

REVISIONE N. 3 DEL 5 aprile 2024

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

ESECUZIONI IMMOBILIARI - 3° SEZIONE CIVILE

Procedura esecutiva n. **731/2016** R.G.E.

G.E. Dott.ssa **BONIOLO FLAVIANA**

promossa da:

contro

MEMORIA TECNICA DEL C.T.U.

incaricato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari

Il sottoscritto Architetto Luca Baio, con studio in Milano – Via Druso n° 9, in osservanza al provvedimento del G.E. del 20/06/2023 con la presente aggiorna i valori di stima dei beni pignorati con la procedura esecutiva n.731/2016 R.G.E.



INDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA	4
3. STATO DI POSSESSO	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	5
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA	5
6. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CASTALE	7
7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	11
8. LOCAZIONE	20
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE (aggiornata ad ottobre 2023)	21



Bene immobile sito in MILANO (MI)
Via Arbe28
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo A: abitazione di tipo civile

Proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare sita in Milano, Via Arbe 28.

Trattasi di unità abitativa unifamiliare posta su due livelli (piano terra e piano primo) costituita da 10,5 vani, con giardino circostante.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

Descrizione:

Fg. n. 191, Mapp. n. 188, Sub.701, categoria A/2, classe 10, consistenza vani 10,5 vani, superficie catastale totale 250,00 mq, totale escluse aree scoperte 246,00 mq; posta al piano terra e al piano primo, rendita € 3.470,59 (allegato 2.A).

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

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

altro mappale, Via Villa Mirabello, altro mappale, Via Arbe.

Corpo B: laboratori per arti e mestieri

Proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare sita in Milano, Via Arbe 28.

Trattasi di laboratorio post-al piano seminterrato costituito da un vano, oltre due vani deposito e servizio.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

Descrizione:

Fg. n. 191, Mapp. n. 188, Sub. 2, categoria C/3, classe 8, consistenza 94,00 mq, superficie catastale totale 124,00 mq; posta al piano seminterrato, rendita € 325,26 (allegato 2.B).

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

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

altro mappale, Via Villa Mirabello, altro mappale, Via Arbe.

Il **corpo A**, abitazione e il **corpo B** laboratorio, possiedono ingressi indipendenti e sono collegati internamente da una scala.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona

Il Quartiere Maggiolina è situato nella zona nord orientale di Milano, morfologicamente in continuità con il quartiere dei Giornalisti, in zona 2.

Il quartiere della Maggiolina così come il contiguo Villaggio dei Giornalisti vennero costruiti a partire dai primi anni del 900', sullo sviluppo extraurbano del tratto Milano – Monza da parte di una cooperativa di editori, scrittori e giornalisti.

Si tratta di un quartiere residenziale, caratterizzato da ville, palazzine d'epoca, architetture sperimentali e stravaganti, situate in zone alberate e verdeggianti.

Ad oggi la Maggiolina è una pittoresca città giardino con villette in stile liberty, facciate decorate da arabeschi, giardini e alberi che incorniciano torrette e balconi.

Caratteristiche zone limitrofe

Residenziale/commerciale/terziario.

Si segnala la vicinanza al quartiere Isola, zona in grande trasformazione e rigenerazione grazie alla contiguità con il quartiere di Porta Nuova Milano.

Servizi offerti dalla zona

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; nelle immediate vicinanze si trovano scuole di vario grado, chiese, negozi, biblioteca comunale, ospedale Ca' Granda, etc. (allegato 5)

Collegamenti pubblici (Km)

La zona è dotata di ottimi collegamenti.

Nell'arco di 500 mt si trovano:

- Metropolitana linea 5 (lilla), Bignami – San Siro
- Tram 5, Ortica – Ospedale Maggiore
- Tram 7, Precotto – P.le Lagosta
- Tram 31, Cinisello Balsamo – Bicocca M5
- Bus 42, Q.re Bicocca – Centrale FS, M2, M3
- Bus 166 Milano Niguarda Parco Nord – Desio ospedale

3. STATO DI POSSESSO

CORPO A: abitazione di tipo civile - Fg. n. 191, Mapp. n. 188, Sub. 701

3.1.A L'immobile alla data del sopralluogo 20/02/2017 risulta occupato, senza titolo dal Sig.

3.2.A Dal certificato di residenza storico del Sia.

è residente in

famiglia anagrafica residente in

che occupa l'immobile, risulta che

: dal certificato dell'anagrafe la composizione della

risulta essere costituita dal sig.



CORPO B: laboratorio per arti e mestieri - Fg. n. 191, Mapp. n. 188, Sub. 2

3.1.B L'immobile alla data del sopralluogo 20/02/2017 risulta occupato, senza titolo, dal Sig. _____ e da ospiti dello stesso.

3.2.B Dal certificato di residenza storico del Sig. _____ che occupa l'immobile, risulta che è residente in _____ dal certificato dell'anagrafe la composizione della famiglia anagrafica residente in _____ sulla essere costituita dal sig. _____

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

4.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Sequestro preventivo ex art. 321 C.P.P.: derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di _____, contro _____

generale e n. 5925 reg. particolare (allegato 10).

Il sequestro preventivo viene eseguito sulla piena proprietà delle seguenti unità immobiliari site in Milano, Via Arbe 28:

- abitazione di tipo civile censita al NCEU al fg. 191, mapp. 188, sub. 701
- laboratorio per arti e mestieri censito al NCEU al fg. 191, mapp. 188, sub.2

ANNOTAZIONE presentata il 30/08/2022 Servizio di P.I. di MILANO 1 Registro particolare n. 7569 Registro generale n. 69147 tipo di atto: 0700 - **REVOCA LE STATUZIONI DI CONFISCA**

- 4.2** Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.3** Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.4** Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**
- 4.5** Spese condominiali: **Nessuna**

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**5.1. Iscrizioni**

ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di _____

_____ atto a firma del Dott. Paola Donati (Notaio in Milano) in data 03/12/2002 al rep. n. 2928, iscritta a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 04/12/2002 al n. 76388 reg. generale e n. 16767 reg. particolare.

Importo capitale: € 1.000.000,00

Importo totale: € 2.000.000,00

L'ipoteca viene posta sulla piena proprietà delle seguenti unità immobiliari site in Milano, Via Arbe 28:

- abitazione di tipo civile censito al NCEU al fg. 191, mapp. 188, sub. 701
- laboratorio per arti e mestieri censito al NCEU al fg. 191, mapp. 188, sub.2



Comunicazioni: comunicazione n. 9651 del 20/11/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 11/11/2015.

CANCELLAZIONE TOTALE eseguita in data 16/12/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di

atto a firma del DOTT. Marsala ANTONIO (NOTAIO III Milano) in data 08/02/2012 al rep n. 29981/12646, iscritta a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 14/02/2012 al n. 8191 reg. generale e n. 1178 reg. particolare.

Importo capitale: € 290.000,00

Importo totale: € 435.000,00

L'ipoteca viene posta sulla piena proprietà delle seguenti unità immobiliari site in Milano Via Arbe 28:

- abitazione di tipo civile censito al NCEU al fg. 191, mapp. 188, sub. 701
- laboratorio per arti e mestieri censito al NCEU al fg. 191, mapp. 188, sub.2

Ipoteca legale: derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) a favore di
contro I

data 19/02/2013 al rep n. 2683/6813, iscritta a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 28/02/2013 al n. 10905 reg. generale e n. 1477 reg. particolare.

Importo capitale: € 69.674,64

Importo totale: € 139.349,28

L'ipoteca viene posta sulla piena proprietà delle seguenti unità immobiliari site in Milano Via Arbe 28:

- abitazione di tipo civile censito al NCEU al fg. 191, mapp. 188, sub. 701
- laboratorio per arti e mestieri censito al NCEU al fg. 191, mapp. 188, sub.2

Annotazioni: annotazione presentata il 10/12/2014 al n. 7576 reg. generale e n. 62425 reg. particolare, tipo di atto: CANCELLAZIONE TOTALE

5.2. Pignoramenti

Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di

contro
iscritto a Milano 1 presso la Conservatoria dei RR. II. in data 31/03/2016 al n. 19662 reg. generale e n. 13269 reg. particolare.

Il pignoramento viene richiesto per l'importo di € 281.087,68 oltre interessi maturandi, spese e accessori sulla piena proprietà delle seguenti unità immobiliari site in Milano Via Arbe 28:

- abitazione di tipo civile censito al NCEU al fg. 191, mapp. 188, sub. 701
- laboratorio per arti e mestieri censito al NCEU al fg. 191, mapp. 188, sub.2

5.3. Altre trascrizioni: nessuna

5.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

5.5. Spese condominiali insolute: nessuna



6. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CASTALE**6.1 Conformità urbanistica****CORPO A: abitazione di tipo civile - Fg. n. 191, Mapp. n. 188, Sub. 701**

Strumento urbanistico vigente:	Piano di Governo del Territorio- PGT
Zona dell'immobile:	ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile Tessuto urbano della città giardino
Immobile soggetto a convenzione:	No
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	No
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	No
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? Se si quali?	No
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	Rapporto di copertura minore e/o uguale all' esistente, negli interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Rapporto di copertura < 60% negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso	
Residua potenzialità edificatoria:	No
Se si quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	Si
Note:	

Per quanto sopra riportato si dichiara la conformità urbanistica del corpo A abitazione (allegato 7).



CORPO B: laboratorio per arti e mestieri - Fg. n. 191, Mapp. n. 188, Sub. 2

Strumento urbanistico vigente:	Piano di Governo del Territorio - PGT
Zona dell'immobile:	ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile Tessuto urbani della città giardino
Immobilie soggetto a convenzione:	No
Immobilie sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	No
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	No
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	No
Se si quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	Rapporto di copertura minore e/o uguale all'esistente, negli interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Rapporto di copertura < 60% negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso	
Residua potenzialità edificatoria:	No
Se si quanto:	
Altro:	Con la pubblicazione della Legge Regionale 10 marzo 2017 n. 7 , la Regione promuove il recupero dei vani e locali seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale. La legge regionale impone il termine perentorio di 120 giorni entro cui ciascun Comune potrà disporre l'esclusione di parti del suo territorio dall'ambito di applicazione della legge, per esigenze legate alla tutela paesaggistica o igienico sanitaria, al rischio idrogeologico e alla difesa del suolo. Di conseguenza potrebbe rendersi necessario verificare la possibilità di applicazione della LR n.7/17 in quanto il valore immobiliare del corpo B sub. 2 ora a destinazione d'uso laboratorio, potrebbe mutare (da laboratorio a residenza).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	Si
Note:	



Per quanto sopra riportato si dichiara la conformità urbanistica del corpo B laboratorio (allegato 7).

6.2 Conformità edilizia:

- **Istanza di nuova costruzione** protocollo generale 100753/1949, protocollo edilizia privata 18556/1949 del **25/07/1949**, e successive, per opere edilizie da eseguirsi in Via Arbe 28, per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione costituito da piano seminterrato e piano terra.
- **Nulla osta** rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco, in data **26/10/1953**, per il locale ad uso autorimessa al piano seminterrato.
- **Licenza per opere edilizie** in atti 8996/149 rilasciata dal Comune di Milano Edilizia Privata in data **08/03/1952**, per la costruzione di edificio ad uso abitazione costituito da un piano seminterrato da destinarsi ad autorimessa, e un piano fuori terra ad uso abitazione.
- **Licenza di occupazione n. 757** rilasciata dal Comune di Milano protocollo generale 22271/1955, protocollo edilizia privata 6142/1955 del **08/08/1955**, per lo stabile sito in Via Arbe 28, per i seguenti locali del predetto stabile con la destinazione d'uso rispettivamente: "nuovi nell'interrato n.1 locale uso autorimessa, come da nulla osta rilasciato in data 26/10/1953 dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco nei riguardi della prevenzione incendi; "nuovi a piano terreno n. 4 locali uso abitazione, 1 locale uso cucina, 1 locale latrina, 1 disimpegno, 1 anticamera".
- **Domanda di condono** presentata in data **30/04/1986**
- **Concessione in sanatoria n. 5.419 rilasciata in data 16/03/2000:** vista la domanda di condono presentata in data 30/04/1986, in relazione alla quale l'opera oggetto di condono risulta accatastata con den. 346429 del 10/02/1999, fg. 191, mapp. 188, sub. 2, il Comune di Milano rilascia concessione in sanatoria.
- **Certificazione di abitabilità – agibilità per concessioni in sanatoria** rilasciata in **data 16/03/2000** dal Comune di Milano, riguardante l'unità immobiliare ubicata in Via Arbe 28, per le seguenti opere:
 - cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio per mq 102,03
 - Trasformazione del piano seminterrato ad uso laboratorio per mq 100,21
- **DIA** presentata in data **26/07/2000**, atti pg. 25.384.176/2000 per opere di modifiche interne, chiusura botola a pavimento e cambio di destinazione d'uso come situazione ante condono dell'immobile sito in Milano via Arbe 28, piano terra.
- **DIA** presentata in data **31/08/2000** atti pg. 28430.176/2000 per opere interne, recupero sottotetto a fini abitativi, bussola d'ingresso esterna, locale rifiuti
- **DIA** presentata in data **29/09/2000** atti pg. 31506.176/2000 per opere interne e recupero sottotetto a fini abitativi
- **Fine lavori e collaudo finale** presentato in data **29/09/2000** relative alle opere presentate con DIA del 26/07/2000, atti pg. 25.384.176/2000
- **DIA** presentata in data **28/12/2000** atti pg. 27380400/2000 relativa a modifiche interne di posizionamento di finestre e copertura
- **DIA** presentata in data **18/09/2001** atti pg. 32953.176/2001 relativa alla realizzazione di opere esterne al fabbricato di Via Arbe 28: bussola d'ingresso, scala di accesso all'unità immobiliare verso Via Villa Mirabello, opere di rivestimento della facciata, modifiche posizionamento lucernari al piano secondo sottotetto
- **DIA** presentata in data **28/08/2002**, atti pg. 31514.176/2002n. **1289/02** per realizzazione di opere sull'immobile sito in Via Arbe 28, piano terra e seminterrato; modifiche interne che consistono in:



- "Al piano seminterrato – diversa distribuzione degli spazi interni per adattarli a locali fitness/palestra. Realizzazione di nuova rampa scale (interna) tra il piano rialzato e il piano seminterrato per collegare i locali fitness/palestra all'abitazione"
- "Al piano rialzato – modifica della posizione di un caminetto; demolizione di tavolati e di una parte della soletta di calpestio per consentire la realizzazione della scala di collegamento al piano sottostante; realizzazione di tavolati.

• **DIA 1289/02 integrazione** presentate in data 11/09/2002 atti pg. 33102176/2002

• **Esito DIA n. 1289/02: ammissibile**

"Sintesi delle valutazioni contenute nei precedenti unite ed essenziali per la valutazione del progetto: edificio oggetto di condono edilizio per cambio di destinazione d'uso da residenza ad ufficio al piano primo e di attività di laboratorio al piano seminterrato, con rilascio di concessione in sanatorio per opere edilizie in data 16/03/2000 n. 5.419. Il ripristino ad uso residenza del piano primo dell'edificio è stato richiesto con la DIA presentata in data 26/07/2000, atti pg. 25387.176/2000, con fine lavori e certificato di collaudo presentato in data 28/09/2000. L'edificio risulta, dalle allegate planimetrie di un piano fuori terra"

"nei rapporti regolamentari si osserva: nei locali al piano primo opere interne per la modifica della scala di collegamento del tipo a rampa tra il piano 1° e seminterrato; formazione di tavolato divisorio nel locale ad uso cucina soggiorno; formazione di controsoffitto nel locale antibagno h= 2,40 m; opere di m.o.. Nei locali in seminterrato ad uso laboratorio opere interne con demolizione e ricostruzione di tavolati divisori per la formazione di locali ad uso fitness/palestra, e formazione di spazi di deposito attrezzature ginniche e locale bagno con sauna. L'uso diverso dei locali in seminterrato da laboratorio a palestra fitness risulterebbe compatibile con le disposizioni vigenti in materia edilizia. Per le opere edili in sé nulla osta"

• **DIA** presentata in data **06/08/2004**, atti pg. 940.592/2004 n. **6473/04** (uniti atti pg. 938548/04): il presente progetto sostituisce il precedente protocollato in atti pg. 31514.176/2002 DIA n. 1289/2002, di cui costituisce variante.

Realizzazione di opere sull'immobile sito in Via Arbe 28, piano rialzato che consistono in manutenzione straordinaria interna alla singola unità immobiliare: "piccoli spostamenti della posizione dei tavolati interni; nuova parete fra il locale cucina ed il soggiorno"

• **Fine lavori e collaudo finale** presentati in data **16/09/2004** relativi alle opere presentate con DIA del 06/08/2004, atti pg. 940.592/2004

Dal sopralluogo è stato possibile verificare la conformità edilizia dell'immobile CORPO A.

Dal sopralluogo è stato possibile verificare la conformità edilizia dell'immobile CORPO B.

6.3 Conformità catastale

Gli elaborati planimetrici catastali del corpo A e del Corpo B, rispettivamente abitazione fg.191, mapp. 188, sub. 701 e fg. 191, mapp. 188, sub. 2, sono stati protocollati in data 06/08/2004 al n. MI0523778.

Dal sopralluogo si è verificato che la distribuzione interna attuale dell'immobile CORPO A, abitazione, risulta conforme alla scheda catastale depositata presso l'ufficio N.C.E.U. (allegato 2.A).

Dal sopralluogo si è verificato che la distribuzione interna attuale dell'immobile CORPO B, laboratorio, risulta conforme alla scheda catastale depositata presso l'ufficio N.C.E.U. (allegato 2.B).



7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

7.1. Attestato di prestazione energetica

L'attestato di prestazione energetica, relativo al **CORPO A**, abitazione civile, foglio 191, mappale 188, subalterno 701, redatto dal sottoscritto Arch. Luca Baio, è stato registrato in data 09/05/2017, valido sino al 09/05/2027, codice identificativo 1514601305817; classe energetica "D" (allegato 9.A).

L'attestato di prestazione energetica, relativo al **CORPO B**, laboratorio, foglio 191, mappale 188, subalterno 2, redatto dal sottoscritto Arch. Luca Baio, è stato registrato in data 10/05/2017, valido sino al 10/05/2027, codice identificativo 1514601315917; classe energetica "D" (allegato 9.B).

7.2. Attuale proprietario:

..... proprietà per la quota di 1/1 del CORPO A e del CORPO B, in forza di atto di compravendita a firma della Dott.ssa Paola Donati (notaio in Milano) in data 03/12/2002 n. repertorio 2927 trascritto a Milano 1 presso la Conservatoria dei RR. II. in data 04/12/2002 ai nn. 76387/45843 (allegato 11)

7.3. Precedenti proprietari

- atto per causa di morte, denunciata successione n. 85 vol.460 trascritto a Milano 1 presso la Conservatoria dei RR. II. in data 04/11/1982 ai nn. 32653/25988. a favore di per la quota di 1/4 e 1/4

contro

unità negoziale in Milano, Via Arbe 28:

- appartamento censito al NCEU al fg.191, mapp. 88, sub. 1 (piano T-S1)

- atto per causa di morte, denunciata successione n. 755/77 trascritto a Milano 1 presso la Conservatoria dei RR. II. in data 17/08/1979 ai nn. 32007/27284. a favore di per la quota di 1/4 e 1/4

contro

negoziale in Milano, Via Arbe 28:

- appartamento censito al NCEU al fg.191, mapp. 88, sub. 1 (piano T-S1)

- atto di divisione a firma del Dott. Lorenzo Stucchi (notaio in Lodi) in data 24/06/1987 n. repertorio 10828 trascritto a Milano 1 presso la Conservatoria dei RR. II. in data 17/07/1986 ai nn. 31458/23392 a favore di contro

per la quota di 1/2; unità negoziale in Milano Via Arbe 28:

- appartamento censito al NCEU al fg.191, mapp. 88, sub. 1 (piano T-S1)

- atto di compravendita a firma del Dott. Lorenzo Stucchi (notaio in Lodi) in data 05/05/2000 n. repertorio 128001 trascritto a Milano 1 presso la Conservatoria dei RR. II. in data 17/05/2000 ai nn. 25583/17087 a favore di contro

per la quota di 1/1 contro per la quota di 1/1; unità negoziali in: Milano, Via Arbe 28:

- uffici e studi privati censito al NCEU al fg. 191, mapp. 188, sub. 1 (piano T)

- laboratorio per arti e mestieri censito al NCEU al fg. 191, mapp. 188, sub.2 (piano S1)



- atto di compravendita a firma della Dott.ssa Paola Donati (notaio in Milano) in data 03/12/2002 n. repertorio 2927 trascritto a Milano 1 presso la Conservatoria dei RR. II. in data 04/12/2002 ai nn. 76387/45843a favore di _____ per la quota di 1/1, contro _____ per la quota di 1/1; unità negoziali in Milano, Via Arbe 28:
- abitazione di tipo civile censito al NCEU al fg. 191, mapp. 188, sub. 701 (ex sub.1)(piano T-1)
 - laboratorio per arti e mestieri censito al NCEU al fg. 191, mapp. 188, sub.2(piano S1)

7.4. Attuale occupante:

Il CORPO A alla data del sopralluogo 20/02/2017 risulta occupato, senza titolo, dal Sig. _____ e il CORPO B da suoi ospiti senza titolo.

Descrizione ABITAZIONE di cui al Lotto 001 – CORPO A

Proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare sita in Milano, Via Arbe 28.

Trattasi di unità abitativa unifamiliare posta su due livelli (piano terra e piano primo) costituita da 10,5 vani, con giardino circostante.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

Proprietà per la quota di 1/1.

Descrizione:

Fg. n. 191, Mapp. n. 188, Sub.701, categoria A/2, classe 10, consistenza vani 10,5 vani, superficie catastale totale 250,00 mq, totale escluse aree scoperte 246,00 mq; posta al piano terra e al piano primo, rendita € 3.470,59 (allegato 2.A).

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

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

altro mappale, Via Villa Mirabello, altro mappale, Via Arbe.

L'unità di cui al CORPO A (abitazione) sviluppa una superficie commerciale di mq **330,00** compresa l'area scoperta a giardino-cortile; la costruzione originaria è del 1949, e prevedeva un appartamento al piano rialzato oltre a un piano seminterrato destinato ad autorimessa; ad oggi l'edificio presenta un piano seminterrato ad uso laboratorio (CORPO B, fg. 191, mapp. 188, sub. 2), un piano rialzato e primo ad uso abitazione (CORPO A, fg.191, mapp. 188, sub. 701), tra loro collegati da una scala interna, oltre a ingressi indipendenti.

L'unità immobiliare CORPO A è costituita da piano rialzato (zona giorno oltre servizi) e piano primo sottotetto (zona notte oltre servizi); l'unità è direttamente collegata tramite una rampa di scale interna al piano seminterrato CORPO B censito NCEU al Fg. n. 191, Mapp. n. 188, Sub. 2.

L'ingresso pedonale può avvenire da Via Arbe o da Via Villa Mirabello, tramite un cancello in ferro; su Via Villa Mirabello si apre un passo carraio. Tutti i prospetti dell'unità immobiliare affacciano sul giardino di pertinenza dell'unità stessa.

Il piano rialzato ha un'altezza interna netta di circa 3,15 m nei vani principali; i vani disimpegno, corridoio hanno altezza minore per la presenza di ribassamenti in cartongesso.

Il piano primo (sottotetto) ha un'altezza interna netta massima di 3,15 m e minima di 1,80 m.



Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è ottimo.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali

Fondazioni	Tipologia: non rilevabile Materiale: calcestruzzo armato
Strutture verticali	Tipologia: muratura portante Materiale: mattoni pieni
Strutture orizzontali	Tipologia: solaio Materiale: latero-cemento
Muratura	Ubicazione: perimetrale Tipologia: muratura portante, con intonaco su lato interno e rivestimento su lati esterni Materiali: rivestimento in piastrelle di gres Condizioni: ottime
Balconi	Tipologia: mensola in ferro e piano in pietra completati da ringhiere in ferro. Condizioni: ottime
Copertura	Tipologia: tetto a falde Materiale: non rilevabile Condizioni: non rilevabili – non si sono riscontrate perdite o macchie nei locali sottostanti
Area scoperta	Tipologia: porzione a giardino e porzione pavimentata ad uso posti auto con accesso da passo carraio Condizioni: molto buone

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	Tipologia: ante a battente in legno vetro doppio Protezioni esterne: persiane Condizioni: ottime
-----------------	--



Scale	Ubicazione: esterne di accesso dal giardino a piano rialzato
	Tipologia: a rampaunica, gradini rivestiti con piastrelle di ceramica Condizioni: buone
Portone di ingresso comune	Ubicazione: interne di collegamento tra piano rialzato e piano primo
	Tipologia: a doppia rampa, gradini rivestiti in parquet Condizioni: ottime
Porta di ingresso all'unità	Tipologia: cancello in ferro con serratura Condizioni: ottime
Porta di ingresso all'unità	Ubicazione: piano rialzato prospetto est e prospetto ovest (doppio ingresso) Tipologia: portoncino blindato Condizioni: ottime
Infissi interni	Tipologia: porte a battente in legno tamburate Condizioni: ottime
Plafoni	Ubicazione: tutta la casa Materiale: stabilitura e varie mani di pittura Condizioni: ottime
Pareti	Ubicazione: in tutta l'unità Materiale: tavolati + intonaco + tinteggiatura. Condizioni: ottime
Rivestimenti	Ubicazione – piano rialzato: bagno Materiale: piastrelle di ceramica Condizioni: ottime
	Ubicazione – piano primo: tutti i bagni Materiale: piastrelle di ceramica Condizioni: ottime
Pavimenti	Ubicazione - piano rialzato: tutta l'unità Materiale: parquet Condizioni: ottime



Ubicazione – piano rialzato: bagno
Materiale: piastrelle di ceramica
Condizioni: ottime

Ubicazione – piano primo: camere e corridoio
Materiale: parquet a correre
Condizioni: ottime

Ubicazione – piano primo: tutti i bagni
Materiale: ceramica con inserti in parquet
Condizioni: ottime

Componenti impiantistici

Antenna	Tipologia: autonoma Condizione: non accertabile Certificazione: non presente
Gas	Alimentazione: gas metano per cucina e impianto termico Condizioni: funzionante Certificazioni: non presente
Elettrico	Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V Condizioni: funzionante Certificazioni: non presenti
Fognario	Tipologia: non rilevabile Fognatura: comunale Condizioni: non accertabili
Citofonico	Tipologia: audio Condizioni: funzionante
Idrico	Alimentazione: apparecchi sanitari e cucina Condizioni: funzionante Certificazioni: non presenti Bagno piano rialzato: completo di tre apparecchi (vaso, bidet, lavandino) Bagni piano primo: completi di 4 apparecchi (vaso, bidet,



	lavandino vasca o doccia)
Ascensore	Non presente
Condizionamento	Tipologia: sistema pompa di calore costituito da motore esterno e sistema di split interni Condizioni: non accertabile
Termico	Tipologia: riscaldamento con caldaia a gas metano autonoma, tiraggio forzato, radiatori in alluminio. Condizioni: funzionante Certificazioni: sono presenti le ricevute dei controlli obbligatori periodici
Acqua calda sanitaria	Tipologia: combinata con generatore termico: con caldaia a gas metano autonoma, bruciatore soffiato, tiraggio forzato Condizioni: funzionante Certificazioni: sono presenti le ricevute dei controlli obbligatori periodici

Superfici

Destinazione	Sup. Lorda	Coef.	Sup. Commerciale	Esposizione	Condizioni
Superficie scoperta					
Giardino - cortile	327,00	0,25	81,75	N-S-E-O	ottime
Piano rialzato					
Abitazione	123,00	1	123,00	N-S-E-O	ottime
Piano primo					
Abitazione	123,00	1	123,00	N-S-E-C	ottime
Balconi	4,28	0,3	1,28	N-S-E-O	ottime
Totale arrotondato			330,00		



Descrizione LABORATORIO di cui al Lotto 001 – CORPO B
--

Proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare sita in Milano, Via Arbe 28.

Trattasi di laboratorio posto al piano seminterrato costituito da un vano principale, oltre due vani depositi e servizio.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

Proprietà per la quota di 1/1.

Descrizione:

Fg. n. 191, Mapp. n. 188, Sub. 2, categoria C/3, classe 8, consistenza 94,00 mq, superficie catastale totale 124,00 mq; posta al piano seminterrato, rendita € 325,26 (allegato 2.B).

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

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

altro mappale, Via Villa Mirabello, altro mappale, Via Arbe.

L'unità di cui al CORPO B (laboratorio) sviluppa una superficie commerciale di mq **124,00**; la costruzione originaria è del 1949, e prevedeva un appartamento al piano rialzato oltre a un piano seminterrato destinato ad autorimessa; ad oggi l'edificio presenta un piano seminterrato ad uso laboratorio (corpo B, fg. 191, mapp. 188, sub. 2), un piano rialzato e primo ad uso abitazione (corpo A, fg. 191, mapp. 188, sub. 701), tra loro collegati da una scala interna, oltre a ingressi indipendenti.

L'unità immobiliare CORPO B è costituita da un vano laboratorio principale, due vani depositi e servizio; è direttamente collegata tramite una rampa di scale interna al piano rialzato e primo CORPO A censito NCEU al Fg. n. 191, Mapp. n. 188, Sub. 701.

L'ingresso pedonale avviene da Via Arbe o da Via Villa Mirabello, tramite un cancello in ferro; su Via Villa Mirabello si apre un passo carrajo. Tutti i prospetti dell'unità immobiliare affacciano sul giardino di pertinenza dell'unità immobiliare al Fg. n. 191, Mapp. n. 188, Sub. 701, CORPO A.

Il piano seminterrato ha un'altezza netta di circa 2,70 m.

Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è ottimo.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali

Fondazioni	Tipologia: non rilevabile Materiale: calcestruzzo armato
Strutture verticali	Tipologia: muratura portante Materiale: mattoni pieni
Strutture orizzontali	Tipologia: solaio Materiale: latero-cemento



Muratura	Ubicazione: perimetrale Tipologia: muratura portante, con intonaco su lato interno e rivestimento su lati esterni Materiali: rivestimento in piastrelle di gres Condizioni: ottime
Balconi	Tipologia: mensola in ferro e piano in pietra completati da ringhiere in ferro. Condizioni: ottime
Copertura	Tipologia: tetto a falde Materiale: non rilevabile Condizioni: non rilevabili – non si sono riscontrate perdite o macchie nei locali sottostanti
<u>Componenti edilizie e costruttive</u>	
Infissi esterni	Tipologia: anta a vasistas, pvc vetro doppio Protezioni esterne: inferriate di tipo fisso Condizioni: ottime
Scale	Ubicazione: esterne di accesso dal giardino a piano seminterrato Tipologia: a rampa unica, gradini rivestiti con piastrelle di ceramica Condizioni: molto buone Ubicazione: interne di collegamento con unità posta al piano rialzato Tipologia: a rampa unica, gradini rivestiti in parquet Condizioni: ottime
Portone di ingresso comune	Tipologia: cancello in ferro con serratura Condizioni: ottime
Porta di ingresso all'unità dal giardino	Tipologia: porta finestra vetro doppio con serratura Protezioni esterne: inferriata con serratura Condizioni: ottime
Infissi interni	Tipologia: porte a battente in legno tamburate Condizioni: ottime



Plafoni	Ubicazione: tutta l'unità Materiale: stabiilitura e varie mani di pittura Condizioni: ottime
Pareti	Ubicazione: tutta l'unità Materiale: tavolati+ intonaco + tinteggiatura. Condizioni: ottime
Rivestimento	Ubicazione: laboratorio Materiale: piastrelle decorative effetto pietra colore bianco Condizioni: ottime
	Ubicazione: bagno Materiale: boiserie legno trattato e mosaico Condizioni: ottime
Pavimenti	Ubicazione: tutta l'unità Materiale: legno verniciato Condizioni: ottime
<u>Componenti impiantistici</u>	
Antenna	Tipologia: autonoma Condizione: non accertabile Certificazione: non presente
Gas	Alimentazione: gas metano per angolo cottura e impianto termico Condizioni: funzionante Certificazioni: non presente
Elettrico	Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V Condizioni: funzionante Certificazioni: non presenti
Fognario	Tipologia: non rilevabile Fognatura: comunale Condizioni: non accertabili



Citofonico	Tipologia: audio Condizioni: funzionante
Idrico	Alimentazione: apparecchi sanitari e angolo cottura Condizioni: funzionante Certificazioni: non presenti Bagno: completo di tre apparecchi (vaso, lavandino, doccia), oltre a cabina sauna
Ascensore	Non presente
Condizionamento	Tipologia: non presente
Termico	Tipologia: combinata con generatore termico: con caldaia a gas metano autonoma, bruciatore soffiato, tiraggio forzato Condizioni: funzionante Certificazioni: sono presenti le ricevute dei controlli obbligatori periodici
Acqua calda sanitaria	Tipologia: combinata con generatore termico: con caldaia a gas metano autonoma, tiraggio forzato Condizioni: funzionante Certificazioni: sono presenti le ricevute dei controlli obbligatori periodici

Superfici

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Commerciale	Esposizione	Condizioni
Piano seminterrato					
Laboratorio	124,00	1	124,00	N-S-E	ottime
Totale arrotondato			124,00		

8. LOCAZIONE

A seguito di richiesta inoltrata all'Agenzia dell'Entrate, Direzione Provinciale 1 di Milano in data 10/01/2017 e, non avendo ricevuto riscontro, in data 26/04/2017, per la verifica di esistenza in essere di contratti di locazione per i CORPI A e B, alla data odierna non è stata ricevuta alcuna comunicazione in merito.



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

9.1. Criterio di stima

Il criterio di stima assunto è quello del valore di mercato, secondo il metodo basato sulla comparazione con unità immobiliari similari a quelle oggetto di stima, recentemente compravendute in zona.

CORPO A (abitazione)

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare, tenuto conto: dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, della consistenza, dello stato di manutenzione, dell'anno di costruzione, espletata una verifica sui valori minimi e massimi, il C.T.U. stima che il più probabile valore di mercato a corpo per l'immobile oggetto della presente relazione è di **1.580.000,00 euro** pari ad un valore arrotondato di **4.800,00 euro/mq.**

CORPO B (laboratorio)

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare, tenuto conto: dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, della consistenza, dello stato di manutenzione, dell'anno di costruzione, espletata una verifica sui valori minimi e massimi, il C.T.U. stima che il più probabile valore di mercato a corpo per l'immobile oggetto della presente relazione è di **297.600,00 euro** pari a **2.400,00 euro/mq.**

9.2. Fonti di informazioni

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate (2 semestre 2022)
- Portali di annunci immobiliari.

9.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Corpo A	Abitazione	330,00 mq	€ 1.580.000,00	€ 1.580.000,00
Corpo B	Laboratorio	124,00 mq	€ 297.600,00	€ 297.600,00



9.4. Adeguamenti e correzioni della stima CORPO A

Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati:	€ 1.501.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	Nessuna
Spese condominiali a carico dell'acquirente:	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

9.5. Prezzo base d'asta del lotto CORPO A

Valore del lotto ai netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 1.501.000,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e nello stato "libero"	€ 1.501.000,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e nello stato "occupato"30%	€ 1.050.700,00

9.6. Adeguamenti e correzioni della stima CORPO B

Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati:	€ 282.150,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	Nessuna
Spese condominiali a carico dell'acquirente:	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna



9.7. Prezzo base d'asta del lotto CORPO B

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 282.150,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e nello stato "libero"	€ 282.150,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e nello stato "occupato"30%	€ 197.505,00

Quanto sopra ho l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza.

Milano, 5 aprile 2024

Arch. Luca Baio

ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1:** Scheda presentazione immobile
- ALLEGATO 2:** Dati catastali
- ALLEGATO 3:** Visura camerale storica della proprietà
- ALLEGATO 4:** Documenti anagrafe occupante
- ALLEGATO 5:** Localizzazione e servizi
- ALLEGATO 6:** Rilievo fotografico
- ALLEGATO 7:** Regolarità urbanistica
- ALLEGATO 8:** Regolarità edilizia
- ALLEGATO 9:** Certificazioni energetiche
- ALLEGATO 10:** Formalità conservatoria
- ALLEGATO 11:** Atto di provenienza



Allegato 1



ALLEGATO 1: scheda di presentazione dell'immobile

CORPO A: abitazione di tipo civile

Proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare sita in Milano, Via Arbe 28.

Trattasi di unità abitativa unifamiliare posta su due livelli (piano terra e piano primo) costituita da 10,5 vani, con giardino circostante.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

Proprietà per la quota di 1/1.

Descrizione:

Fg. n. 191, Mapp. n. 188, Sub.701, categoria A/2, classe 10, consistenza vani 10,5 vani, superficie catastale totale 250,00 mq, totale escluse aree scoperte 246,00 mq; posta al piano terra e al piano primo, rendita € 3.470,59 (allegato 2.A).

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

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

altro mappale, Via Villa Mirabello, altro mappale, Via Arbe.

Stato occupativo del bene immobile CORPO A

L'immobile alla data del sopralluogo 20/02/2017 risulta occupato, senza titolo, dal Sig.

CORPO B: laboratori per arti e mestieri

Proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare sita in Milano, Via Arbe 28.

Trattasi di laboratorio posto al piano seminterrato costituito da un vano, oltre due vani depositi e servizio.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

Proprietà per la quota di 1/1.

Descrizione:

Fg. n. 191, Mapp. n. 188, Sub. 2, categoria C/3, classe 8, consistenza 94,00 mq, superficie catastale totale 124,00 mq; posta al piano seminterrato, rendita € 325,26 (allegato 2.B).

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

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

altro mappale, Via Villa Mirabello, altro mappale, Via Arbe.

Stato occupativo del bene immobile CORPO B

L'immobile alla data del sopralluogo 20/02/2017 risulta occupato, senza titolo, dal Sig. da ospiti dello stesso.



Il **CORPO A** abitazione e il **CORPO B** laboratorio, possiedono ingressi indipendenti ma sono collegati internamente da una scala.

Stato di manutenzione del fabbricato e del bene immobile CORPO A e CORPO B

Le condizioni generali di manutenzione del fabbricato sono molto buone.

Le condizioni di manutenzione del CORPO A abitazione, piano rialzato e piano primo sottotetto e del CORPO B laboratorio, piano seminterrato, sono ottime.

Valutazione CORPO A

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 1.501.000,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e nello stato "libero"	€ 1.501.000,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e nello stato "occupato"	€ 1.050.700,00

Valutazione CORPO B

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 282.150,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e nello stato "libero"	€ 282.150,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e nello stato "occupato"	€ 197.505,00

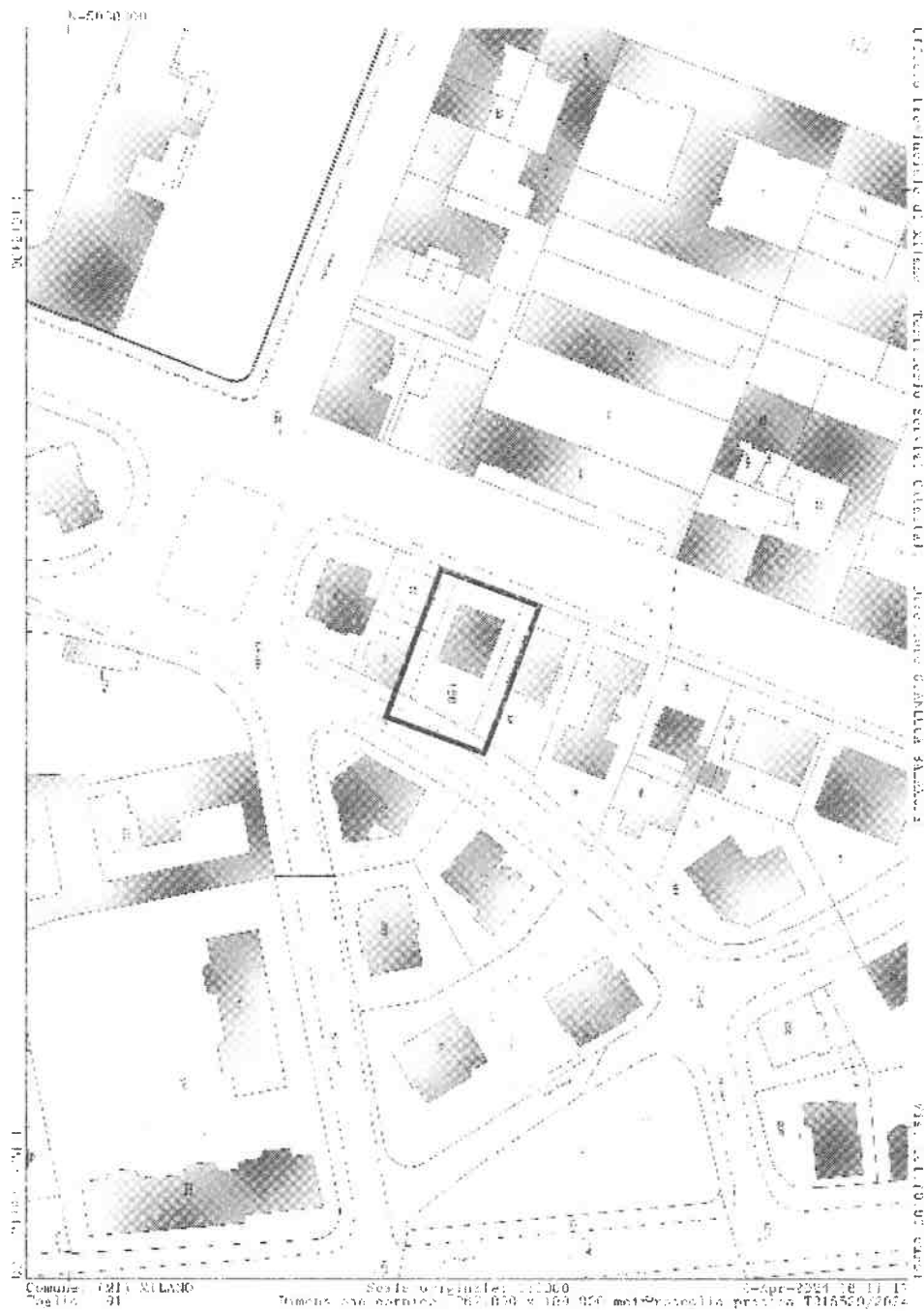


Allegato 2

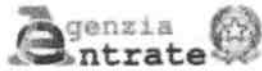


ALLEGATO 2: dati castali

Estratto di mappa



2.A Visura catastale: CORPO A abitazione



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 04/04/2024
Ora: 16:01:45
Numero Pratica: T309275/2024
Pag. 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 04/04/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/04/2024

Dati identificativi: Comune di MILANO (F205) (MI)

Foglio 191 Particella 188 Subalterno 701

Classamento:

Rendita: Euro 3.470,59

Zona censuaria 2.

Categoria A/2^a, Classe 10, Consistenza 10,5 vani

Indirizzo: VIA ARBE n. 28 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 250 m² Totale escluse aree scoperte m²: 246 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/08/2005 Pratica n. MI0577140 in atti dal 06/08/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 103052.1/2005)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati identificativi

Comune di MILANO (F205) (MI)

Foglio 191 Particella 188 Subalterno 701

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MILANO (F205) (MI)

Foglio 191 Particella 188

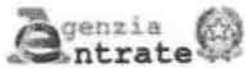
VARIAZIONE del 18/04/2002 Pratica n. 335132 in atti dal 18/04/2002 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-UFFICIO-ABITAZIONE (n. 17978.1/2002)

> Indirizzo

VIA ARBE n. 28 Piano T-1

VARIAZIONE del 18/04/2002 Pratica n. 335132 in atti dal 18/04/2002 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-UFFICIO-ABITAZIONE (n. 17978.1/2002)





Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 04/04/2024
Ora: 16:01:45
Numero Pratica: T309275/2024
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 3.470,59
Zona censuaria 2,
Categoria A/2^a, Classe 10, Consistenza 10,5 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/08/2005
Pratica n. MI0577140 in atti dal 06/08/2005
VARIATIONE DI CLASSAMENTO (n. 103052.1/2005)
Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: 250 m²
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 246 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
06/08/2004, prot. n. MI0523778

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1
Diritto di Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 03/12/2002 Pubblico ufficiale DONATI
PAOLA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 2927 -
COMPRAVENDITA Trascrizione n. 45843.1/2002
Reparto PI di MILANO 1 - Pratica n. 969202 in atti dal
24/12/2002

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013.

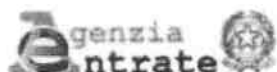


2.A Planimetria catastale: CORPO A abitazione

Data 04/04/2024 - n. T322008 - Richiedente BAILCURSC10F704K



2.B Visura catastale: CORPO B laboratorio



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 04/04/2024
Ora: 16:09:20
Numero Pratica: T314287/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 04/04/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/04/2024

Dati identificativi: Comune di MILANO (F205) (MI)

Foglio 191 Particella 188 Subalterno 2

Classamento:

Rendita: Euro 325,26

Zona consuana 2,

Categoria C/3ⁿⁱ, Classe B, Consistenza 94 m²

Indirizzo: VIA ARBE n. 28 Piano S1

Dati di superficie: Totale: 124 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/08/2005 Pratica n. MI0577140 in atti dal 06/08/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 103052.1/2005)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati identificativi

Comune di MILANO (F205) (MI)

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Foglio 191 Particella 188 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MILANO (F205) (MI)

Foglio 191 Particella 188

> Indirizzo

VIA ARBE n. 28 Piano S1

Impianto meccanografico del 30/06/1987





Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 04/04/2024
Ora: 16:09:20
Numero Pratica: T314287/2024
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 325,26
Zona censuaria 2.
Categoria C/3^a Classe 8. Consistenza 94 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/08/2005
Pratica n. MI0577140 in atti dal 06/08/2005
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 103052.1/2005)
Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: 124 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
06/08/2004 prot. n. MI052376a

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

Diretto di Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1 Atto del 03/12/2002. Pubblico ufficiale DONATI
PAOLA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 2927 -
COMPRAVENDITA Trascrizione n. 45843.1/2002
Reperto PI di MILANO 1 - Pratica n. 969202 in atti dal
24/12/2002

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

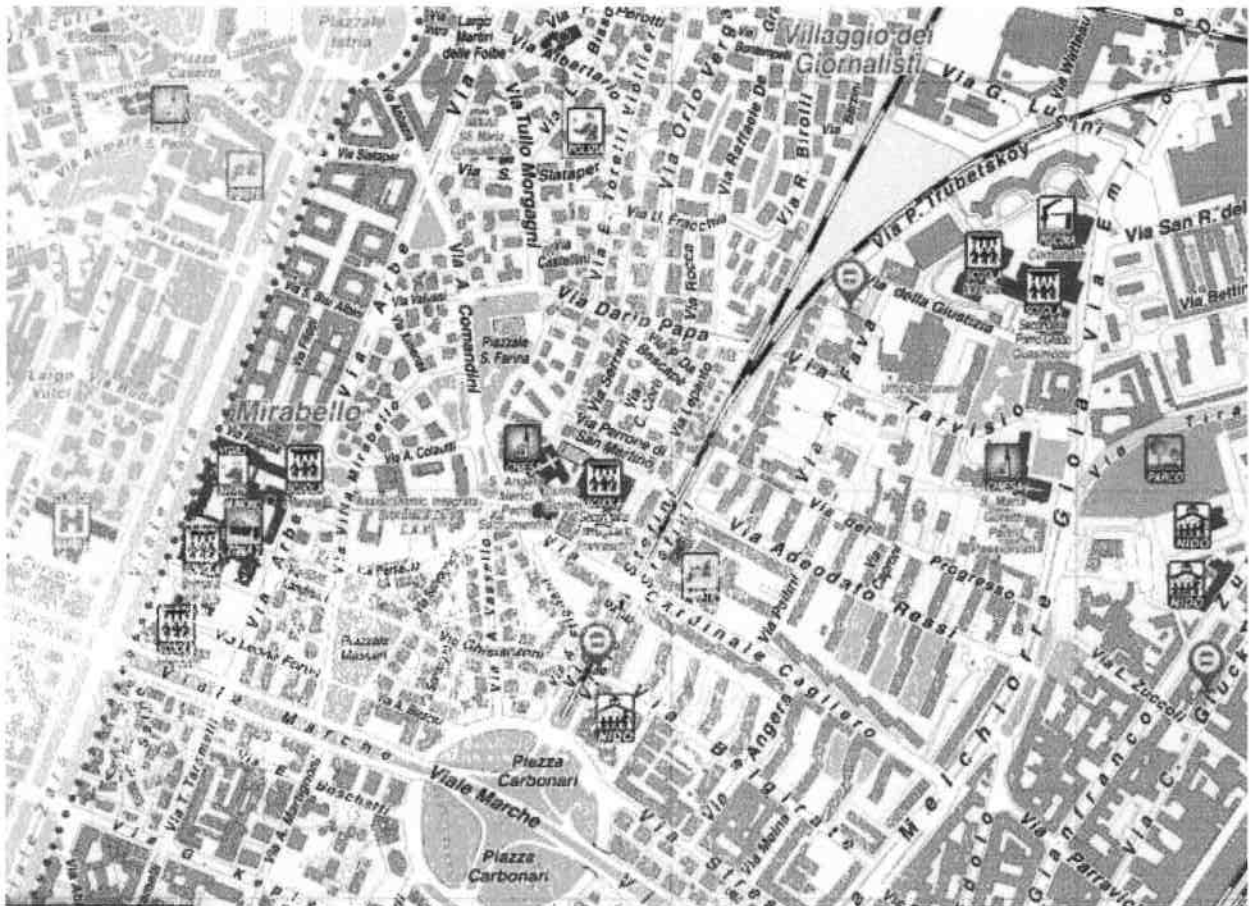
a) C/3^a Laboratori per arti e mestieri



2.B Planimetria catastale: CORPO B laboratorio



Servizi esistenti di quartiere



PUNTI DI INTERESSE PUBBLICO		
MUNICIPIO	STAZIONE TRAMVIA	UFFICIO POSTALE
REGIONE	CHIESA	PARCHI
CARASHOPPER	BIBLIOTECA	CALZETTO
GUARDIA DI FINANZA	SCUOLA	CALLE
POLIZIA	INFORMAZIONI TURISTICHE	PIAZZA
PROTEZIONE CIVILE	UNIVERSITÀ	TERRAZZA
FERMAATA METRO	CASA DI CURA	VILLA
FERROVIA URBANA	A.S.L.	



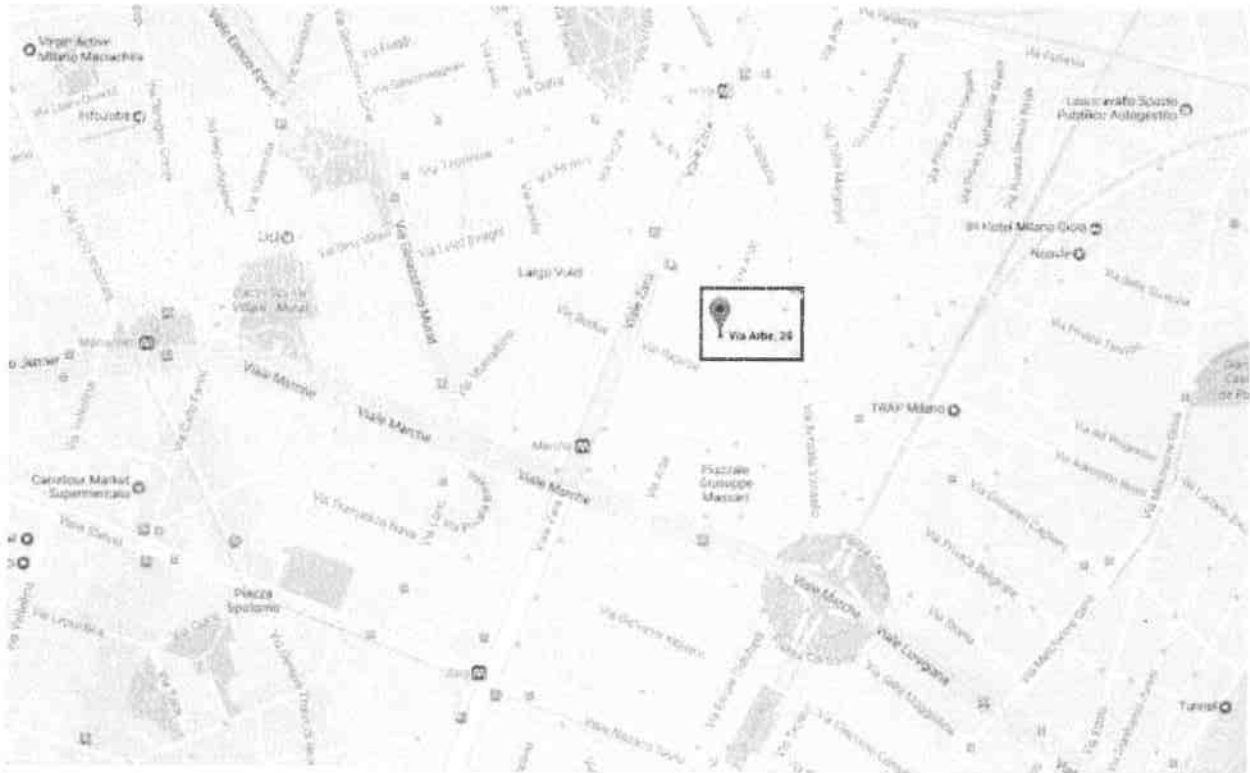
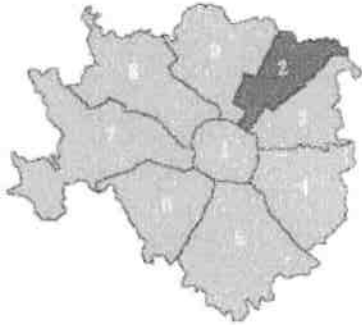
Allegato 5



ALLEGATO 5: localizzazione e servizi

Localizzazione

Milano, Via Arbe 28: Comune di Milano, municipio 2



ALLEGATO 6: rilievo fotografico

Fabbricato esterno e giardino



Foto 1. Esterno Via Arbe



Foto 2. Esterno via Villa Mirabello



Foto 3. Prospetto ovest (Via Villa Mirabello)



Foto 4. Prospetto sud



Foto 5. Prospetto nord



Foto 4. Giardino - cortile



Foto A3. Piano rialzato: soggiorno



Foto A3. Piano rialzato: soggiorno



Foto A3. Piano rialzato: soggiorno



Foto A4. Piano rialzato: bagno



Foto A5. Piano rialzato: cucina



Foto A6. Piano primo: disimpegno



Foto A7. Piano primo: camera 1



Foto A8. Piano primo: bagno 1 collegato alla camera 1



Foto A9. Piano primo: camera 2



Foto A9. Piano primo: bagno 2



Foto A10. Piano primo: camera 3



Foto A10. Piano primo: bagno 3 collegato alla camera 3



Foto A11. Piano primo: camera 4



Foto A11. Piano primo: camera 4

CORPO B: laboratorio per arti e mestieri - Fg. n. 191, Mapp. n. 188, Sub. 2



Foto B1. Ingresso laboratorio da cortile



Foto B2. Ingresso laboratorio



Foto B3. Open space laboratorio



Foto B4. Bagno



Foto B5. Sauna



Foto B6. Locale deposito

Allegato 7



ALLEGATO 7: regolarità urbanistica

Stralcio Piano di Governo del Territorio Comune di Milano



ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II - Capo II)

	Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 15.2)
	Tessuti urbani a impianto aperto (Art. 15.3)
	Tessuti urbani della città giardino (Art. 15.4)
	Tipologia rurale (Art. 15.5)
	Insiemi urbani unitari (Art. 15.6)

Piano delle Regole - Norme di Attuazione

CAPO II – AMBITI CONTRADDISTINTI DA UN DISEGNO URBANISTICO RICONOSCIBILE

art. 14 Definizione

1. Gli Ambiti contraddistinti da un Disegno urbanistico Riconoscibile (ADR) sono le parti di città dove sussiste l'unitarietà morfologica dei diversi tessuti e il consolidato rapporto tra spazi privati e pubblici.
2. All'interno degli ADR sono individuati: a. Tessuti urbani compatti a cortina; b. Tessuti urbani a impianto aperto; c. Tessuti urbani della città giardino; d. Tipologia rurale; e. Insiemi urbani unitari.
3. L'obiettivo in questi ambiti è di regolare gli interventi di trasformazione di aree, nella maggior parte edificate, che presentano caratteristiche insediative omogenee



art. 15 Disciplina

1. La Tav. R.02 – Indicazioni morfologiche – del Piano delle Regole identifica e disciplina i tessuti indicati all'art. 14 comma 2, dettando le regole applicabili ai medesimi.

2. Nei Tessuti urbani compatti a cortina, gli interventi edilizi diretti seguono le seguenti indicazioni: a. la costruzione in cortina deve arrivare sino alla linea di altezza dell'edificio più basso adiacente alla costruzione; laddove quest'ultimo fosse più basso rispetto all'altezza esistente è fatto salvo il mantenimento dell'altezza esistente; b. all'interno del tessuto Urbano Consolidato (TUC), l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente. I diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti. c. in presenza di frontespizi ciechi l'edificazione deve essere in aderenza, salva la dimostrazione di impossibilità.

3. Nei Tessuti urbani a impianto aperto gli interventi edilizi diretti mantengono gli allineamenti in rapporto alle edificazioni preesistenti sullo spazio pubblico.

4. Nei Tessuti urbani della città giardino gli interventi edilizi diretti mantengono i caratteri morfologici del tessuto: tipologie edilizie, allineamenti, numero dei piani dell'eventuale edificio preesistente, oggetto dell'intervento.

5. Nella Tipologia rurale gli interventi edilizi diretti possono utilizzare il volume fisico esistente, facendo ricorso a diritti edificatori perequati, con il mantenimento delle caratteristiche originarie dell'edificio.

6. Negli Insiemi urbani unitari gli interventi di ristrutturazione edilizia e gli interventi di nuova costruzione sono ammessi secondo le modalità previste dal precedente art.

11 e comunque non possono essere realizzati mediante modalità diretta non convenzionata in quanto gli aspetti tipologici-morfologici-planivolumetrici costituiscono oggetto di convenzionamento. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, diversamente da quanto disciplinato dal precedente art. 11, sono subordinati alla predisposizione di un piano o programma attuativo esteso all'intero perimetro dell'insieme urbano unitario.

7. Qualora sia dimostrata l'impossibilità dell'attuazione delle previsioni stabilite dai precedenti commi, resta salva la facoltà di procedere con modalità diretta convenzionata in aree di intervento sino a 15.000 mq e con pianificazione attuativa in aree di intervento superiori ai 15.000 mq, relativa alle soluzioni plano-volumetriche, secondo le disposizioni del Titolo I delle presenti norme salvo per quanto previsto dal comma 2 lett. b. del presente articolo.



Allegato 8



ALLEGATO 8: regolarità edilizia

Istanza di nuova costruzione 25/07/1949

SPAZIO PER L'ARCHIVIO

ATTI DEL COMUNE DI MILANO

<p>N. <i>100751</i> } Protocollo Generale a 19<i>49</i></p> <p>N. <i>18556</i> } Ripart. Edilizia Privata a 19<i>49</i></p> <p>N. } a 19</p> <p>N. } a 19</p>	<p style="text-align: right;">RIPARTIZIONE EDILIZIA PRIVATA</p> <p style="text-align: right;">Milano, 25 LUG. 1949</p> <p>AL (COMANDO) ZONA <i>Garibaldi</i> V. U.</p> <p><i>All' esorciziale</i> quale <i>proprietario</i> della stabile in via <i>Arbe n. 28</i></p> <p>per le opere edilizie da eseguirsi nella stabile stessa e con- stanti <i>nelle costruzioni a cui fabbricato</i> <i>non abitativa</i></p> <p>come comunicato in data odierna, con atti pari numeri, la relazione del progetto relativo la quanto <i>non regole</i> <i>mutare</i></p> <p style="text-align: center;">OGGETTO:</p> <p>Relazione di progetto d'opere edilizie in via <i>Arbe n. 28</i></p> <p>per conto del sig. [redacted]</p> <p>quale <i>proprietario</i> con residenza in Milano, [redacted]</p>
---	---

In relazione a quanto sopra vi è scusi e per gli effetti degli art. 5, 6 ed 8 del Dec. Comunale Edilizio, codesto Comando di Zona V. U. accerta e riferisce, se, nel frattempo, le opere stesse siano state iniziate.

IN CASO ALTERNATIVO PROVVEDA

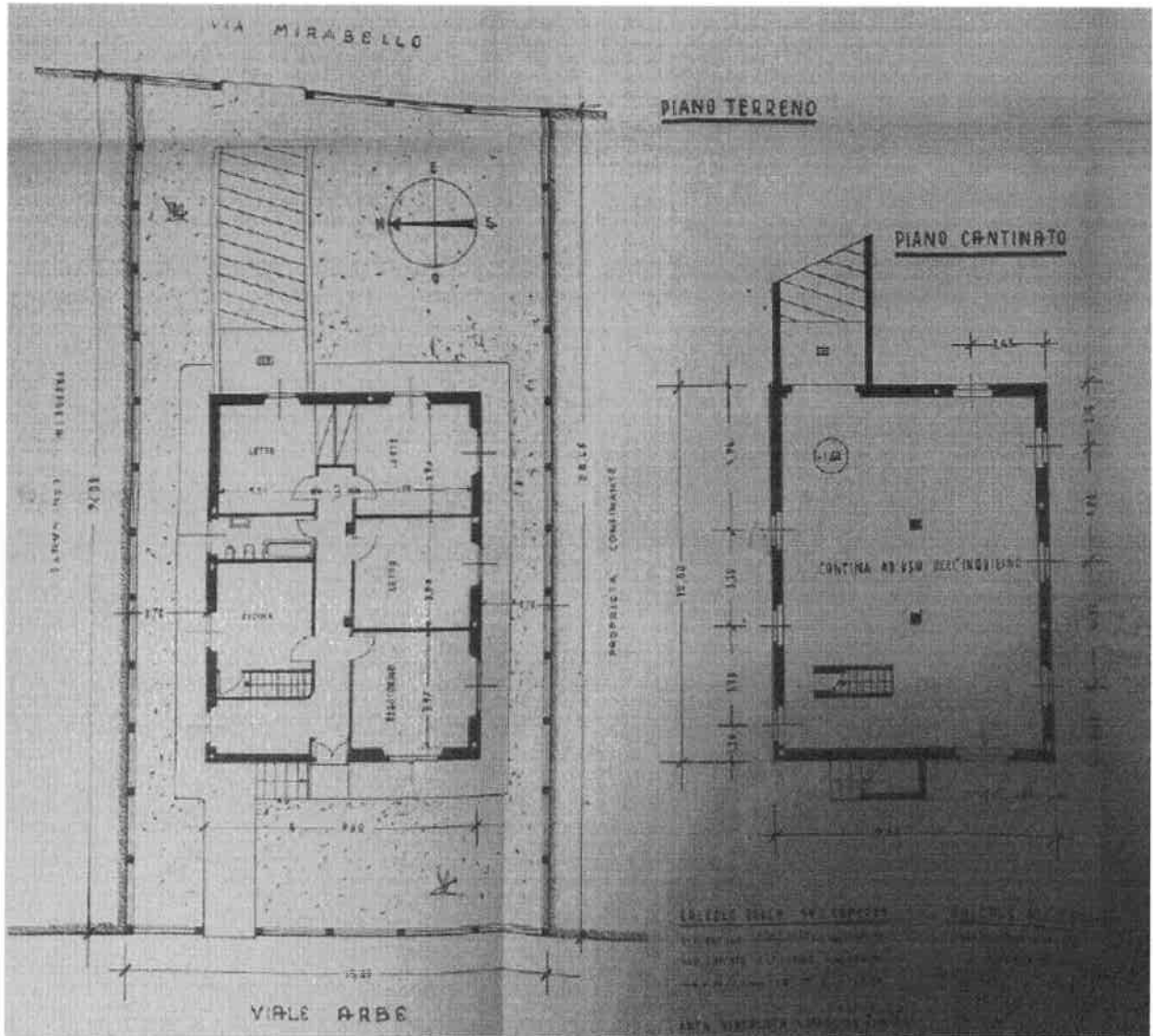
Il ... a contestare senza altro contravvenzione per l'ab-
 senza esenzione, trasmettendo il relativo verbale direttamente
 alla Ripartizione Edilizia Urbana e realizzando il presente
 la Ripartizione, accortosi con le annotazioni del caso.

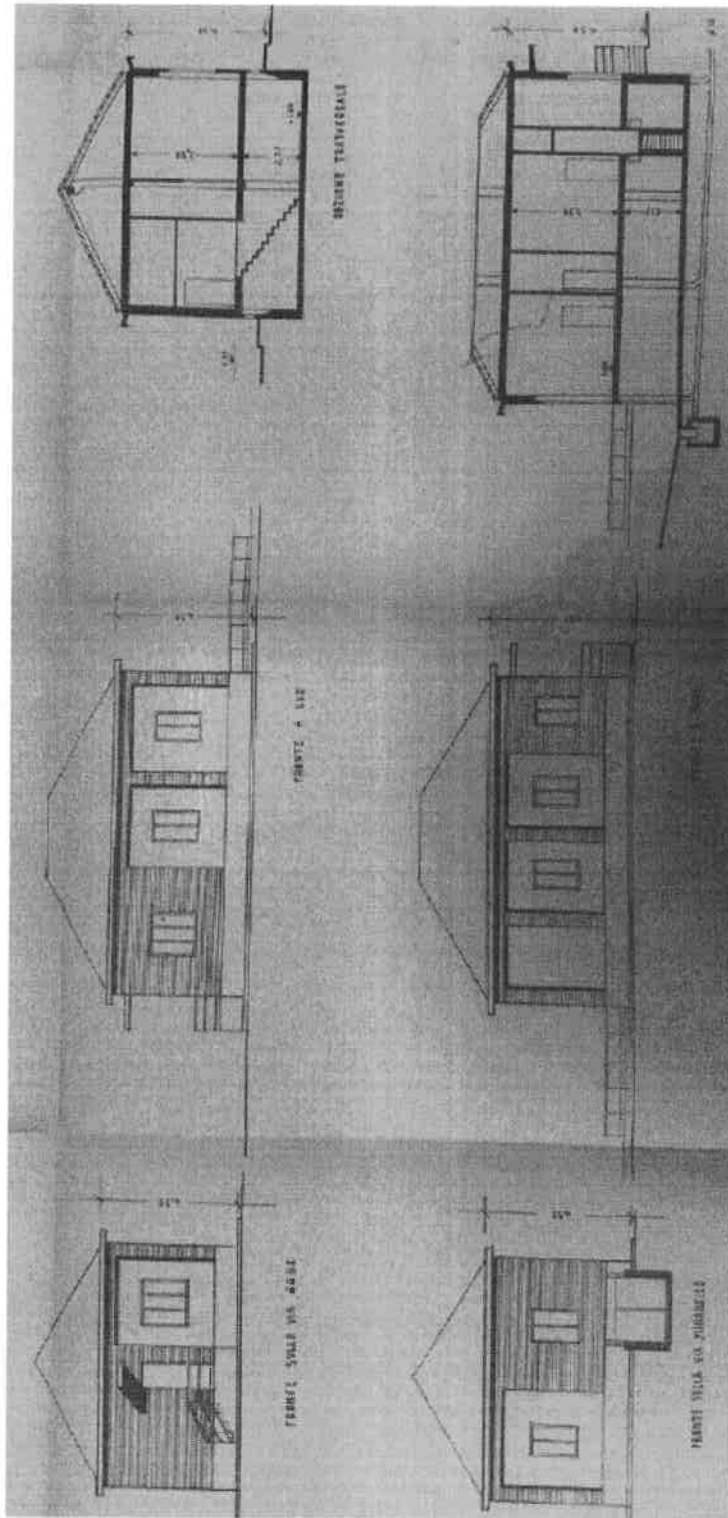
Il ... in via *Garibaldi* ed è un *abitativo* risponde le opere
 di cui ... questa informazione, nonché, nella carica
 di ... e ...

Il ... di opera ...

Il ... che, nel caso in cui le
 opere edilizie, di cui sopra, fossero in esecuzione, tutto quanto
 di cui sopra, si applicherebbe con l'art. 10 del Dec. n. 1000
 del 1948, e con l'art. 10 del Dec. n. 1000 del 1948.







Licenza di occupazione n. 757 08/08/1955

c/d

LICENZA DI OCCUPAZIONE LICENZA N. 757

1000 1827

VISTO
27 AGO 1955
LAVORO E STATISTICA

COMUNE DI MILANO

RIPARTIZIONE URBANISTICA
PIANO REGOLATORE - EDILIZIA PRIVATA
EDILIZIA PRIVATA

ARCHIVIO

12 1

ATTI (N. 22271 P. R. / 1955 - 017 1955
(N. 6142 E. R. / 1955 - 017 1955

8 Agosto 1955

Var. licenz. di opere edilizie in data 8 Marzo 1952
(Art. N. 3995/149-1952)

stabile in Milano al 3929 di Via Arco

adesso n. 1 Sig. [redacted]

ARCHIVIO CIVICO
IL 2 LUG. 2000
RIPARTIZIONE PRIVATA NOV. 2000

Allegato alla licenza di ufficio, appaiono osservate le prescrizioni in materia di costruzioni edilizie

4344-51	196000	- 23
170358-49	180167	- 59
126916-49	44410	- 58
106453-49	8446	- 58
	45902	- 51
	14531	- 51
	100453	- 51

ARCHIVIO CIVICO
IL 28 FEB 1957
A. Sp. Max. Ed.

LICENZA DI OCCUPAZIONE

10 Agosto 1955

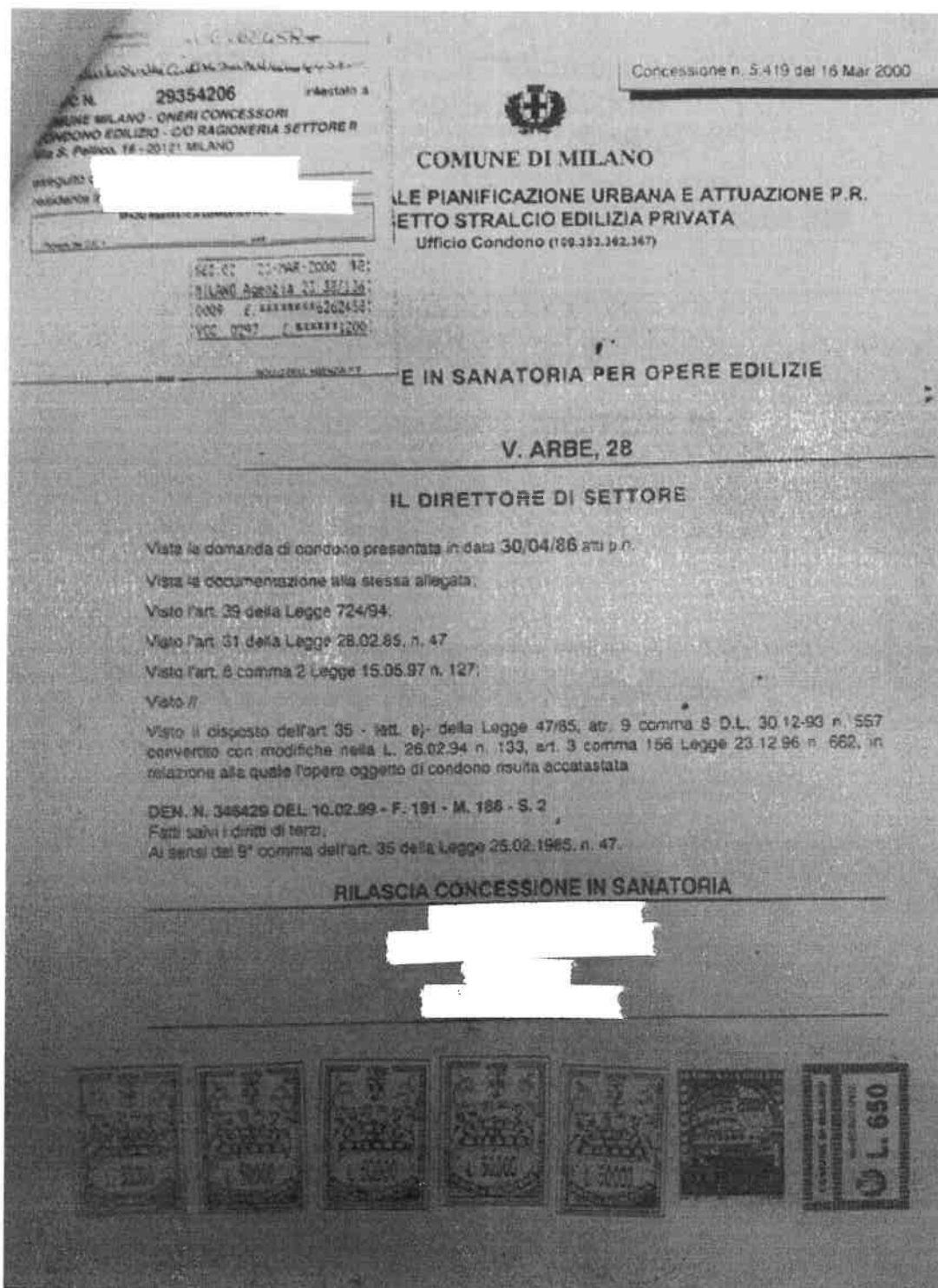
Il Sindaco

Il Segretario

Il Capo Ripartizione



Concessione in sanatoria n. 5.419 rilasciata in data 16/03/2000



Certificazione di abitabilità - agibilità per concessioni in sanatoria 16/03/2000

n. 5.419 anno 2000

COMUNE DI MILANO
DIREZIONE CENTRALE PIANIFICAZIONE URBANA E ATTUAZIONE P.R.
PROGETTO STRALCIO EDILIZIA PRIVATA
UFFICIO CONDOMIO

ATTI 178444.400/1985 MILANO 16 MAR. 2000

**CERTIFICAZIONE DI ABITABILITÀ - AGIBILITÀ
PER CONCESSIONI IN SANATORIA**
(Legge 25/02/1985 n. 47)

IL DIRETTORE DEL SETTORE

Vista la concessione in sanatoria n. 5.419 rilasciata il 16 Mar 2000 riguardante l'unità immobiliare
ubicata in:

V. ARBE, 28

Visto che, ai sensi dell'art. 52, l'opera oggetto di condono risulta regolarmente accatastata.

Vista l'adegua dichiarazione resa dall'interessato della concessione in sanatoria;

Ai sensi del 1° comma dell'art. 35, Legge 47/85 del 25/02/1985.

RILASCIATA CERTIFICAZIONE DI ABITABILITÀ / AGIBILITÀ

IL DIRETTORE DEL SETTORE
A/d

Stampato in Milano il 16/03/2000

Stampato in Milano il 16/03/2000

Stampato in Milano il 16/03/2000

L. 650



3 173444 4001966

Per le seguenti opere:

- Cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio per mq. 102,03.
- Trasformazione del piano seminterrato ad uso laboratorio per mq. 106,21

Come da tpi che si allegano in copia con i numeri della presente Concessione in sanatoria e di cui fanno parte integrante.

Il contributo ex art. 3 e 10 della Legge 20.01.77 n. 10, così come dispone la Legge Regionale 10.06.65. n. 77, è stato globalmente determinato in lire 6.262.458

DIRETTORE DEL SETTORE
Arci [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSEGNA

Esatte L. 270.650 per bolli e diritti di segreteria, marche erariali e rimborso spese.

L'INCARICATO

Il sottoscritto, nella sua qualità di

dichiamo di aver ritirata copia della presente e di [REDACTED]

[REDACTED]

Milano

CONDONO EDILIZIO

IMMOBILE IN VIA [REDACTED]

ACCANTO ONERI NUOVO CONDOMIO

BALDO NUOVO CONDOMIO

ACCANTO ONERI VECCHIO CONDOMIO

BALDO VECCHIO CONDOMIO

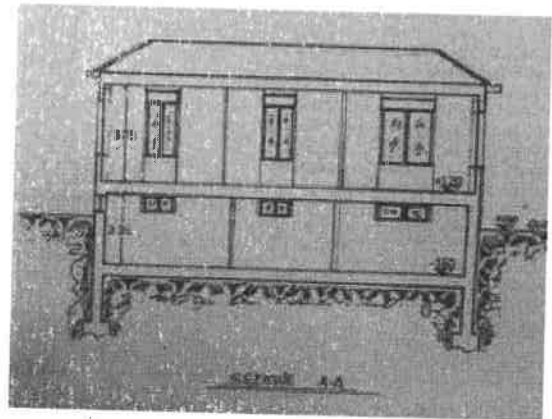
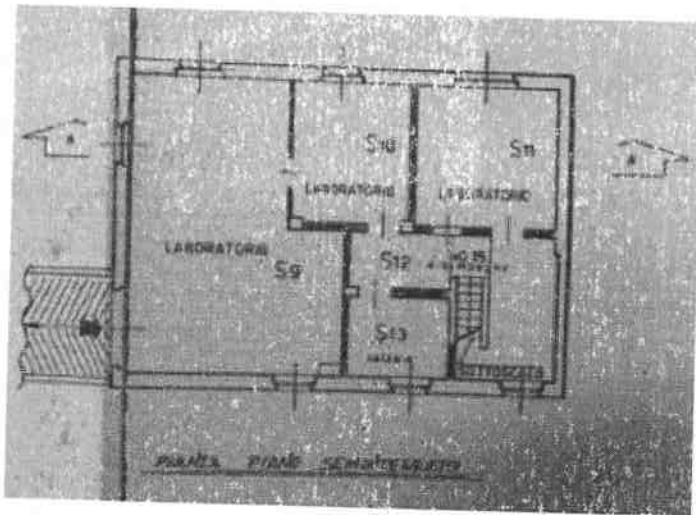
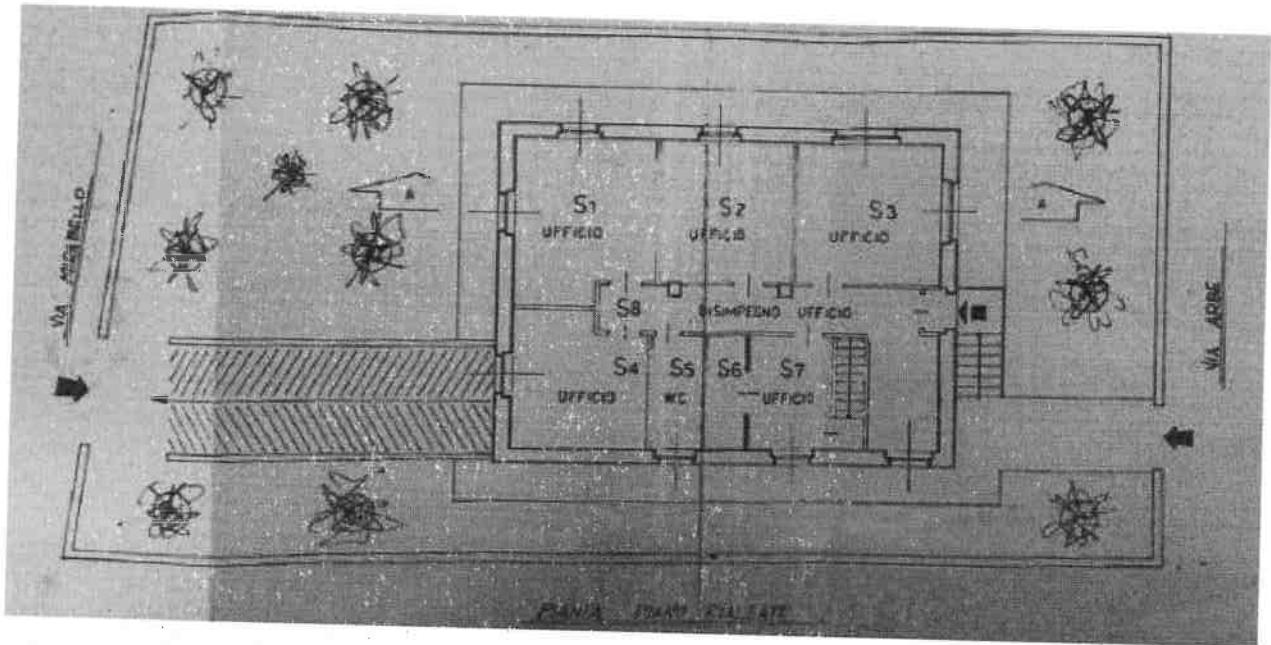
ATTORNAMENTO

N. [REDACTED]

PRESENTATO DA [REDACTED]

IMMOBILE IN VIA ARBE N° 23





DIA n. 1289/2002 pg. 31514.176/2002 del 28/02/2002

11

ORIGINALE ~~9888~~

AL COMUNE DI MILANO
SETTORE CONCESSIONI E
AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
Via Pirelli, 35 - 20124 Milano

12.89/02

PROTOCOLLO GENERALE

COMUNE DI MILANO - CONVEGNO ALTA/501.001
NO. 2754.176/2002 - SP. 2754.200200
DAT. 18 / 02 / 2002 (CONVEGNO ALTA/501.001)

DIA/NON. 23.05.00

€ 0,34

Denuncia di inizio attività
ai sensi e per gli effetti dell'art.2.60 della L.662/1996

La sottoscritta _____
codice fiscale/partita IVA _____

con sede in ARBE via RIPATRANSONE n. 1
CAP 00210 tel. _____ con domicilio in Milano presso _____
via ARBE 28 CAP _____
_____ e-mail _____

nella persona di Selesse Vittorio nella sua veste di AMMINISTRATORE
in qualità di: proprietario
 avente titolo con delega della proprietà in data ____/____/____. Dati del progettista:
nome e cognome _____
residente in _____ via _____

denuncia

L'Inizio di opere edilizie non soggette al pagamento di contributo concessorio, a partire dal ventunesimo giorno successivo all'invio della presente, sul fabbricato/area sito in:

zona di decentramento n. 7 via ARBE n. 28 piano terzo e
seminterrato

come da progetto allegato e relativi rilievi assessoriali del progettista abilitato.

Il presente progetto costituisce quello presentato in data ____/____/____ prot. _____ di cui costituisce variante. Si dichiara che le opere in variante saranno inizio a far tempo dal ventunesimo giorno successivo all'invio della presente e che comunque devono concludersi entro i termini di validità del provvedimento autorizzativo allegato.

comunica che

1) la zona presente all'Allegato nel allegato relazione assessoriale rientrano nella fascia prevista dal titolo di concessione 007 della L.662/1996.

2) la zona sottostante indicata in locali NON interessati da domanda di CORDONO edilizio ex lege 47/85 e successive modifiche.

3) la zona sottostante indicata in locali interessati da domanda di CORDONO edilizio ex lege 47/85 art. 2, 7/85 e successive modifiche per opere ultimate nell'anno ____/____/____.

4) 27.02.2002 (12.89/02) - con il quale si allega copia del relativo modulo ed inventari allegati alla presente comunicazione in tutti i luoghi oggetto di concessione e varianti ex lege 47/85 e L.724/94 e successive modifiche e integrazioni. data 12/02/02

5) la presente denuncia costituisce un atto degli uffici competenti della A.S.L. competente.

6) per ogni informazione generale indicare il nome e il cognome del beneficiario nella qualità di proprietario delegato.



Relazione Tecnica di Asseverazione

OGGETTO: Realizzazione di opere ai sensi dell'art.2, c.55.7 della L.662/1996 sull'immobile sito in:
 via ARBE n. 28 scala _____ Piano rialz. _____
 e seminterrato _____
 identificato al N.C.E.U. al foglio 191 mappale 100 sub _____

Il sottoscritto _____
 codice fiscale _____
 residente con studio in _____ via _____
_____ con domicilio in Milano presso geom. Guido Scavini
 via _____ e-mail _____

in qualità di progettista

iscritto all'albo professionale degli ARCHITETTI
 dell'Ordine/Collegio della provincia di AZILANO col n. _____

dichiaro

che le opere da eseguirsi consistono in:
Al piano seminterrato - diversa distribuzione degli spazi interni per adatterli a locali fitness/palestra. Realizzazione di nuova rampa scale (interna) tra il piano rialzato e il piano seminterrato per collegare i locali Fitness/palestra all'abitazione.
Al piano rialzato - modifica della posizione di un caminetto; demolizione di tavolati e di una parte delle solette di calcestruzzo per consentire la realizzazione delle scale di collegamento al piano sottostante; realizzazione di tavolati.
(Non si allega il calcolo planimetrico in quanto non viene aumentata la superficie residenziale)

come da progetto allegato, composto da n. _____ elaborati in 2 copie.

dichiaro altresì

1) che le opere da realizzare in sottosuolo su aree compatte del vigente P.R.G. in zona omogenea B1 con destinazione funzionale Rx
 non interferiscono coi Piani Attuativi vigenti e/o adottati
 soggette al Piano Attuativo _____ vigente/adottato dal _____ e che le opere proposte non contrastano con le prescrizioni del piano
 non soggette ai sensi di legge
 qualora ai sensi del Titolo II del D.Lgs 480/99 (ex Legge 1497/09), si dichiara che le opere non interferiscono allo stato dei luoghi, sul particolare aspetto degli immobili
 vincolate ai sensi del Titolo II del D.Lgs 480/99. Si allega autorizzazione rilasciata in data _____ dell'Ente proposcente alla data, ovvero
 vincolate ai sensi del Titolo I del D.Lgs 480/99. Si allega attestato in data _____ della competente Soprintendenza Beni Ambientali Architettonici

2) che le opere suddette rientrano nelle previsioni di cui all'art.2,50.7 della L.662/1996 e all'art.82.3 del Regolamento Edilizio
 lettera
 b) Manutenzione straordinaria (modifiche esclusivamente esterne)



d) intende affidare la direzione e l'esecuzione lavori a

DIRETTORE DEI LAVORI

(Da compilare se diverso dall'asseverante, in caso di mancata compilazione la direzione lavori è ritenuta assunta dall'asseverante.)

COGNOME e NOME
codice fiscale _____

residente /con studio in _____ via _____ n. _____
con domicilio in Milano _____ n. _____

tel. _____ fax _____ e-mail _____
iscritto all'albo degli _____ prov. di _____ al n. _____
che sottoscrive per accettazioni: (firma e firma)

ASSUMITORE DEI LAVORI

DENOMINAZIONE _____
codice fiscale _____

residente /con sede in _____ via _____
con domicilio in Milano via _____ n. _____

_____ fax _____ e-mail _____
iscritto all'albo de _____ prov. _____
che sottoscrive per accettazioni: (firma e firma) _____

si alterativa _____

Si dichiara che, essendo previsto l'affidamento dell'esecuzione _____ attraverso procedure di gara d'appalto, il nominativo dell'assuntore verrà comunicato una volta espletata la stessa e prima dell'inizio lavori, allegando copia della deliberazione d'affidamento.

Si allega la relazione tecnica, firmata da un progettista abilitato che attesta la conformità delle opere da realizzarsi agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

Il sottoscritto si impegna a comunicare la data di fine lavori entro il termine massimo di tre anni dalla data di consegna della presente, nonché a produrre un certificato di collaudo finale, a firma di un tecnico abilitato, che attesti la conformità delle opere al progetto presentato _____

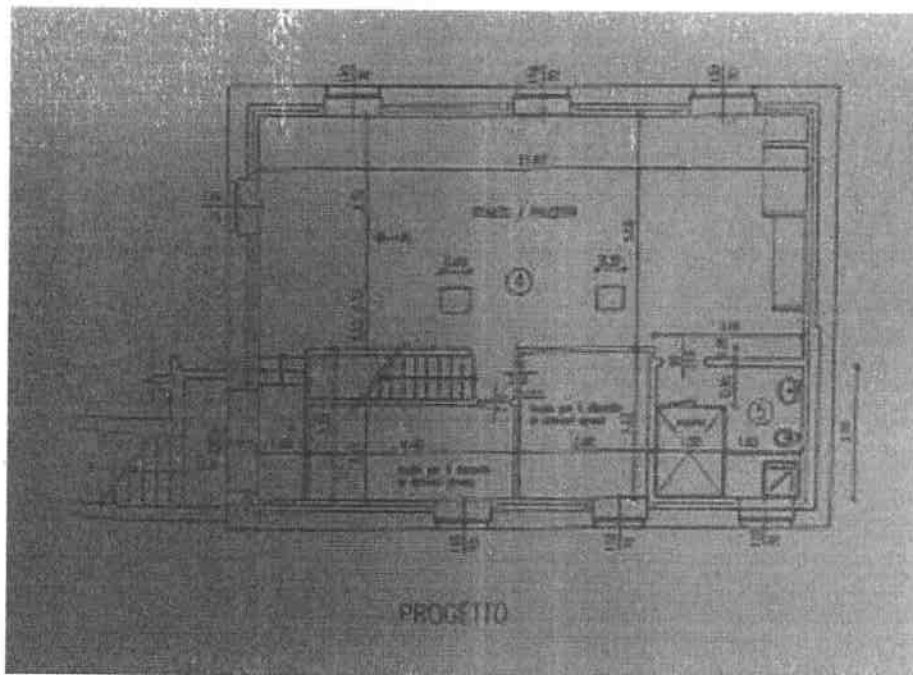
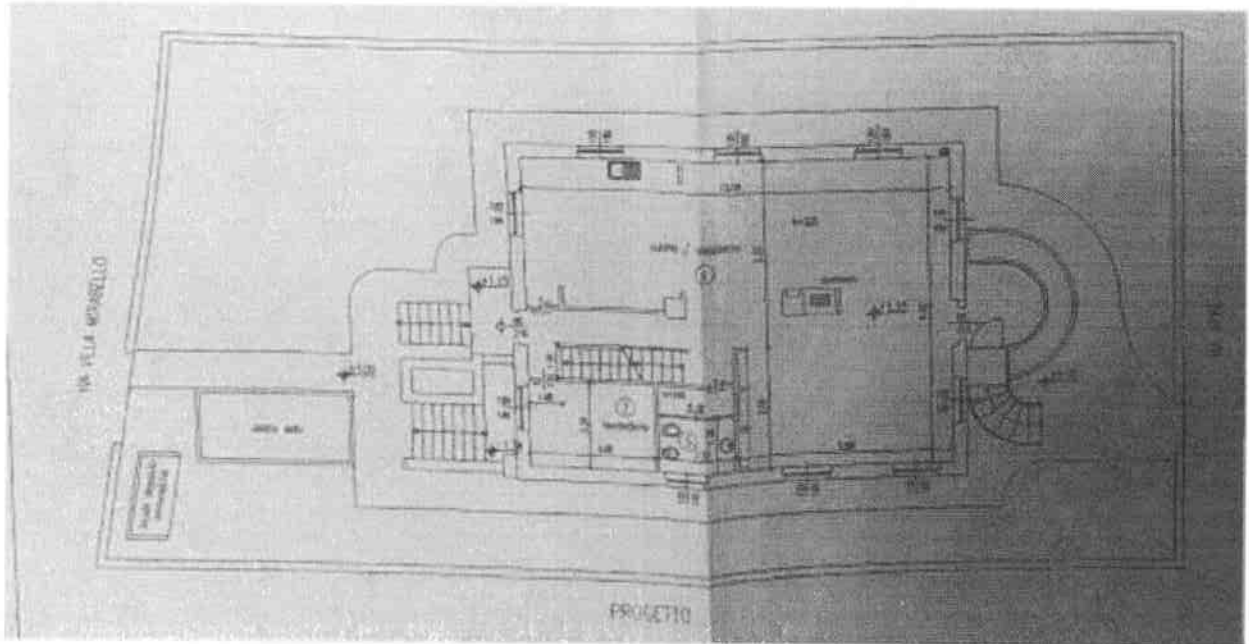
Il sottoscritto si impegna a _____

Il sottoscritto si impegna _____

A sensi dell'art. 2 della Legge 127/97 si accetta, a fine della verifica dell'autenticità delle sottoscrizioni, copia di _____

Il sottoscritto si impegna _____





DESCRIZIONE DELLE OPERE - quando quella contenuta nell'oggetto non sia già sufficiente

Sintesi delle valutazioni contenute nei precedenti uniti ed essenziali per la valutazione del progetto
 EDIFICIO OGGETTO DI CONDOMINIO EDILIZIO PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA RESIDENZA AD UFFICIO AL PIANO PRIMO E DI ATTIVITA' DI LABORATORIO AL PIANO SEMINTERRATO, CON RILASCIO DI CONCESSIONE IN SANATORIA PER OPERE EDILIZIE IN DATA 16.03.2000, N° 5.419. IL RIPRISTINO AD USO RESIDENZA DEL PIANO PRIMO DELL'EDIFICIO E' STATO RICHiesto CON LA D.I.A. PRESENTATA IN DATA 26.07.2000, ATTI P.G. 25.387.178/00, CON FINE LAVORI E CERTIFICATO DI COLLAUDO PRESENTATO IN DATA 28.09.2000. L'EDIFICIO RISULTA, DALLE ALLEGATE PLANIMETRIE, DI UN PIANO FUORI TERRA.

NEI RAPPORTI REGOLAMENTARI SI OSSERVA
 CON LA PRESENTE D.I.A. SI RICHIEDONO
 NEI LOCALI AL PIANO PRIMO OPERE INTERNE PER LA MODIFICA DELLA SCALA DI COLLEGAMENTO DEL TIPO A RAMPA, TRA IL PIANO 1° E SEMINTERRATO;
 FORMAZIONE DI TAVOLATO DIVISORIO NEL LOCALE AD USO CUCINA SOGGIORNO;
 FORMAZIONE DI CONTROSOFFITTO NEL LOCALE ANTIBAGNO H=2,40;
 OPERE DI M.O.
 NEI LOCALI IN SEMINTERRATO AD USO LABORATORIO OPERE INTERNE CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI TAVOLATI DIVISORI PER LA FORMAZIONE DI LOCALI AD USO FITNESS/PALESTRA, E FORMAZIONE DI SPAZI PER DEPOSITO ATTREZZATURE GINNICHE E LOCALE BAGNO CON SAUNA. L'USO DIVERSO DEI LOCALI IN SEMINTERRATO DA LABORATORIO A PALESTRA FITNESS RISULTEREBBE ESSERE COMPATIBILE CON LE DISPOSIZIONI VIGENTI IN MATERIA EDILIZIA.
 PER LE OPERE EDILI IN SE' NULLA OSTA.

Non si conferma la qualifica asseverata, l'intervento si qualifica di :

CONFORMITA' DEI TIPI A:

SIN		SI	NO
<input type="radio"/>		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	PARERE IGIENICO SANITARIO		BENESTARE SOPRINTENDENZA BENI ARCHITETTONICI E MON.
	NULLA OSTA VIGILI DEL FUOCO		BENESTARE AMBIENTALE O CERTIFICATO ASSENZA DANNO

ATTENZIONE L'INTERVENTO COMPORTA

TRASLAZIONE SLP	UTILIZZO CON PERMANENZA PERSONE DI INTERRATO
DEMOLIZIONE/RICOSTRUZIONE	
TRASLAZIONE SLP CONDONATA INTERNO VOLUME	INTERVENTO IN SOTTOTETTO NON ABITABILE
TRASLAZIONE DELLE COPERTURE	REALIZZAZIONE SERRE
REALIZZAZIONE SPAZI EX ART. 10.2.4 PER SLP	PARCHEGGIO IN SOTTOBUOLO AREA A STANDARD
REALIZZAZIONE DI SOPRALCINI	SCAVI IN ZONA A VINCOLO ARCHEOLOGICO

IL DIRIGENTE CONFERMA CHE L'INTERVENTO COMPORTA MODIFICAZIONE TRA DESTINAZIONI COMPATIBILI - PER IL CUI PERCENTUALE DI DESTINAZIONE PER M.O. COMPORTANDO AGGRAVATO

INFORMAZIONE DA PARTE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

VALUTAZIONE DA PARTE DEL DIRIGENTE



DIA n. 6473/2004 pg. 940.592/2004 del 06/08/2004

6473/04 Unità att. P.G. 938568/04 (F.L.)

ORIGINALE/COPIA

AL COMUNE DI MILANO
SETTORE SPORTELLI UNICO
PER L'EDILIZIA
Via Pirelli, 39 - 20124 Milano

PROTOCOLLO GENERALE
COMUNE DI MILANO - SPORTELLI UNICO
Pia. Sallustiana, 1 - 20124 Milano

DIA NON 10.05.04

Denuncia di inizio attività
ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001 - Testo Unico in materia edilizia

IV La sottoscritto _____
codice fiscale/partita IVA _____
residente (con sede in _____) via _____
tel. _____ con domicilio in Milano presso _____
via _____ CAP _____
tel. _____ fax _____ e-mail _____
nella persona _____ nella sua veste di _____
in qualità di: proprietario
 avente titolo con delega della proprietà in data ____/____/____ **Dati del proprietario:**
nome e cognome _____
residente in _____ via _____

(1) nel caso di Società/Persone giuridiche indicare il titolo giuridico del firmatario: carica sociale, procuratore, delega, ecc.

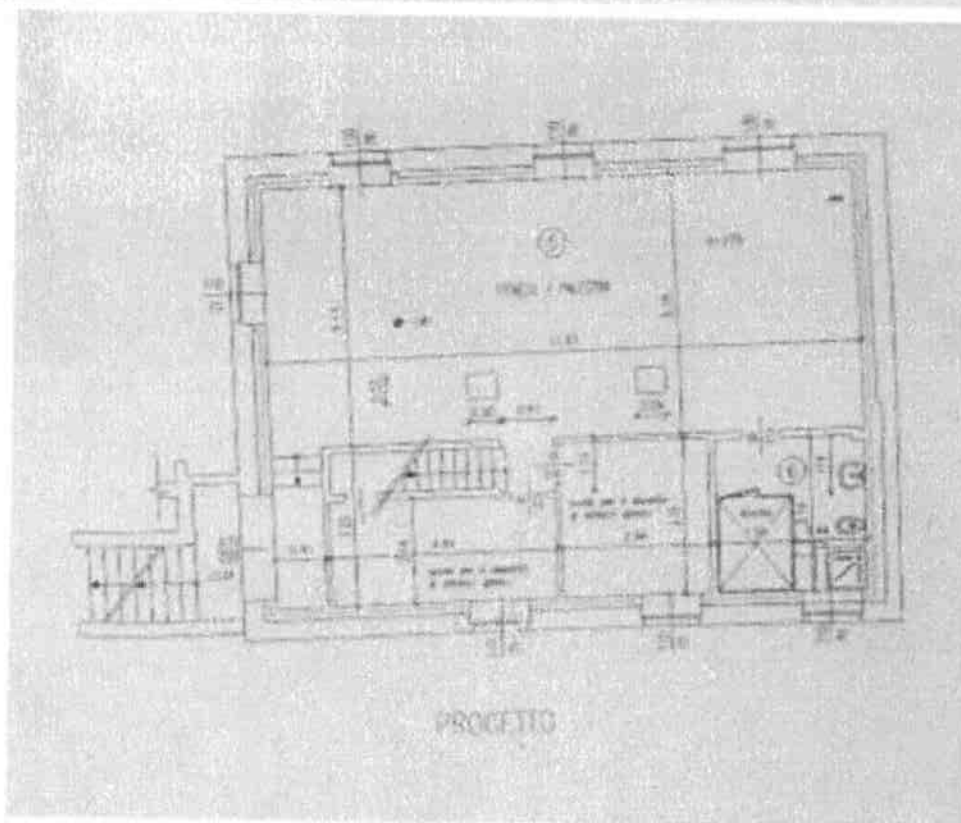
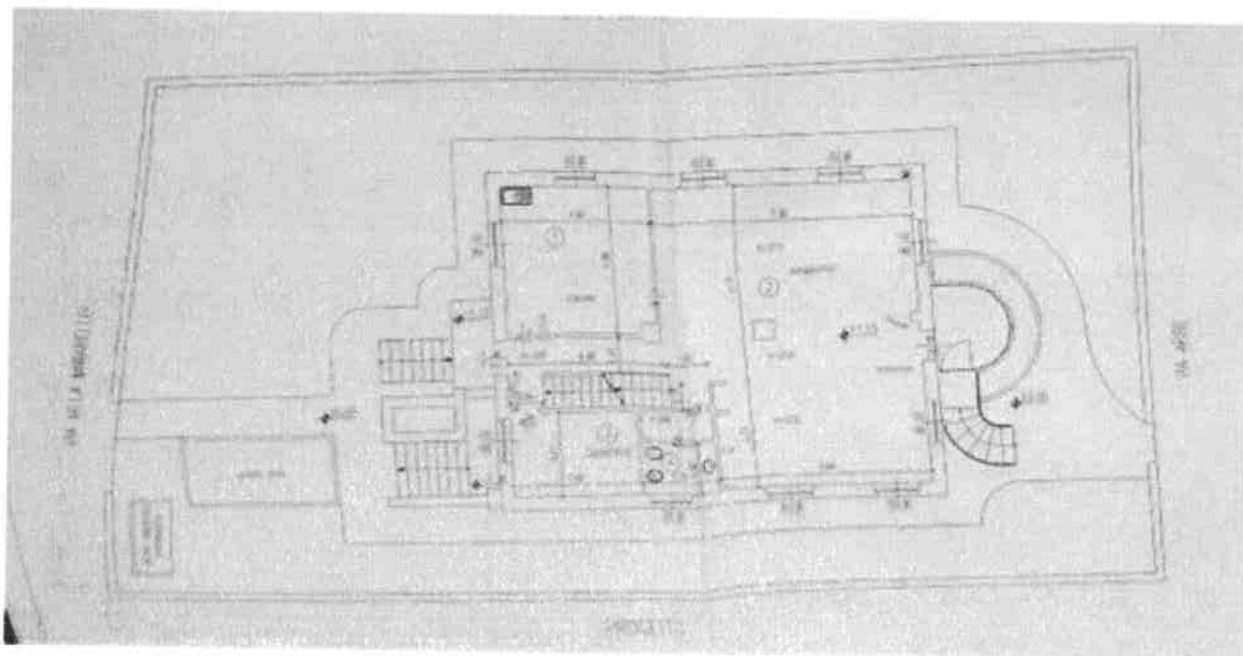
denuncia:
Inizio di opere edilizie non soggette al pagamento di contributo concessorio, a partire dal trentesimo giorno successivo all'inizio delle presenti, (salvo il caso di cui alla successiva dichiarazione lettera e) sul fabbricato/area sito in:
zona di decentramento n. via ARBE n. 28 scala _____ piano RIALZATO
identificato al N.C.E.U.C.T. al foglio 199 mappa 188 sub 1-2 SEMINTERRATO
come da progetto allegato e relativa relazione asseverata dal progettista abilitato. UF 1880PZ - A.C.D.

a) Si dichiara ai sensi e per gli effetti sanzionatori previsti dall'art. 37.5 del DPR 380/2001 che le opere sono in corso di esecuzione dalla data del _____
b) Il presente progetto sostituisce il precedente protocollo al n. 31514 176/2002 di cui costituisce variante pertanto:
 si dichiara che le opere in variante avranno inizio a far tempo dal trentesimo giorno successivo all'inizio delle presenti e che comunque devono concludersi entro i termini di validità del precedente titolo (allegare tipo di contratto)
 si dichiara, ai sensi e per gli effetti dell'art. 22.2 del DPR 380/2001, ritenendo le opere nella fattispecie del suddetto articolo, l'avvenuta esecuzione delle opere in variante.

comunica che
a) le opere previste ed illustrate nell'allegata relazione asseverata rientrano nella facoltà prevista dal citato art. 22 del DPR 380/2001.
 si opera con portate modiche in locali NON interessati da domanda di CONDOMIO edilizio ex lege 47/85 o L. 724/84 e successive modifiche
 le opere con portate modiche in locali interessati da domanda di CONDOMIO edilizio ex lege 47/85 o L. 724/84 e successive modifiche per opere ultimate nell'anno ____ all. n. _____ per il quale si allega copia del relativo modello ed eventuali allegati
 le opere non comportano modifiche in locali oggetto di concessione a sanatoria ex lege 47/85 e L. 724/84 e successive modifiche n. _____ dal ____/____/____
b) essendo privati intervenuti su parti degli edifici contenenti fibre di amianto, si impegna a conseguire entro il voto dei lavori, le prescritte autorizzazioni da parte della A.S.L. competente.

1 a s. - DA non restituire





Via ARBE 28
PROG. 643/04
PROF. VAGLIO
22
DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ N° 6673/04

AL COMUNE DI MILANO
SETTORE CONCESSIONI E
AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
Via Pirelli, 39 - 20124 Milano

Oggetto: comunicazione fine lavori e certificato di collaudo finale

_____ qualità di amministratore unico dell' _____ con riferimento al progetto presentato in data 6/8/04 protocollo 860.592/2004 relativo a Denuncia di inizio attività per opere edilizie nell'immobile sito in Milano in Via Arbe 28, piano rialzato e seminterrato Zona di decentramento 2, con la presente, ai sensi del Regolamento Edilizio e della normativa vigente

COMUNICA

che in data 25/04/2003 sono state ultimate le opere di cui al progetto sopra citato ed allega il certificato di collaudo finale.


Milano, 14/9/04 Firma _____

Il sottoscritto _____ iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al _____ in studio in _____ in riferimento alla D.I.a. sopra citata,

CERTIFICA

ai sensi dell'art. 2 comma 60 della legge 23 dicembre 1998 n° 662 che le opere realizzate sono conformi ai fini progettuali presentati.

Milano, 14/9/04 Firma _____

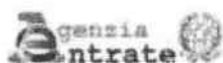




Allegato 10



ALLEGATO 10.1: Elenco sintetico delle formalità conservatoria SUB 701



Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO I

Data 04/04/2024 Ora 16:29:47
Pag. 1 - Segue

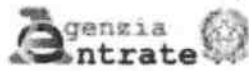
Ispezione telematica per immobile	Ispezione n. T325985 del 04/04/2024	
Richiedente BAUCU		
Dati della richiesta		
Immobile:	Comune di MILANO (MI) Tipo catasto: Fabbricati Foglio: 0191 - Particella 183 - Subalterno 701	
Ulteriori restrizioni:	Nessuna	
Situazione aggiornamento		
Periodo informalizzato da:	03/05/1993 a:	04/04/2024

Elenco immobili	Comune di MILANO (MI) Catasto Fabbricati		
1. Sezione Urbana -	Foglio 0191	Particella 00198	Subalterno 0701

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 04/12/2002 - Registro Particolare 45645 Registro Generale 76387
Pubblico ufficiale DONATI PAOLA Repertorio 2927 del 03/12/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili attuali
2. ISCRIZIONE del 04/12/2002 - Registro Particolare 16767 Registro Generale 76388
Pubblico ufficiale DONATI PAOLA Repertorio 2928 del 03/12/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 9651 del 26/11/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 11/11/2015.
Cancellazione totale eseguita in data 16/12/2015 (Art. 13, comma 8-decres DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
 Immobili attuali
3. ISCRIZIONE del 14/02/2012 - Registro Particolare 1178 Registro Generale 8491
Pubblico ufficiale MARSALA ANTONIO Repertorio 29981/12646 del 09/02/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
4. ISCRIZIONE del 28/02/2012 - Registro Particolare 1477 Registro Generale 10905
Pubblico ufficiale EQUITALLIA NORD S.P.A. Repertorio 2697/6313 del 09/02/2012





Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO I

Data 04/04/2024 Ora 16:29:47
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente BAIUCI

Ispezione n. T325985 del 04/04/2024

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 7576 del 10/12/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. TRASCRIZIONE del 31/03/2016 - Registro Particolare 13269 Registro Generale 19662
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 13054 del 11/03/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE
Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 08/02/2017 - Registro Particolare 5925 Registro Generale 8756
Pubblico ufficiale GIUDICE DELLE INDAGINI PRELIMINARI TRIBUNALE Repertorio 3962/2011 del
09/11/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 321 C.P.P.
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 7569 del 30/08/2022 (REVOCA LE STATUZIONI DI CONFISCA)



ALLEGATO 10.2: Elenco sintetico delle formalità conservatoria SUB 2



Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1

Data 04/04/2024 Ora 16:41:36
 Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica
 per immobile
 Richiedente BAILCU

Ispezione n. T334854 del 04/04/2024

Dati della richiesta
 immobile :

Comune di MILANO (MI)
 Tipo catasto : fabbricati
 Foglio : 191 - Particella 189 - Subalterno 2
 Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 02/05/1995 al 04/04/2024

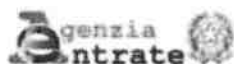
Elenco immobili

Comune di MILANO (MI) Catasto Fabbricati
 1. Sezione urbana - Foglio 0191 Particella 00188 Subalterno 0002

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 17/05/2000 - Registro Particolare 17087 Registro Generale 25583
 Pubblico ufficiale STUCCHI LORENZO Repertorio 128001 del 05/05/2000
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 17/05/2000 - Registro Particolare 6731 Registro Generale 25584
 Pubblico ufficiale STUCCHI LORENZO Repertorio 128002 del 05/05/2000
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Nota disponibile in formato elettronico
 Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2785 del 28/02/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE del 04/12/2002 - Registro Particolare 45843 Registro Generale 76387
 Pubblico ufficiale DONATI PAOLA Repertorio 2927 del 03/12/2002
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 04/12/2002 - Registro Particolare 16767 Registro Generale 76388
 Pubblico ufficiale DONATI PAOLA Repertorio 2928 del 03/12/2002
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO
 Nota disponibile in formato elettronico
 Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 9651 del 20/11/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 11/11/2015.





Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1

Data 04/04/2024 Ora 16:41:36
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente BAUCU

Ispezione n. T334854 del 04/04/2024

Cancelazione totale eseguita in data 16/12/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D, Lgs 385/1993)

5. ISCRIZIONE del 14/02/2012 - Registro Particolare 1178 Registro Generale 8191
Pubblico ufficiale MARSALA ANTONIO Repertorio 29981/12646 del 08/02/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
6. ISCRIZIONE del 28/02/2013 - Registro Particolare 1477 Registro Generale 10905
Pubblico ufficiale EQUILIA FORD S.P.A. Repertorio 2683/6813 del 19/02/2013
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 7576 del 30/12/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)
7. TRASCRIZIONE del 31/03/2016 - Registro Particolare 13269 Registro Generale 19662
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 13054 del 11/03/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALI DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE del 08/02/2017 - Registro Particolare 5825 Registro Generale 3756
Pubblico ufficiale GIUDICE DELLE INDAGINI PRELIMINARI TRIBUNALE Repertorio 3962/2011 del 09/11/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 321 C.P.P.
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 7369 del 20/08/2022 (REVOCA LE STATUZIONI DI CONTESTA)



Allegato 11



- laboratorio a piano seminterrato, formato da un ampio vano e servizio;
 Nel Catasto dei Fabbricati del comune di Milano al foglio 191, particella 188 sub 2, via Arbe n. 28, piano S1, z.e. 2, cat. C/3, classe 8, mq 105, R.C. Euro 363,33, così censito in forza di denuncia di variazione presentata all'Ufficio del Territorio di Milano - Servizi Catastali in data 17 aprile 2002 prot. n. 325764, con rendita proposta dalla parte ex D.M. 701/94;

La presente vendita viene tra le parti stipulata per il prezzo, stabilito a corpo, di Euro 800.000,00 (ottocentomila) oltre IVA, come le parti mi dichiarano, somma che la parte venditrice dichiara di avere prima d'ora ricevuto dalla parte acquirente alla quale rilascia dell'intero prezzo ampia quietanza, a saldo con formale promessa di nulla più avere a chiedere o pretendere al riguardo.

La presente vendita viene tra le parti stipulata sotto l'osservanza dei seguenti patti:

1°) Quanto in contratto è venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con ogni relativa ragione, azione, pertinenza ed accessione, servitù attive e passive, così come competono alla parte venditrice in forza dei suoi titoli e del suo possesso ed al riguardo le parti fanno espresso riferimento agli atti di provenienza da intendersi come qui integralmente trascritti e riportati.

Le parti danno atto che nella presente compravendita sono compresi l'impianto di riscaldamento e condizionamento nonché i sanitari e arredi bagno ed arredo camera padronale.

Quanto venduto è pervenuto alla parte venditrice in forza di atto a rogito Notaio Lorenzo Stacchi di Lodi in data 5 maggio 2000 n. 128001/36568 di rep., registrato a Lodi il 24 maggio 2000 al n. 1359 serie IV, trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano I in data 17 maggio 2000 ai nn. 25583/17087.

2°) La parte venditrice presta le garanzie di legge ed in particolare garantisce che quanto venduto è tuttora di sua libera ed assoluta proprietà e disponibilità, completamente esente da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli del diritto di proprietà, oneri reali in genere, ad eccezione dell'ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano I in data 17 maggio 2000 ai nn. 25584/6731 a favore di

assenita di cancellazione con atto a mio rogito in data odierna rep. n. 2926/1274 in corso di registrazione ed annotamento perché nei termini.

3°) Il possesso e godimento di quanto venduto si conseguono dalla parte acquirente a far tempo da oggi con i conseguenti effetti utili ed onerosi.

4°) La parte venditrice rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

5°) Ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni la parte venditrice, richiamate da me Notaio le conseguenze penali in caso di dichiarazioni mendaci e false, dichiara e attesta sotto la sua responsabilità, ai sensi degli articoli 47, 48 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 che la costruzione del bene oggetto della presente vendita è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che per opere compiute successivamente, è stata rilasciata dal Comune di Milano Concessione in Sanatoria in data 16 marzo 2000 n. 5419 - Atti 178444.400/1986 e successiva certificazione di abitabilità in data 16 marzo 2000 n. 5419 e sono inoltre state presentate le seguenti comunicazioni:



- Relazione Asseverata n. 2513 in data 22 giugno 2000;
- Denuncia di Inizio Attività in data 26 luglio 2000 PG 25.387.176/2000;
- Denuncia di Inizio Attività in data 31 agosto 2000 PG 28.430.176/2000;
- Denuncia di Inizio Attività in data 29 settembre 2000 PG 31.506.176/2000;
- Denuncia di Inizio Attività in data 28 dicembre 2000 PG 0287380400;
- Denuncia di Inizio Attività in data 18 settembre 2001 PG 32.953.176/2001;
- Denuncia di Inizio Attività in data 15 aprile 2002 PG 13.615.176/2002

a seguito delle quali è stato richiesto al Comune di Milano il rilascio del certificato di abitabilità in data 18 ottobre 2002.

La parte venditrice garantisce comunque per la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile.

6°) In relazione al disposto di cui all'art. 3 comma 13 ter del decreto legge 27 aprile 1990 n. 90, convertito in legge 26 giugno 1990 n. 165, la società venditrice, a mezzo del suo rappresentante, richiamate da me Notaio le conseguenze penali in caso di dichiarazioni mendaci e false, dichiara e attesta sotto la sua responsabilità, ai sensi degli articoli 47, 48 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 che, il reddito fondiario degli immobili oggetto del presente atto non è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale, alla data odierna, è scaduto il termine di presentazione in quanto beni per loro natura strumentali per l'esercizio dell'impresa, come tali iscritti nell'inventario di cui all'art.2217 c.c. e il cui reddito fondiario è incluso nel complessivo reddito d'impresa.

7°) Spese, imposte e tasse dipendenti e conseguenti dal presente atto si convergono ad esclusivo carico della parte acquirente.

Essendo il presente Atto soggetto ad IVA, compete l'applicazione dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

Per l'applicazione delle disposizioni in tema di rettifica del valore degli immobili di cui all'art. 52 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, le parti, dichiarano che intendono avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 12 del decreto legge 14 marzo 1988 n. 70, convertito in legge 13 maggio 1988 n. 154, chiedendo l'attribuzione della rendita catastale.

Ometto io Notaio la lettura dell'allegato per espressa dispensa avutane dai Comparenti.

Io Notaio ho letto ai Comparenti che lo hanno approvato il presente Atto scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia e completato di mia mano su due fogli per cinque pagine intere e fino a questo punto della sesta.

F.ti:

Firma del Notaio



In fede

Arch. Luca Baio

