- condizioni generali dello stabile: Discrete.

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

LOTTO UNICO:Corpo A: Appartamento: al Piano 2: (tipologia bifacciale)

- Ingresso a sinistra salendo la scala condominiale, con porta blindata; disimpegno giorno; a sinistra cucina abitabile con accesso a balcone in loggia, ove presente nicchia a lato scala per collocamento contatore gas con lettura automatica; locale soggiorno-pranzo con finestra e porta finestra a sinistra di accesso al balcone comune con la cucina; su questi due serramenti, sono presenti inferriate di sicurezza in ferro smaltate in colore bianco, apribili con serratura; per tutti i serramenti in alluminio e vetrocamera, sono presenti zanzariere apribili tipo loggia a rullo o a scorrere; e tapparelle in p.v.c. manuali; il locale soggiorno rappresentato in scheda catastale risultava doppio, a seguito di sopralluogo peritale si è verificato che è stata realizzata una parete in cartongesso a divisione nel doppio soggiorno per creare una nuova seconda camera da letto; è presente un disimpegno notte (attualmente senza la parete verso soggiorno-pranzo) ed un locale ripostiglio; un bagno completo, composta da lavello wc, bidet doccia lavatrice ed asciugatrice; locale camera padronale con finestra lato cortile interno; la pavimentazione della cucina e della camera padronale risulta in ceramica con effetto legno; l'ingresso giorno-notte, soggiorno e seconda camera da letto sono in palladiana di marmo; il bagno ha un pavimento in ceramica a quadrotti ed un rivestimento ceramico effetto marmo con h. cm. 120 ed alto zona doccia; le porte interne sono di varie tipologie: quella della cucina e del tipo scorrevole interno muro (ma manca porta ad anta); le altre della camera padronale, seconda camera da letto, ripostiglio sono in legno tamburato e vetro, tipologia a battente e quella del bagno è in legno tamburato, tipologia a battente, ma senza vetro. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate; così come i plafoni-soffitti; nell'ingresso giorno-notte è presente un ribassamento a soffitto in cartongesso, con inseriti led a striscia e predisposizione impianto aria, per locale soggiorno e due camere da letto. Il riscaldamento è condominiale, nei locali sono presenti caloriferi in ghisa con termovalvole, detentori e rilevatori consumo calorie; in cucina è presente piano cottura a gas e scaldabagno per acqua calda sempre a gas; è presente carotatura sulla parete verso il balcone, per ventilazione naturale della cucina. Il quadro elettrico con differenziali separati è presente alla destra della porta blindata, con vicino il citofono, il contatore della corrente si trova in un locale condominiale dedicato al piano interrato con accesso esterno da un corridoio a lato dei box autorimessa. E' presente anche la predisposizione per la climatizzazione del locale cucina e soggiorno-pranzo, con unità esterna posizionata in alto a sinistra sul balcone della cucina-soggiorno-pranzo. Non è presente impianto antifurto; ma l'impianto elettrico di tutto l'appartamento è sotto traccia. Altezza dei locali circa cm. 290..

- condizioni generali dell'appartamento: buone.

Cantina: al Piano S1

- Accesso esterno dal giardino condominiale, scendendo rampa di scala, con porta di ingresso; e transitando nel corridoio comune; risulta corrispondente a quanto indicato in scheda catastale cioè la prima a sinistra; la porta è in metallo a battente; la pavimentazione è in battuto di cemento; no ha impianto elettrico per luce interna; pareti e soffitto al rustico; altezza circa cm. 250.

- condizioni generali della cantina: discrete.

Corpo B: Box autorimessa : al Piano S1

- Accesso pedonale dal percorso in beole nel prato verso Via Del Carso con discesa di una rampa di scala che collega al cortile comune retrostante ove sono presenti i vari box di pertinenza; accesso carraio e pedonale dalla strada provinciale SP299 dal cancello in ferro verniciato motorizzato e cancelletto con molla elettrificato, con rampa a scendere. Basculante metallica verniciata, manuale, box autorimessa identificato come terzo a destra dall'angolo del passaggio pedonale a via Del Carso e sulla destra della basculante è presente un pluviale comune. Il cortile cantinato condominiale per accesso ai box ha pavimentazione in battuto di cemento; mentre il box in pignoramento ha pavimentazione in gres porcellanato, con impianto elettrico come luce e prese, tipologia con canaline a vista e scatolette di derivazione esterne. Altezza del locale circa cm. 240.

- condizioni generali del box autorimessa: buone.

2.4. Breve descrizione della zona

Come già descritta al punto 2.1.

2.5. Certificazioni energetiche

Presente: Classe F EP gl, nren 252,43 kWh/m2anno, del 11/10/2018, con attestazione da parte del certificatore **OMISSIS**; valido fino al 11/10/2028.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3 STATO OCCUPATIVO (All.5)

2.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo congiunto (15/04/2026) i beni immobili oggetto di perizia erano occupati dal **OMISSIS**; come anche verificato dal Custode Giudiziario; (senza titolo).

2.2. Esistenza contratti di locazione

Si è richiesto ad Agenzia delle Entrate DP1 e DP2, e si è ricevuto risposta che : NON risultano contratti di locazione, in essere, registrati a nome dei soggetti eseguiti, in qualità di danti causa, e per immobili in pignoramento.

4 PROVENIENZA (All. 1,2 ,7/A)

4.1. Attuali proprietari

I signori : **OMISSIS** , con diritto di proprietà per 1/2; in regime di comunione dei beni con **OMISSIS** e **OMISSIS** con diritto di proprietà per 1/2; in regime di comunione dei beni con **OMISSIS**. Con atto COMPRAVENDITA, in data **21/05/2019** rep. N° 25427 e racc. n° 15582 a rogito del Notaio **OMISSIS**; trascritto a Milano 2 in data 28/05/2019 ai nn. 67761-44341. Dai signori : **OMISSIS** e **OMISSIS**. Im mobili nel Comune di Arluno (MI) più precisamente in Via Del Carso n° 2-4-6, angolo Via Turati: Appartamento con cantina posto al Piano 2-S1 e Box autorimessa posto al Piano S1; coi seguenti dati Catastali : Foglio 12, Particella 169, Subalterno 8; Categoria Catastale A/3, Classe:3; Consistenza:

5,5 vani; Dati di superficie: 98 mq; Totale escluse aree scoperte: 97 mq; Rendita Catastale: Euro 355,06 e Foglio 12, Particella 169, Subalterno **29**; Categoria Catastale C/6, Classe:2; Consistenza: 21 mq; Rendita Catastale: Euro 62,90.

4.2. Precedenti proprietari

I signori : **OMISSIS**, con diritto di proprietà per 1/2; e **OMISSIS**, con diritto di proprietà per 1/2; in regime di comunione dei beni tra loro. Con atto COMPRAVENDITA, in data **04/12/1987** rep. N° 29058 e racc. n° 1269 a rogito del Notaio **OMISSIS**; trascritto a Milano 2 in data 15/12/1987 ai nn. 90626-64564. Immobili nel Comune di Arluno (MI) più precisamente in Via Del Carso n° 2-4-6, angolo Via Turati: Appartamento con cantina posto al Piano 2-S1 e Box autorimessa posto al Piano S1; coi seguenti dati Catastali : Foglio 12, Particella 169, Subalterno **8**; Categoria Catastale A/3, Classe:3; Consistenza: 5,5 vani; e Foglio 12, Particella 169, Subalterno **29**; Categoria Catastale C/6, Classe:2; Consistenza: 21 mq..

Da signora : **OMISSIS**, con diritto di proprietà per 1/1.

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

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio **OMISSIS** alla data del 16/12/2025, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister Agenzia delle Entrate Milano , sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (**all. 2-7/A**) alle date del 22-24/03/2026, 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**

Nessuna.

Eventuali note: *Nessuna*.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca Volontaria iscritta il 28/05/2019 ai nn. 67766-12193 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Notaio **OMISSIS** in data 21/05/2019 rep. 25428-15583; a favore **OMISSIS**; per il Diritto di: Proprietà per la quota di 1/1; contro **OMISSIS**; per il Diritto di: Proprietà per la quota di 1/2; e **OMISSIS**; per il Diritto di: Proprietà per la quota di 1/2; Importo ipoteca € 260.000,00 di cui € 130.000,00 di capitale; Durata : 30 anni. Grava sui beni immobiliari

in ARLUNO (MI) Via Del Carso n. 2-4-6 : Foglio 12 : Particella 169 : Subalterno 8; Scala 1; Piano 2-S1; A/3 – Abitazione di tipo economico e Foglio 12 : Particella 169 : Subalterno 29; Piano S1; C/6 – Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse.

- **Pignoramento**

Pignoramento del 17/11/2025 rep. 22202 trascritto a Milano 2 il 11/12/2025 ai nn. 177664-121959 ; Atto Giudiziario: UFFICIALE GIUDIZIARIO DI MILANO (MI), contro **OMISSIS**; per il Diritto di: Proprietà per la quota di 1/2; e **OMISSIS**; per il Diritto di: Proprietà per la quota di 1/2; a favore di **OMISSIS**; per il Diritto di: Proprietà per la quota di 1/1; Grava sui beni immobiliari in ARLUNO (MI) Via Del Carso n. 2-4-6 Foglio 12 : Particella 169 : Subalterno 8; Piano 2-S1; A/3 - Abitazione di tipo economico e Foglio 12 : Particella 169 : Subalterno 29; Piano S1; C/6 – Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse.

Nota bene : Sezione D : Ulteriori informazioni : Il trascrivendo pignoramento è da intendersi fino alla concorrenza di euro 136.805,88 oltre interessi e spese. Gli immobili risultano intestati, in Catasto, in regime di comunione dei beni. Si esonera il Conservatore da ogni responsabilità.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 CONDOMINIO (All. 7/D)

L'immobile è amministrato da STUDIO **OMISSIS**

Millesimi di proprietà di pertinenza dell'immobile pignorato: 35,76 (appartamento con cantina); 7,97 (box autorimessa) = totale millesimi 43,73.

4.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del Condominio è dal 01/10 al 30/09 di ogni anno; e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie di gestione immobile Condominio anno 2023-2024 (Consuntivo) : € 3.000,00

Spese ordinarie di gestione immobile Condominio anno 2024-2025 (Preventivo) : € 3.700,00

Spese straordinarie deliberate nell'ultima assemblea (Adeguamento fognatura): € 350,00

Spese straordinarie deliberate nelle precedenti assemblee (Caldaia e cancellata): € 2.300,00

Cause in corso: nessuna oltre questa.

Impianto ascensore : **Non presente.**

Impianto antincendio : Non presente.

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Servitù di passaggio, o varie : Vedere Regolamento Condominiale allegato.

Regolamento di Condominio in Arluno (MI) Via Del Carso n. 2-4 angolo Via Turati n. 13;

DISPOSIZIONI GENERALI: da Art. 1 Il Condominio di Via Del Carso angolo Via Turati si compone di tre Edifici uniti tra di loro ed aventi ciascuno tre piani fuori terra oltre ad un piano cantinato adibito a cantine e boxes per autorimesse. Il cortile interno è posto al piano cantinato.

Costituisce un unico Condominio quanto esiste sopra e sotto il suolo a parte dei mappali : 165 –

170 – 194 – 195 – ed in parte, foglio 2 del Comune di Arluno. Art. 2 lettere a) – b) – c) – d) – e) – f) – g) – h). Tali punti indicano le proprietà comuni ed individuali di tutti i condomini pro quota millesimale. Art. 3 Tabelle millesimali. Art. 4 Divieti ai vari condomini. Art. 5 Obbligazioni dei condomini ad eseguire tutte le riparazioni necessarie delle parti di loro proprietà. Art. 6 Rimborso dei condomini alle quote per i lavori di manutenzione straordinaria ed ordinaria. **Art. 7 Divieto di sopraelevazione, in deroga al disposto dell'art. 1127 C.C. E salvo il caso di diritto acquisito dall'acquirente, la sopraelevazione dell'edificio in Condomino è vietata.** Art. 8 Responsabilità dei condomini per danni alle parti comuni. Art. 9 capo III Del riparto delle spese : ogni condomino deve contribuire alle spese necessarie a mantenere le cose comuni elencate nell'Art. 1. Art. 10 Le spese di manutenzione straordinaria e ricostruzione delle scale che conducono dal piano rialzato ai piani superiori e relativi accessori saranno ripartiti secondo i valori millesimali. Art. 11 Le spese per la ricostruzione totale o parziale e per il funzionamento e la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di riscaldamento centrale, di cui nessuno può sottrarsi, neppure rinunciando al servizio, vanno ripartite tra i condomini ed andranno conteggiate in base alle cubature dei singoli locali e alle temperature interne. Art. 12 Le spese per la manutenzione e conservazione dei solai sono ripartite in modo condominiali. Art. 13 Locazione in parte dei locali, i condomini che abbiano ceduto in totale o parte in locazione rispondono a quanto descritto in questo regolamento. Capo IV : Diritti ed obbligazioni di carattere particolare. Art. 14 Divieti. Art. 15 Ammessa l'esposizione di targhe personali sulla facciata dello stabile. Art. 17 In caso di frazionamento gli interessati dovranno comunicare all'Amministratore copia autentica del relativo atto e procedere, in accordo col medesimo alla divisione dei millesimi attribuiti al detto piano nonché alla ripartizione delle quote di riserva dell'Art. 27. Art. 19 Gli edifici sono assicurati con Polizza Assicurativa "Plurime Fabbricati". Art. 20 Organi del Condominio. Art. 27 Fondo Comune e Fondo di Riserva. Art. 30 Morosità e Sanzioni.

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (All. 1,2,4)

La costruzione del Condominio è stata realizzata negli anni '70 del novecento. Trattasi di un fabbricato di civile abitazione di numero quattro piani; di cui tre fuori terra ed uno interrato.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di ARLUNO (MI); in Via Del Carso n° 2-4-6; 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 da P.R.G. del Comune di Arluno 2012 Variante 2016, approvato nel Febbraio 2019.

TAV. 230-PDR07E.1 QUADRO URBANISTICO – CENTRO – AMBITI TERRITORIALI T2 SISTEMI INSEDIATIVI DENS; GAMME FUNZIONALI – GF1 – GF2; FASCE DI RISPETTO – RI: FASCIA DI RISPETTO RETICOLO IDRICO – EI: FASCIA DI RISPETTO ELETTRODOTTO; TAV. 57DPR09B.0 CLASSE E SENSIBILITA' PAESAGGISTICA – CLASSE II ; TAV. 48DPR06.0 MORFOLOGIA DEL PAESAGGIO URBANO – AMBITI DEL PAESAGGIO EDIFICATO RECENTE NON ORDINATO. ASSI

STRADALI ORDINATORI DELLA FORMA URBANA; E.I.: 43 PDR03B.0 TIPOLOGIE EDILIZIE :
 AMBITI DEFINITI DA TIPI EDILIZI PLURIPIANO.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All. 4):

Trattasi di una Costruzione di Un Edificio Residenziale ad uso Civile di Abitazione, del Comune di Arluno (MI), Foglio 12 Particella **169**; corrispondente a Via Del Carso n° 2-4-6; Trattasi di un fabbricato di civile abitazione di numero quattro piani; di cui tre fuori terra ed uno interrato.

E' stato richiesto al Comune di Arluno (MI) in data 23/03/2026 l'esistenza di una Licenza di Costruzione rilasciata in data 08/04/1971 n° 21 pratica n° 30/71 e Variante in data 09/06/1972 n° 50 e Abitabilità del 08/08/1973; (dati reperiti dalle COMPRAVENDITE del 21/05/2019 e del 04/12/1987).

Si è avuto risposta dal Comune di Arluno (MI) in data 30/03/2026: Con riferimento alle pratiche descritte nella richiesta di accesso agli atti di cui all'oggetto; **si precisa che la pratica edilizia richiesta n. 30/71 OMISSIS non è reperibile negli archivi comunali, ma risulta rubricata ai registri comunali quale Pratica Edilizia n. 30/1970 presentata in data 01/03/1971. (il Responsabile del procedimento è la OMISSIS e la Responsabile dell'Area Edilizia e Urbanistica è OMISSIS.**

7.2. Conformità edilizia:

Del Fabbricato: **risultava conforme** (all'epoca di costruzione).

7.3. Conformità catastale

NOTA BENE : Il Perito tiene a precisare che alla data del sopralluogo congiunto, i locali dell'appartamento si presentavano in una situazione **NON CONFORME** a quanto riportato in scheda catastale; per quanto riguarda il locale cantina di pertinenza questo si presenta facilmente individuabile e **CONFORME** a quanto riportato in scheda catastale; per quanto riguarda il box autorimessa di pertinenza questo si presenta facilmente individuabile e **CONFORME** a quanto riportato in scheda catastale.

8 CONSISTENZA (All. 1)

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:

Corpo A: Appartamento con balcone e cantina:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	96,00	100%	96,00
Balcone	mq.	4,00	25%	1,00
Cantina	mq.	5,00	20%	1,00



mq. lordi 105,00 mq. commerciali 98,00



Corpo B: Box autorimessa :

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box autorimessa	mq.	21,00	100%	21,00
	mq. lordi	21,00	mq. commerciali	21,00
9 STIMA (All. 7/C)				

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

PIU' PREZZI

Periodo: 1 - 2026

Comune: Arluno (MI)

Centro – Appartamenti vecchi (impianti obsoleti o da ristrutturare) / COMPRAVENDITA

Valore mercato €/mq. prezzo min. 610,00 / prezzo max. 930,00

Valori relativi all'Agenzia del Territorio (GEPOI)

ZONA OMI : B1

Periodo: 2 - 2025

Comune: Arluno (MI) /Fascia: Centrale

Zona: Intero Centro Urbano

Tipologia prevalente : Abitazioni Civili

Destinazione: Residenziale

Appartamento/ COMPRAVENDITA

Tipologia : Abitazione di tipo economico

Stato conservativo: Normale

Valore mercato €/mq. prezzo min. 950,00 / prezzo max. 1.350,00

Agenzie private di zona

Periodo: 1° semestre 2026

Comune: Arluno (MI) /Fascia/Zona: Centrale

Appartamento / COMPRAVENDITA



Valore mercato €/mq. prezzo min. 1.570,00 / prezzo max. 1.670,00

PIU' PREZZI

Periodo: 1 - 2026

Comune: Arluno (MI)

Centro – Box autorimessa/ COMPRAVENDITA

Valore mercato €. a corpo: prezzo min. 11.400,00 / prezzo max. 15.800,00

Valori relativi all'Agenzia del Territorio (GEPOI)

ZONA OMI : B1

Periodo: 2 - 2025

Comune: Arluno (MI) /Fascia: Centrale

Zona: Intero Centro Urbano

Tipologia prevalente : Abitazioni Civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia : Box autorimessa/ COMPRAVENDITA

Stato conservativo: Normale

Valore mercato €/mq. prezzo min. 600,00 / prezzo max. 950,00

Agenzie private di zona

Periodo: 1° semestre 2026

Comune: Arluno (MI) /Fascia/Zona: Centrale

Box autorimessa / COMPRAVENDITA

Valore mercato €. a corpo: prezzo min. 12.500,00 / prezzo max. 13.000,00

9.3. Valutazione LOTTO UNICO :

Corpo A :

Descrizione	Categoria Catastale immobile	Superficie commerciale	Valore €/mq.	Valore Complessivo
Appartamento con balcone e cantina	A/3	98	1.500,00	147.000,00

Corpo B :

Descrizione	Categoria Catastale immobile	Superficie commerciale	Valore a corpo	Valore Complessivo
Box-autorimessa	C/6	21	15.000,00	15.000,00

TOTALE LOTTO UNICO :

Corpo A : Appartamento con balcone cantina al P. 2–S1 e

Corpo B : Box Autorimessa al piano S1 € 162.000,00

TOTALE LOTTO UNICO :**€. 162.000,00****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.

VALORE LOTTO UNICO :	Euro	162.000,00
-----------------------------	-------------	------------

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	Euro	- 8.100,00
--	------	------------

Deduzione per spese condominiali ordinarie di 2 anni :	Euro	- 6.700,00
--	------	------------

Deduzione per spese condominiali straordinarie approvate:	Euro	- 2.650,00
---	------	------------

Deduzione per CILA in SANATORIA ONEROSA e un DOCFA:	Euro	- 3.500,00
---	------	------------

Prezzo base d'asta Lotto Unico al netto delle decurtazioni (LIBERO)	Euro	141.050,00
--	-------------	-------------------

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

NOTA BENE : Il Perito tiene a precisare che alla data del sopralluogo congiunto, i locali dell'appartamento si presentavano in una situazione **NON CONFORME** a quanto riportato in scheda catastale; per quanto riguarda il locale cantina di pertinenza questo si presenta facilmente individuabile e **CONFORME** a quanto riportato in scheda catastale; per quanto riguarda il box autorimessa di pertinenza questo si presenta facilmente individuabile e **CONFORME** a quanto riportato in scheda catastale.

Il sottoscritto Arch. Mario Leandro Maccarini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione **COPIA PRIVACY** a mezzo P.C.T., come **ALLEGATO 6**.

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 il: 27/04/2026

l'Esperto Nominato

Dott. Arch. Mario Leandro Maccarini