

# TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.: 155/2022

Giudice dell'esecuzione: DOTT.SSA TRENTINI

## AGGIORNAMENTO FEBBRAIO 2026

Esperto alla stima: Arch. DOMENICO BENUSSI con studio in Milano, via Inverigo n. 10

Debitori:

Creditore

Creditore intervenuto:-

Custode giudiziario: Avv.to **Matteo Rossi** , con studio in Milano, via Pannonia 10

Data originaria di deposito relazione: 19/12/2025, poi spostata al 10/02/2026.

In data 21 gennaio 2026 l'esperto stimatore ha depositato istanza di proroga dei termini concessi per il deposito della relazione di stima. A seguito dell'accoglimento dell'istanza, il Giudice dell'Esecuzione ha fissato la nuova data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c. per via telematica in data: **27/3/2026 ore 10.00**

### LOTTO 001

Unità immobiliare ubicata nel comune **Arese (MI)**

Indirizzo: **Via Gramsci n. 65**

- Appartamento identificato catastalmente al: Foglio **3**, Mappale **1476**, Sub. **31**
- Autorimessa identificata catastalmente al: Foglio **3**, Mappale **1476** Sub. **46**

### APPARTAMENTO CON CANTINA ED AUTORIMESSA LOTTO 001 VIA GRAMSCI 65 ARESE (MI)

### VISTA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE



Esperto alla stima: **Arch. Domenico Benussi** Codice fiscale: BNSDNC67C12L8400 Iscritto all'Albo del Tribunale al n. **553**  
Studio via Inverigo 10, 20151 Milano Telefono 02.82.76.29.12 Cellulare: 347.71.80.354  
Email: [d.benussi@inwind.it](mailto:d.benussi@inwind.it) Pec: [benussi.9707@oamilano.it](mailto:benussi.9707@oamilano.it)

---

## RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE RIEPILOGO AGGIORNAMENTO FEBBRAIO 2026

**LOTTO 001** composto da:

- **APPARTAMENTO con cantina – Via Gramsci n. 65**
  - Unità immobiliare ubicata nel comune di **Arese (MI)**
  - Immobile identificato catastalmente al: Foglio **3**, Mappale **1476**, Sub. **31**, Piano **T-S2** , Categoria **A/3** Classe **3** Consistenza **3,5 vani** Rendita **€. 325,37**
- **AUTORIMESSA – Via Gramsci n. 65**
  - Unità immobiliare ubicata nel comune di **Arese (MI)**
  - Immobile identificato catastalmente al: Foglio **3**, Mappale **1476**, Sub. **46**, Piano **S1** , Categoria **C/6** Classe **6** Consistenza **16 mq** Rendita **€. 54,54**

**STATO OCCUPATIVO:** alla data del sopralluogo 27/02/2026: immobile non occupato

**CONTRATTO DI LOCAZIONE IN ESSERE:** non presente (locazione cessata; comodato scaduto)

**STATO IMMOBILE:** Libero

**QUOTE E TIPOLOGIA DEL DIRITTO PIGNORATO** Pignoramento gravante sulla quota pari al 1/1 del diritto di proprietà di [REDACTED]

**VALORE STIMATO DELL' IMMOBILE SUL MERCATO - LOTTO 001:** €. **142.000,00**

<p><b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 € 131.000,00</b> (arrotondato)</p>
---

**Prezzo base d'asta del lotto** al netto degli adeguamenti ed abbattimenti nello stato di fatto in cui si trova e nello stato di "libero"

---

## **INDICE**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

- 1.1 Oggetto del pignoramento*
- 1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato*
- 1.3 Identificazione catastale*
- 1.4 Intestatari a catasto*
- 1.5 Coerenze*
- 1.6 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e nota trascrizione*
- 1.7 Sopralluogo*

### **2. DESCRIZIONE DEL BENE**

- 2.1 Inquadramento territoriale*
- 2.2 Contesto urbano*
- 2.3 Descrizione del complesso condominiale*
- 2.4 Descrizione dell'unità immobiliare*
- 2.5 Certificazione Energetica*
- 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti*

### **3. STATO OCCUPATIVO**

- 3.1 Detenzione del bene*
- 3.2 Esistenza contratti di locazione*
- 3.3 Giudizio di congruità del canone locativo*

### **4. PROVENIENZA IMMOBILE**

- 4.1 Attuale proprietario*
- 4.2 Precedenti proprietari*

### **5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

- 5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente*
- 5.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura*
  - 5.2.1 Iscrizioni*
  - 5.2.2 Pignoramenti*
  - 5.2.3 Altre trascrizioni*
- 5.3 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti*

### **6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

- 6.1 Spese di gestione condominiale*
- 6.2 Certificazione di idoneità statica*
- 6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali*
- 6.4 Accessibilità ai soggetti diversamente abili*

### **7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE**

- 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente ufficio comunale*
- 7.2 Conformità edilizia immobile*
- 7.3 Conformità catastale immobile*

### **8. CONSISTENZA**

- 8.1 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)*
- 8.2 Dati metrici del bene*

### **9. STIMA**

- 9.1 Criterio di stima*
- 9.2 Fonti di informazione*

---

*9.3 Valore applicato nella stima*

*9.4 Valutazione del lotto*

*9.5 Adeguamenti e correzioni della stima*

*9.6 Prezzo base d'asta*

## **10. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE**

*10.1 Congruietà canone di locazione*

## **11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'**

*11.1 Giudizio di comoda divisibilità*

## **12. ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI**

**LOTTO 001**  
**APPARTAMENTO CON CANTINA E AUTORIMESSA**  
**AGGIORNAMENTO FEBBRAIO 2026**

Bene oggetto di stima sito in  
**Via Gramsci n. 65 Arese (MI)**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.1 Oggetto del pignoramento

Nel comune di Arese in **Via Gramsci n. 65** appartamento posto al piano terreno composto da due locali oltre servizi con cantina e autorimessa. Stato dell'immobile: appartamento in buono stato di manutenzione, così come il contesto condominiale in cui l'immobile è inserito - complesso immobiliare di recente realizzazione -. Il tutto come documentato dal rilievo fotografico - allegato alla presente relazione di stima -

### 1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota pari al 1/1 di piena proprietà dell'immobile di proprietà di: XXXXXXXXXX

### 1.3 Identificazione catastale

Immobile identificato al catasto Fabbricati - Visura aggiornata al **27/02/2026** - :

- **APPARTAMENTO con cantina – Via Gramsci n. 65 Arese (MI)**
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **3**, Mappale **1476**, Sub. **31**, Piano **T-S2** , Categoria **A/3** Classe **3** Consistenza **3,5 vani** Rendita **€. 325,37**
  
- **AUTORIMESSA – Via Gramsci n. 65 Arese (MI)**
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **3**, Mappale **1476**, Sub. **46**, Piano **S1** , Categoria **C/6** Classe **6** Consistenza **16 mq** Rendita **€. 54,54**

**Categoria catastale A/3 – Abitazioni di tipo economico** Unità immobiliari poste in fabbricati di costruzione alquanto recente e costituite da alloggi decorosi ma costruiti con la massima economia ed aventi pertanto strutture leggere, pavimenti semplici, vani di ampiezza normale (medio-piccola) con accessori e dipendenze strettamente sufficienti.

**Categoria catastale C/6 – Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse.** Box per auto, posti auto scoperti, rimesse per autoveicoli o per imbarcazioni, autorimesse. Queste ultime se costruite o adattate per tale destinazione e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro e se non rientrano nell'art. 10 della legge 11 agosto 1939, n. 1249, come modificato dal D.L. 9 aprile 1948, n. 514.

### 1.4 Intestatari a catasto

Dalla **visura storica aggiornata al 27/02/2026** (Catasto Fabbricati – Comune di Arese (MI)) risulta che le unità immobiliari oggetto di esecuzione:

- **Fg. 3, Part. 1476, Sub. 31 (Appartamento)**
- **Fg. 3, Part. 1476, Sub. 46 (Autorimessa)**

sono attualmente intestate a:

- [REDACTED], proprietà per 1/1, dal 05/03/2013.

#### Precedenti intestatari (per entrambe le unità):

- [REDACTED] (derivante da atto di compravendita del 21/10/2009, Notaio **Crestetto Roberta**, Rep. 24197).
- [REDACTED] proprietà per 1/1, dal 03/06/2009 al 21/10/2009.

Dalla medesima visura storica risulta inoltre che l'intestazione [REDACTED] decorre da sentenza/atto dell'Autorità Giudiziaria del 05/03/2013 (trascrizione in atti dal 12/03/2013) avente ad oggetto "rettificazione di attribuzione di sesso".

Tutti i passaggi di titolarità risultano correttamente volturati in Catasto. Per l'analisi dei titoli e delle formalità ipotecarie si rinvia al punto 4 (Provenienza) e al punto 5 (Vincoli ed oneri giuridici) della presente relazione.

### 1.5 Coerenze

**L'appartamento** risulta confinante, da nord in senso orario, con: area di pertinenza/altra proprietà – ancora altra proprietà, parti comuni (cortile comune), parti comuni/altra proprietà.

**La cantina** risulta confinante, da nord in senso orario, con: proprietà di terzi (altra cantina), parti comuni corsello autorimessa, altra proprietà (altra cantina), corridoio comune disimpegno cantine.

**L'autorimessa** risulta confinante, da nord in senso orario, con: corsello comune autorimessa, proprietà di terzi, proprietà di terzi, ancora altra proprietà.

### 1.6 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e nota trascrizione

Dalla documentazione in atti si rileva una **discrepanza del numero civico**: nell'atto di pignoramento e nella relativa **nota di trascrizione** le unità immobiliari risultano indicate in **Arese (MI), Via Antonio Gramsci n. 49**, mentre l'indirizzo corrente comunemente riferito per l'immobile oggetto di stima è **Via Antonio Gramsci n. 65**.

Si evidenzia che anche la **documentazione catastale** (visure storiche e planimetrie) riporta il **civico n. 49** per le unità censite al **Fg. 3, Part. 1476, Sub. 31 e Sub. 46**.

La corretta individuazione dei beni pignorati è comunque assicurata dagli **identificativi catastali** (Foglio, Particella e Subalterni), che risultano univoci e coincidenti tra atto di pignoramento/nota di trascrizione e documentazione catastale.

### 1.7 Sopralluogo (aggiornato 2026)

Il prescritto sopralluogo interno alle unità immobiliare oggetto di pignoramento per prendere visione dello stato dei luoghi e rilevarne la consistenza al fine della redazione della perizia di stima è stato effettuato il giorno **27/02/2026** in presenza del custode avvocato **Matteo Rossi** e del fabbro intervenuto per permettere l'accesso ai locali, oltre che all'amministratore del condominio.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato essere non **abitato**

---

Nel corso del sopralluogo dall'esperto sono stati eseguiti il rilievo metrico e fotografico delle unità immobiliari.

***I beni oggetto di pignoramento sono stati correttamente individuati.***

## 2. DESCRIZIONE DEL BENE

### 2.1 Inquadramento territoriale

La città di **Arese** è situata a Nord Ovest di Milano a circa 15 km dal centro del capoluogo. Parte del territorio settentrionale del comune è inserita nel Parco delle Groane.

**Comuni confinanti:** Bollate, Garbagnate M., Lainate, Milano, Rho.

**Infrastrutture:** Arese è localizzata in una zona strategica in quanto attorniata dalle nuove vie di comunicazione come l'Alta Velocità o l'Autostrada dei Laghi per l'Aeroporto Malpensa inoltre non distante vi sono l'autostrada A4 e la Tangenziale Ovest che collega la A1 e la A7. Il comune è infine lambito dalla SP ex SS n.233 "Varesina".

**Ferrovie:** La stazione ferroviaria più vicina è quella di Bollate Nord delle Ferrovie Nord Milano.

**Aeroporto:** Lo scalo aereo più vicino è l'Aeroporto di Milano-Malpensa, raggiungibile dal centro in circa mezz'ora tramite l'Autostrada dei Laghi

**Principali collegamenti pubblici:** autobus per Milano

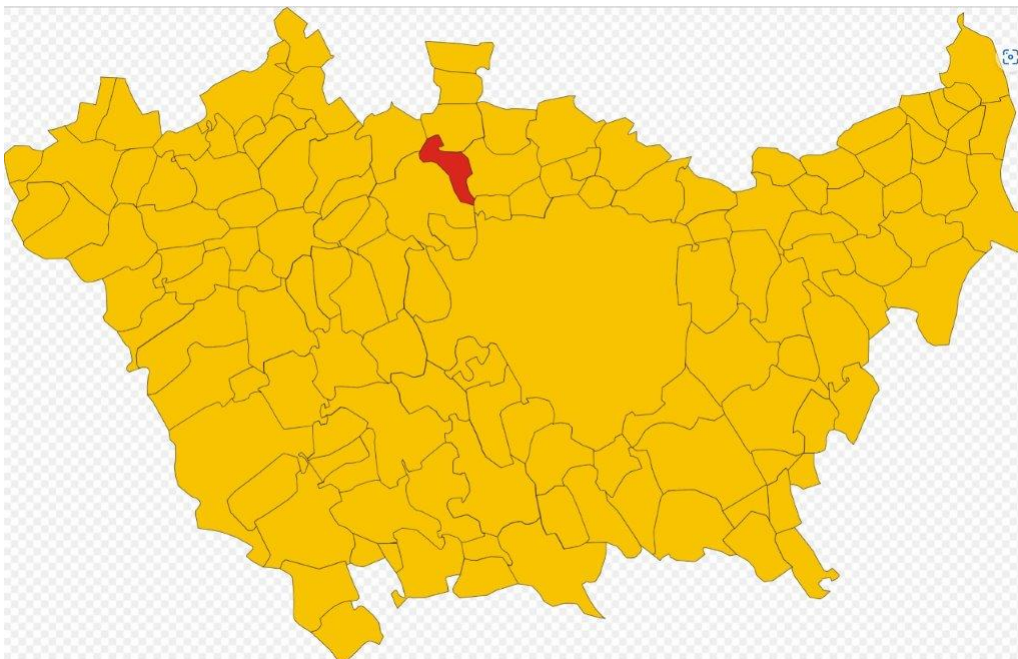
**Attrazioni paesaggistiche:** Parco delle Groane

**Attrazioni storiche:** Chiesa dei Santi Pietro e Paolo, Chiesa di San Bernardino da Siena, Villa Lattuada-Settala-Marietti-Ricotti, comunemente conosciuta come La Valera, è un prestigioso complesso architettonico del XVIII secolo, situato in Valera di Arese.

**Economia:** Dall'inizio degli anni il nome della città è associato con l'azienda Alfa Romeo, in quanto è qui che si trasferì dalla storica sede del Portello di Milano, ed è qui che nacque il più grande stabilimento automobilistico della stessa. L'impianto industriale dell'Alfa Romeo di Arese ricopriva un'area molto ampia, che spaziava dal comune di Lainate a quello di Rho.

Nell'area, oggi oggetto di un intervento di riqualificazione, restano attivi il Museo storico Alfa Romeo (unitamente al Centro Documentazione Storica dell'omonima casa automobilistica) e il centro commerciale Il Centro, condiviso con il comune di Lainate, tra i più grandi d'Europa.

### Posizione del comune di Arese all'interno della città metropolitana di Milano



---

## 2.2 Contesto urbano

**Caratteristiche della zona:** Zona periferica a destinazione prettamente residenziale dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, traffico veicolare prettamente locale (esclusa la limitrofa SS n. 233 "Varesina") con sufficiente possibilità di parcheggio.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziali

**Servizi offerti dalla zona:** tutti i principali servizi cittadini nel centro principale di Arese

## 2.3 Descrizione del complesso condominiale

L'unità immobiliare (appartamento) è ubicata al piano terreno di un fabbricato residenziale di quattro piani fuori terra; è inoltre pertinenziale da cantina al secondo piano interrato e da autorimessa al piano primo interrato.

L'accesso pedonale al condominio avviene da **Via Gramsci** tramite cancello metallico; un breve camminamento pavimentato in autobloccanti conduce all'ingresso dell'appartamento. L'accesso carrabile ai piani interrati avviene anch'esso da Via Gramsci tramite cancello automatizzato e rampa di collegamento al corsello autorimessa.

Il vano scala condominiale è servito da ascensore con fermate anche ai piani interrati (autorimessa e cantine); le scale presentano gradini in marmo e parapetti in ferro. Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, corpo scala in calcestruzzo; i tamponamenti esterni sono intonacati. I balconi sono in cemento armato con balaustra metallica; la copertura è a falde.

Il complesso immobiliare, edificato indicativamente nel 2009, si presenta in **buono stato manutentivo** per facciate e parti comuni; l'area condominiale è delimitata da recinzione metallica con accessi pedonale e carraio automatizzato. Sono presenti giardini/aree verdi di uso esclusivo a servizio di alcune unità al piano terreno.

***Stato generale buono - complesso di recente realizzazione -***

## 2.4 Descrizione dell'unità immobiliare

### **Appartamento – descrizione e finiture**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata al piano terreno ed è composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno finestrato (illuminato e aerato naturalmente) e camera da letto. Completa la proprietà un locale cantina posto al secondo piano interrato.

Le partizioni interne sono realizzate con tavolati in laterizio forato, intonacati e tinteggiati; i plafoni risultano intonacati e tinteggiati. Le pavimentazioni sono in piastrelle nei locali principali e in parquet nella camera; la parete del lato cottura è rivestita in piastrelle. L'ingresso è dotato di porta blindata; le porte interne sono in legno tamburato. I serramenti esterni sono in alluminio a taglio termico con vetrocamera, con sistema di oscuramento mediante antoni metallici.

Il bagno, finestrato, è dotato di lavabo, wc, bidet e vasca, con pavimenti e rivestimenti in piastrelle. Non sono presenti controsoffitti. La porzione esterna pertinenziale risulta pavimentata in grigliato metallico (funzionale all'aerazione del sottostante corsello autorimessa) e delimitata da recinzione metallica rispetto alle unità confinanti.

### **Stato buono**

### **Impianti dell'appartamento**

L'unità è dotata di impianto videocitofonico. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia con frutti/terminali BTicino. L'impianto idrico-sanitario è anch'esso sottotraccia. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda

sanitaria avvengono tramite impianto centralizzato, con terminali di emissione costituiti da radiatori in alluminio. È presente attacco lavatrice nel bagno. Lo stato di conservazione degli impianti, per quanto rilevabile in sede di sopralluogo, è buono.

### Autorimessa

L'autorimessa è ubicata **al piano primo interrato** ed è costituito da **un unico locale** destinato al ricovero di un'autovettura. È accessibile dal **corsello comune** e risulta raggiungibile anche tramite **ascensore condominiale**. La chiusura è con **porta metallica**; le partizioni sono in blocchi cls tinteggiati; la pavimentazione è in cemento liscio. L'autorimessa è dotata di punto luce e presa elettrica. Lo stato manutentivo è normale.

### Cantina

La cantina posta al secondo piano interrato è costituita da un unico locale, accessibile dal corridoio comune e raggiungibile mediante scala condominiale e ascensore. La pavimentazione è in **battuto di cemento**; la chiusura è con **porta metallica**. È presente punto luce e presa elettrica. Lo stato manutentivo è normale.

Si precisa che all'interno degli immobili pignorati sono presenti beni mobili, arredi ed effetti personali di proprietà dell'esecutato (o di terzi), che non formano oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, essendo il pignoramento riferito esclusivamente ai beni immobili sopra descritti.

*Vedere Allegato 1 - rilievo fotografico aggiornato al 2026 – con fotografie condominio ed interno appartamento con cantina e autorimessa*

## 2.5 Certificazione energetica (aggiornata 2026)

Da verifica nella banca dati **CENED** risulta depositato Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) relativo al fabbricato/"gruppo di unità immobiliari" in **Arese (MI), Via Antonio Gramsci n. 49**, comprendente anche l'unità oggetto di procedura (Fg. 3, Part. 1476, Sub. 31).



**CENED**  
Certificazione ENergetica degli EDifici

← Indietro      → Prosegui

Dati pratica

Codice identificativo APE	1500900010725
Registrato il	20/02/2025
Valido fino a	20/02/2035
Note	
Indirizzo dell'edificio	VIA ANTONIO GRAMSCI, 49
Provincia e comune catastali	ARESE, MILANO

Sezione urbana	Foglio	Particella	Subalterno
3	1476	1476	28
3	1476	1476	29
3	1476	1476	30
3	1476	1476	31

L'APE è identificata dal **codice 1500900010725**, con **data di emissione/registrazione 20/02/2025** e **validità fino al 20/02/2035**;

la **classe energetica** risulta **A3**, con **EPgl,nren = 30,25 kWh/m<sup>2</sup> anno**.

Si allega copia dell'A.P.E. acquisito da Cened.

Per le pertinenze prive di permanenza continuativa di persone (quali cantina e autorimessa) non è richiesta attestazione autonoma.

## 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

**Certificazioni impianti:** nel corso del sopralluogo non sono state recuperate le certificazioni relative agli impianti interni all'alloggio.

### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1 Detenzione del bene (aggiornamento 2026)

Alla data del sopralluogo di aggiornamento del **27/02/2026** presso i beni oggetto di pignoramento - appartamento con cantina e autorimessa - sono risultati essere non **occupati**

#### 3.2 Esistenza contratti di locazione/comodato (aggiornamento febbraio 2026)

Al fine di aggiornare la verifica dello stato occupativo, il sottoscritto ha inoltrato in data **21/01/2026** apposita richiesta all'**Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano (U.T. Milano 2)**.

Con riscontro **prot. n. 43567 del 05/02/2026**, l'Agenzia delle Entrate ha comunicato che, dalle interrogazioni in Anagrafe Tributaria intestate al soggetto [REDACTED], risultano i seguenti atti:

1. **Contratto di locazione ad uso abitativo** (ID telematico **TM317T009095000QH**), **stipulato il 01/12/2017 e registrato il 27/12/2017**, con durata **dal 01/12/2017 al 30/11/2021** e corrispettivo annuo **€ 7.200**, riferito all'unità in **Arese (MI), Fg. 3, Part. 1476, Sub. 31**.

**Atto di comodato** (serie **3X n. 3087**), **datato 01/12/2023 e registrato il 19/12/2023**, con durata **dal 01/01/2024 al 01/01/2026**, avente ad oggetto le unità in **Arese (MI), Fg. 3, Part. 1476, Sub. 31 (appartamento) e Sub. 46 (autorimessa)** [REDACTED]

#### Opponibilità alla procedura esecutiva

Dalla **nota di trascrizione del pignoramento** risulta che la formalità è stata eseguita con presentazione del 15/03/2022 (R.P. 22868 – R.G. 33825), a favore di [REDACTED] e [REDACTED] relativamente alle unità **Fg. 3, Part. 1476, Sub. 31 e Sub. 46**.

- Il **contratto di locazione** risulta **scaduto al 30/11/2021** e non risulta prorogato; quindi, **non risulta un rapporto locativo in corso** alla data degli accertamenti.
- Il **comodato** risulta **registrato in data successiva** alla trascrizione del pignoramento (**19/12/2023**) e alla data odierna risulta scaduto, dunque **non opponibile** alla procedura e all'aggiudicatario.

**L'unità immobiliare in esame è pertanto da considerarsi:**

**LIBERA AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.**

Nella presente relazione, come richiesto dal quesito del giudice, saranno indicati, nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura, i valori dei beni sia liberi che occupati. Nel caso di specie non si procede alla determinazione del valore 'da occupato' poiché non risultano occupazioni con titolo opponibile.

Allegati: richiesta PEC del 21/01/2026 e riscontro dell'Agenzia delle Entrate prot. 43567 del **05/02/2026** con relativi allegati (interrogazioni e copie degli atti).

### 3.3 Giudizio di congruità del canone locativo (aggiornamento 2026)

Non richiesto, non sono presenti contratti di locazione opponibili per l'immobile oggetto di pignoramento

## 4. PROVENIENZA IMMOBILE

### 4.1 Attuale proprietario

Dalla **certificazione notarile ventennale** (alla data del 15/03/2022) e dalle **visure storiche** aggiornate, risulta che le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono intestate in **piena proprietà per la quota di 1/1** a [REDACTED]

La titolarità in capo a [REDACTED] deriva da **atto giudiziario** trascritto in data **12/03/2013** ai nn. **23445/16145**, conseguente a **rettificazione di attribuzione di sesso** del **05/03/2013** (Rep. **1263** – Tribunale di Milano), [REDACTED]

### 4.2 Precedenti proprietari

Nel ventennio considerato, la piena proprietà per 1/1 delle medesime unità risulta pervenuta come segue:

- [REDACTED] (dante causa del successivo provvedimento del 2013), per atto di compravendita a rogito Notaio Crestetto Roberta (sede Milano) in data 21/10/2009, Rep. 24197/12915, trascritto in data 26/10/2009 ai nn. 143094/90353, [REDACTED], da SO.CO.MI S.R.L. (C.F. 01800370155).
- **SO.CO.MI S.R.L.**, per **atto di compravendita** a rogito **Notaio MATARRESE PASQUALE** (sede Milano) in data **29/01/2007**, Rep. **110436/21975**, **trascritto** in data **02/02/2007** ai nn. **16818/8573**; risulta inoltre annotazione/atto modificativo a rogito del medesimo Notaio Matarrese in data **16/07/2009** (Rep. **117312/25009**), **trascritto** in data **14/09/2009** ai nn. **120508/20384** (proroga del termine di pagamento), di [REDACTED]
- [REDACTED] per precedenti atti di provenienza riportati nel certificato notarile ventennale, tra cui: atto del **29/03/2004** (Rep. **44671/7824**, Notaio **PALUMBO TERESA**, sede Rho), **trascritto** il **13/03/2004** ai nn. **42267/21153**;
- atto del **09/03/2004** (Rep. **45992/16240**, Notaio **MORSELLO SALVO**, sede Bollate), **trascritto** il **18/03/2004** ai nn. **36904/18759**; ulteriori passaggi anteriori come dettagliati nel certificato notarile.

Si allega alla presente relazione la **certificazione notarile ventennale**

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (aggiornamento 2026)

Consultazione telematica **SISTER – Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio**, Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Milano 2**:

- **Ispezione n. T6028 del 11/02/2026** (Comune di Arese, Catasto Fabbricati, **Fg. 3 Part. 1476 Sub. 31 – appartamento**)

- **Ispezione n. T6376 del 11/02/2026** (Comune di Arese, Catasto Fabbricati, **Fg. 3 Part. 1476 Sub. 46 – autorimessa**)

Periodo ispezionato: **dal 11/02/2006** (situazione aggiornata al **10/02/2026**), con esclusione di ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate.

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

Sulla base delle ispezioni ipotecarie telematiche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Milano 2** in data **11/02/2026** (ispezione n. **T6028** per Fg. 3, Part. 1476, Sub. 31 e ispezione n. **T6376** per Fg. 3, Part. 1476, Sub. 46, con ricerca dal 11/02/2006 ed esclusione di formalità non rinnovate/cancellate), **non risultano** formalità o vincoli **destinati a permanere** a carico dell'aggiudicatario, diversi dagli ordinari obblighi derivanti dal regime condominiale.

In particolare:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli (diverse da pignoramento e ipoteche): non risultano
- Misure penali cautelari: **non risultano**
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale. **non risultano**
- Diritto di abitazione del coniuge superstite: **non risultano**
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie: **non risultano**
- Altre limitazioni d'uso: **non risultano**

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

### 5.2.1 Iscrizioni (ipoteche)

Dalle ispezioni ipotecarie risultano, a carico delle unità **Sub. 31** e **Sub. 46**, le seguenti iscrizioni:

- **ISCRIZIONE del 22/12/2021** – Registro Particolare **34152**, Registro Generale **182899** – Pubblico ufficiale **Tribunale Ordinario di Milano**, Repertorio **19309/2021 del 09/11/2021** – **Ipoteca giudiziale** derivante da **decreto ingiuntivo**.
- **ISCRIZIONE del 06/02/2025** – Registro Particolare 2862, Registro Generale 14583 – Pubblico ufficiale Tribunale di Milano, Repertorio 10136 del 19/12/2024 – **Ipoteca giudiziale** derivante da **sentenza di condanna**.

### 5.2.2 Pignoramenti

- **TRASCRIZIONE del 15/03/2022** – Registro Particolare **22868**, Registro Generale **33825**, presentazione n. **77** – Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario – Corte d'Appello di Milano, Repertorio **2872 del 03/02/2022** – **Atto esecutivo: verbale di pignoramento immobili**. Dalla nota di trascrizione risulta che la formalità riguarda le unità in Arese (catasto fabbricati) **Fg. 3 Part. 1476 Sub. 31 e Sub. 46** (Via A. Gramsci, civico catastale 49), **a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED]), per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1.

### 5.2.3 Altre trascrizioni pregiudizievoli

Dalle ispezioni non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli da cancellare, diverse da quelle sopra elencate.

## 5.3 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Dalle ispezioni aggiornate al **10/02/2026** risultano, per entrambe le unità (Sub. 31 e Sub. 46), le

formalità già riportate al paragrafo 5.2; si evidenzia in particolare che l'iscrizione ipotecaria giudiziale del 06/02/2025 è successiva alla trascrizione del pignoramento del 15/03/2022

## 6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### 6.1 Spese di gestione condominiale (Aggiornamento 2026)

L'immobile oggetto di esecuzione (Appartamento con cantina e Autorimessa) è inserito nel **Condominio "Corte Torretta"**, sito in **Arese (MI), Via Gramsci n. 65**, ed è amministrato dallo **Studio Amministrazioni Ponzielli**, con sede in **Via Matteotti 45/U – 20020 Arese (MI)**. I dati che seguono sono stati forniti dall'Amministrazione condominiale (riscontro del **26/01/2026**).

**Spese di gestione condominiale:** Si (complesso condominiale).

**Millesimi di pertinenza (da tabelle/report amministrazione):** Appartamento: **17,22** Autorimessa: **2,08** **Totale (Appartamento + Autorimessa): 19,30**

**Spese scadute / morosità alla data del riscontro:** Si Appartamento: **€ 14.660,68** Autorimessa: **€ 658,20** **Totale complessivo: € 15.318,88.**

**Totale spese insolite riferite agli ultimi due esercizi/annualità concluse** (ex art. 63 disp. att. c.c.; **esercizi 2023/2024 e 2024/2025**): Appartamento: **€ 3.713,20** Autorimessa: **€ 232,78** **Totale (ultimi due esercizi): € 3.945,98.**

**Spese ordinarie medie annue (stima da consuntivi):** Appartamento: **€ 1.800,00/anno**  
Autorimessa: **€ 120,00/anno**

**Spese straordinarie deliberate:** Si Importo complessivo deliberato: **€ 256.439,31**  
Oggetto: Riqualficazione Centrale Termica + impianto Fotovoltaico Quota indicata a carico delle unità (come comunicato): **€ 5.158,56**, nell'ambito di Contratto "Energia Plus" (10 anni) con decorrenza esercizio 2024/2025.

**Avvertenze ulteriori:** Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi presso l'amministratore del condominio in carica per acquisire le informazioni necessarie in ordine agli importi aggiornati delle eventuali spese condominiali insolite relative all'anno in corso alla data del decreto di trasferimento e a quello precedente, che gravano su di lui in via solidale con l'esecutato ai sensi dell'art. 63, quarto comma, disp. att. c.c., nonché in merito ad eventuali quote di oneri a suo carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o già deliberati.

**Allegati:** si allegano Regolamento condominiale, Tabella millesimale e Report spese aggiornato trasmessi dall'Amministrazione condominiale.

### 6.2 Certificazione di idoneità statica

**Certificato di idoneità statica (CIS) – NON PRESENTE** (Certificato obbligatorio per il Comune di Milano) Nota: L'art. 11 del regolamento edilizio del Comune di Milano ha introdotto l'obbligo per tutti gli edifici che hanno 50 anni di vita, di effettuare dei controlli sia sulla idoneità statica delle parti strutturali dell'edificio, sia sulle parti secondarie e accessorie.

Il fabbricato non presenta, ad occhio nudo per quanto rilevato nel corso del sopralluogo, problematiche di tipo strutturale.

### 6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

**Nessuna.** Non risultano vincoli condominiali particolari che limitino l'uso dell'unità oltre le normali previsioni del regolamento condominiale. Il complesso è composto da più corpi scala ed è dotato di aree

verdi, percorsi pedonali e carrai, recinzioni perimetrali. Sono presenti ascensori a servizio dei diversi corpi scala, e gli impianti tecnologici comuni necessari alle parti comuni del condominio quali illuminazione delle parti comuni, impianto elettrico dei locali tecnici, autoclave, rete di smaltimento delle acque nere e meteoriche.

## 6.4 Accessibilità ai soggetti diversamente abili

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si.** È presente un percorso che consente l'accesso all'androne della scala "B" e al relativo ascensore, idoneo a collegare i piani condominiali e a raggiungere l'unità abitativa posta al piano terreno nonché i piani interrati, ove è ubicata la cantina e l'autorimessa.

Il fabbricato, di recente costruzione, risulta realizzato con caratteristiche orientate al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche, in conformità ai principi di cui alla **Legge 13/1989**.

## 7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

La costituzione dell'unità immobiliare è avvenuta **dopo il 1° settembre 1967** come dichiarato da parte venditrice nell'atto di compravendita dell'immobile oggetto di esecuzione a rogito del notaio Crestetto Roberta in data 21 ottobre 2009.

– Nelle forme di cui agli art.3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 la parte venditrice dichiara:  
*"...le opere relative al fabbricato comprendente le unità immobiliari oggetto del presente contratto è stato edificato, previa demolizione degli immobili esistenti, le cui opere erano iniziate anteriormente al primo settembre 1967..."*

Nota: Tutto ciò anche confermato da quanto riscontrato dal perito in merito alle caratteristiche del complesso immobiliare nel corso del suo sopralluogo e dalle pratiche edilizie recuperate nel corso dell'accesso agli atti amministrativi del comune di Arese.

### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso i competenti uffici comunali

La richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune di Arese inoltrata tramite pec in data **07/09/2022** e successivamente sollecitata in data **11/10/2022**. Richieste di accesso agli atti amministrativi allegate alla presente.

L'accesso agli atti amministrativi presso gli uffici tecnici del comune è stato effettuato in data 26 ottobre 2022

Il fabbricato, in cui la porzione immobiliare oggetto di esecuzione è inserita, è stato edificato in conformità alle seguenti pratiche edilizie:

Titolo abilitativo originario: **presente** i cui atti sono allegati alla presente stima

- Pratica edilizia n. 158/2005 del 28 luglio 2005 Prot. n. 20807/2005, rilasciato dal Comune di Arese, per l'approvazione del piano paesistico del colore nell'ambito del Programma integrato di intervento, in Via Gramsci, località Torretta foglio 3, mapp. 150 e 160. Richiedente Bovisio '90, progetto di ristrutturazione e nuova edificazione. Permesso di costruire n. 20 protocollo 2087/05. Autorizzazione paesaggistica prot. 33488/05 del 14/12/05
- Pratica edilizia n. 260/2005 del 05 ottobre 2005, Prot. n. 33494/05 per eseguire i lavori di demolizione e ricostruzione di fabbricato e ristrutturazione dell'edificio denominato "La Torretta" e successiva variante presentata presso il Comune di Arese in data 20 luglio 2009, prot. n. 0019692. Permesso di costruire n. 27 protocollo 333494/05. – Demolizione e ricostruzione fabbricati,

ristrutturazione fabbricati fronte strada.

- D.I.A. in variante presentata presso il Comune di Arese in data 20 luglio 2009, prot. n. 0019692.Pratica n. 183 Modifiche interne ed eliminazione tettoia. Prot. n. 0032738
- Comunicazione di fine lavori prot. 0027709 del 26/10/2009 – Data fine lavori 15/12/2009
- Domanda di rilascio del certificato di agibilità P.A. n. 10/2009 , prot. n. 32757 del 16/12/2009
- Parere di conformità antincendio - autorimessa interrata – Pratica VV.F. n. 352744

- **Titoli correttivi:** Appartamento e autorimessa - Non presenti -

- **Pratiche edilizie in corso:** Appartamento e autorimessa - Non presenti -

## 7.2 Conformità edilizia immobile

Da controllo sulle planimetrie sopra riportate allegate alla pratica edilizia **non si sono riscontrate discrepanze** tra quanto concesso e quanto rilevato nel corso del sopralluogo di aggiornamento del 27/02/2026.

Si dichiara la **conformità edilizia** degli immobili oggetto di esecuzione

**Appartamento con cantina e Autorimessa STATO – REGOLARE** – che non necessitano dunque di pratica autorizzativa in sanatoria per opere di manutenzione straordinaria per le quali non siano stati depositati atti di Denuncia di inizio attività/segnalazione CILA presso le autorità competenti ai sensi e per gli effetti del -D.P.R. n. 380 del 6 Giugno 2001 e s.m.i. e della normativa comunale vigente.

*Si allega alla presente domanda di accesso agli atti amministrativi e le varie pratiche edilizie recuperate.*

L'edificio è stato realizzato come da progetto presentato al settore edilizia privata del comune di Arese e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

Strumento urbanistico attualmente vigente: **P.G.T.**

Adozione: Delibera n. 94 c.c. del 27/12/2010

Approvazione: Delibera n. 25 Seduta Consiliare del 01/05/2011

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta come da vigente PGT in: Parti del territorio Zona del "Vecchio nucleo Urbano" "A"

*Modalità d'intervento*

art. 32 e 33 NTA - Categorie di intervento sui fabbricati esistenti in zona "A"

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico e non è soggetto a vincoli di carattere urbanistico.

**Vendita di unità immobiliare** ubicata in edificio regolarmente autorizzato.

## 7.3 Conformità catastale immobile

- **Appartamento con cantina – Via Gramsci n. 65 Arese (MI)** Immobile identificato catastalmente al: Foglio **3**, Mappale **1476**, Sub. **31**, Piano **T-S2** , Categoria **A/3** Classe **3** Consistenza **3,5 vani** Rendita **€.** **325,37**
- **Autorimessa – Via Gramsci n. 65 Arese (MI)** Immobile identificato catastalmente al: Foglio **3**, Mappale **1476**, Sub. **46**, Piano **S1** , Categoria **C/6** Classe **6** Consistenza **16 mq** Rendita **€.** **54,54**

In base al raffronto tra l'ultima piantina catastale, recuperata presso l'Agenzia del Territorio, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo di aggiornamento del 27/02/2026 **non sono stati rilevati dei**

---

**cambiamenti** nelle disposizioni e nelle consistenze dei locali o sono avvenute variazioni di destinazione d'uso dei locali stessi.

*Vedere anche il punto 7.2 Conformità edilizia della presente relazione.*

*Di seguito le planimetrie catastale attualmente depositate presso l'Agenzia delle Entrate*

Si dichiara la **conformità catastale** degli immobili oggetto di esecuzione

- **APPARTAMENTO con cantina – Via GRAMSCI n. 65 ARESE (MI)**

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

Dichiarazione protocollo n. M10487398 del 03/06/2009<sup>1</sup>

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arese

Via Antonio Gramsci

civ. 49

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 3  
Particella: 1476  
Subalterno: 31

Compilata da:

Cazzetta Simone  
Iscritto all'albo:  
Geometri

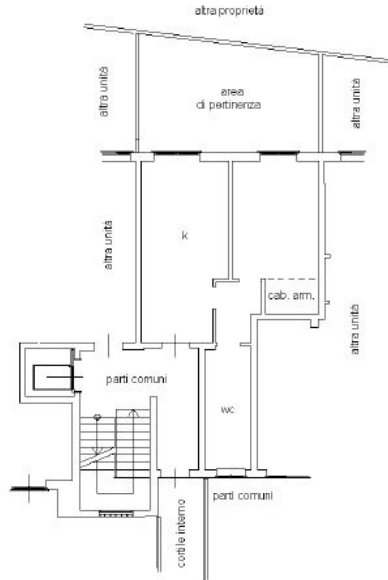
Prov. Milano

N. 9949

Scheda n. 1      Scala 1:200

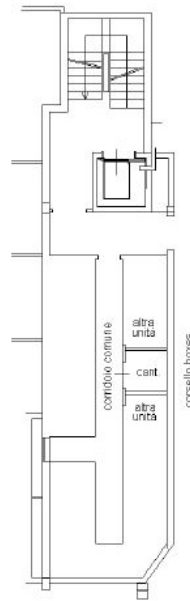
## PIANO TERRENO

H=2.70m



## PIANO 2° INTERRATO

H=2.40m

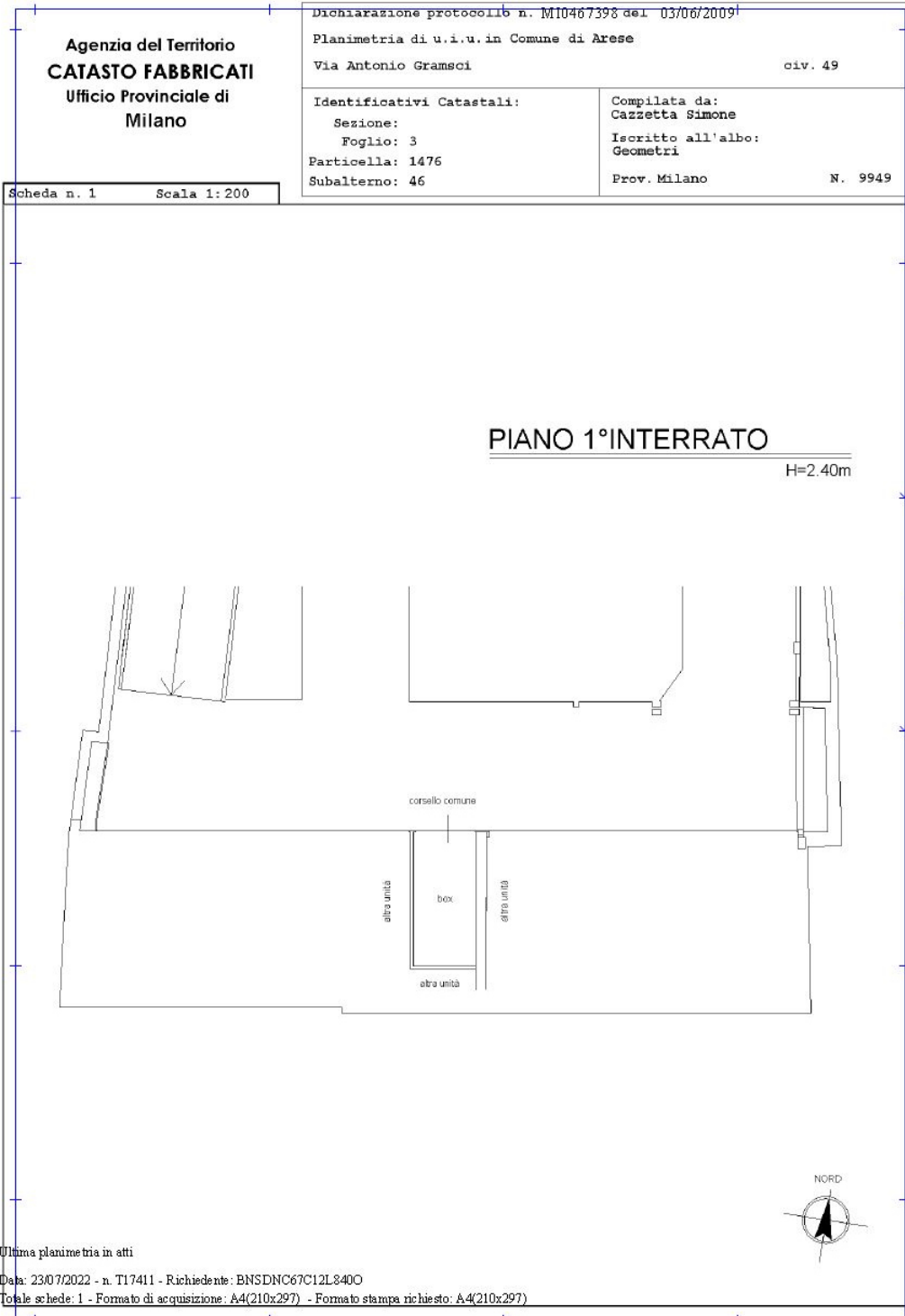


Ultima planimetria in atti

Data: 23/07/2022 - n. T17410 - Richiedente: BNSDNC67C12L8400

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/07/2022 - Comune di ARESE(A.389) - < Foglio 3 - Particella 1476 - Subalterno 31 >  
VIA ANTONIO GRAMSCI n. 49 Piano 1-S2



## 8. CONSISTENZA

### 8.1 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)

#### **LOTTO 001: APPARTAMENTO al piano terreno con cantina e Autorimessa**

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

#### **Superficie commerciale - Le normative di riferimento -**

Le norme di riferimento per la stima di un immobile e dunque utili anche al calcolo della sua superficie commerciale, sono essenzialmente due: il **D.P.R. n. 138/98**, allegato C, e la UNI 10750:2005 sostituita poi dal 1° gennaio 2011 dalla **UNI EN 15733/2011**. In entrambe le norme i metri quadrati commerciali di un'abitazione sono comprensivi delle murature interne ed esterne ed alla determinazione del risultato finale concorrono anche le varie pertinenze. Il calcolo della superficie commerciale per gli immobili residenziali, commerciali, direzionali, turistici ed industriali è dato dalla somma di:

- **La superficie commerciale principale dell'unità immobiliare principale**
- **Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini.**
- **Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).**

**la superficie commerciale di un immobile**, sia esso residenziale, piuttosto che destinato ad altro uso, è dato dalla **somma delle seguenti superfici**, calcolate ciascuna nella misura indicata:

#### **1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale**

(comunemente chiamata "superficie coperta lorda"):

- 100% superfici calpestabili
- 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti)
- 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione)
- locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate
- elementi di collegamento verticali (ovvero alle scale e/o eventuali ascensori) vengono computati una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.

**2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini** ("superfici scoperte") In linea di massima:

- 30% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte
- fino a 35% patii e porticati
- fino a 60% verande
- 15% giardini di appartamento
- 10% ville e giardini (ampia metratura > 250 mq).

Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione.

Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi.

#### **3) Quote percentuali delle superficie delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti**

Anche in questo caso le percentuali utilizzate nel calcolo possono variare a seconda di qualità, dimensione ed ubicazione delle stesse e degli immobili, una differenza sostanziale si registra tra i locali direttamente collegati all'abitazione e quelli invece che non sono in diretta comunicazione. In linea di massima:

- Cantina e/o solaio 20%-50%
- box 40-80%
- posto auto coperto/scoperto 25-50%
- mansarde rifinite 80%
- taverna fino al 60%.

Si precisa che l'area esterna pertinenziale risulta realizzata in grigliato metallico, con funzione prevalente di aerazione del sottostante corsello autorimessa; pertanto, non è assimilabile a patio/terrazzo pienamente fruibile e viene considerata con coefficiente ridotto pari al 15%, in ragione della minore qualità e godibilità.

## 8.2 Dati metrici del bene

### Dati metrici del bene :

Unità immobiliare: **Appartamento**

Superficie complessiva dell'unità immobiliare: **50,75** mq

Altezza interna appartamento: **270** cm

Superficie balcone: -

Superficie area esterna di pertinenza: **24,60** mq

Superficie cantina: **2,65** mq

Altezza interna cantina: **300** cm

Unità immobiliare: **Autorimessa**

Superficie complessiva autorimessa: **15,90** mq

Altezza interna autorimessa: **270** cm

## 9. STIMA

### LOTTO 001 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il compendio pignorato, costituente **LOTTO 001**, è composto dalle seguenti unità immobiliari censite al **Catasto Fabbricati** del Comune di **Arese (MI)**:

- **APPARTAMENTO con cantina** – Arese (MI), **Via Gramsci n. 65**  
Identificazione catastale: **Foglio 3, Mappale 1476, Subalterno 31, Piano T-S2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Rendita catastale € 325,37.**
- **Autorimessa** – Arese (MI), **Via Gramsci n. 65**
- Identificazione catastale: **Foglio 3, Mappale 1476, Subalterno 46, Piano S1, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 16 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 54,54.**

La categoria catastale **A/3 (abitazioni di tipo economico)** individua unità immobiliari residenziali caratterizzate da finiture e dotazioni essenziali, coerenti con edifici di costruzione recente o non remota, realizzati con criteri di economicità e con vani di dimensioni ordinarie e accessori strettamente necessari.

### 9.1 Criterio di stima

Ai fini del presente aggiornamento, la valutazione del **LOTTO 001** è sviluppata tenendo conto delle principali caratteristiche **intrinseche ed estrinseche** del compendio (ubicazione, contesto edilizio, tipologia, epoca di costruzione, livello di finiture, stato manutentivo, dotazione impiantistica, nonché condizioni del mercato locale).

Per l'espressione del giudizio di stima è adottato il **procedimento analogico-comparativo (stima diretta a valore di mercato)**, ritenuto il più idoneo a individuare il **più probabile valore di mercato** alla data dell'aggiornamento, mediante raffronto con **quotazioni ufficiali** e con **prezzi/valori di beni comparabili**, opportunamente omogeneizzati. In particolare, il valore viene determinato con metodo "a superficie", mediante **moltiplicazione della superficie commerciale (S.C.)** per un **valore unitario €/m<sup>2</sup>**, desunto dalle fonti esaminate e corretto tramite **coefficienti di adeguamento** in funzione delle caratteristiche specifiche del bene (tra cui: piano, dotazioni, pertinenze, stato manutentivo e condizioni di vendita).

Il valore così determinato ha natura estimativa e rappresenta il **più probabile valore di mercato**, con carattere orientativo, potendo variare in relazione all'andamento del mercato e alle condizioni di trasferimento, nonché alle risultanze definitive in ordine allo stato dei luoghi e ai profili giuridici rilevanti ai fini della commerciabilità. Le fonti e i dati assunti per la determinazione del valore unitario sono riportati nei paragrafi successivi.

## 9.2 Fonti d'informazione (aggiornamento 2026)

1) Agenzie locali - siti web specializzati in annunci immobiliari – **periodo attuale**

2) Banca dati dell'Agenzia del Territorio O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare) – **1° Semestre 2025**

Andamento nel tempo dei prezzi degli immobili residenziali nel comune di Arese  
Report attuale da Immobiliare.it



A gennaio 2026 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 2.712 al metro quadro**, con **un aumento del 4,59%** rispetto a gennaio 2025 (2.593 €/m<sup>2</sup>).

Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Arese ha raggiunto il suo massimo nel mese di Dicembre 2025, con un valore di **€ 2.713 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.475 al metro quadro.

## 9.3 Valore applicato nella stima

**1) Offerte di vendita – Agenzie/riscontri di mercato (comparabile nello stesso fabbricato)**

Ai fini dell'aggiornamento dei valori di mercato è stato reperito un riscontro di mercato relativo a unità immobiliare sita **nel medesimo complesso** dell'immobile oggetto di stima, in **Arese (MI), Via Antonio Gramsci n. 65: appartamento trilocale** (3 locali) di **75 m<sup>2</sup>**, posto al **piano 2° con ascensore**, con

**balcone e cantina**, proposto in vendita al prezzo di **€ 170.000,00** (con indicazione di **possibilità autorimessa**).

Trattandosi di comparabile nello stesso fabbricato/contesto, il dato è ritenuto idoneo quale riferimento, con omogeneizzazione rispetto all'unità oggetto di aggiornamento (posta al piano terreno e di taglio inferiore), mediante i seguenti correttivi sintetici:

- **correttivi negativi:**  $-3\%$  (trattativa) +  $-2\%$  (piano) =  **$-5\%$  complessivo;**
- **correttivo positivo:**  $+3\%$  (taglio inferiore, bilocale con ordinariamente maggiore domanda e valore unitario rispetto a tagli superiori).

**Determinazione del valore unitario:**

- Valore unitario "offerta": **€ 170.000 / 75 m<sup>2</sup> = € 2.267/m<sup>2</sup>.**
- Applicazione correttivi complessivi: **€ 2.267/m<sup>2</sup> × 0,95 × 1,03 = € 2.219/m<sup>2</sup>**, arrotondato a **€ 2.220/m<sup>2</sup>.**

Si applica nella presente stima un valore pari a:

<b>Valore agenzie nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 2.220,00/m<sup>2</sup></b>
--

Valore arrotondato

**2) O.M.I. – Banca dati quotazioni immobiliari (Agenzia delle Entrate)**

O.M.I Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio. Provincia di Milano Comune: Arese

Fascia/zona: Periferica /Valera, strada S. Varesina, Marconi Codice zona: D2 Microzona: 2

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili** Destinazione: **Residenziale** Periodo: **1° semestre 2025**

- **Abitazioni civili – stato conservativo "Normale": € 1.800/m<sup>2</sup> – € 2.550/m<sup>2</sup>.**

Pur essendo l'unità oggetto di aggiornamento catastalmente censita in categoria **A/3 (abitazioni di tipo economico)**, il bene risulta inserito in un **complesso immobiliare recente** e con caratteristiche qualitative e dotazioni (impiantistiche e prestazionali) più coerenti con la tipologia **"abitazioni civili"** prevista dalle quotazioni OMI; pertanto, ai fini dell'inquadramento estimativo, si assume come riferimento principale l'intervallo OMI relativo alle **abitazioni civili** (stato conservativo "normale").

Assunto un **valore base** pari al **valore medio di zona** per "abitazioni civili – normale", si ottiene:

$$\mathbf{V_{base} = (1.800 + 2.550) / 2 = € 2.175/m^2.}$$

Su tale valore base si applicano i seguenti correttivi (in aumento o diminuzione), in relazione alle caratteristiche del bene:

**Negatività**

- Piano terreno:  **$-2\%$**

**Positività**

- Complesso immobiliare recente e buono stato manutentivo:  **$+2\%$**
- Doppia esposizione e bagno areato/illuminato naturalmente:  **$+2\%$**
- Maggiore appetibilità del taglio inferiore (bilocale) rispetto a tagli superiori:  **$+3\%$**

**Correttivo complessivo:**  $(-2\%) + (+7\%) = \mathbf{+5\%}$

- **Valore OMI rettificato: € 2.175/m<sup>2</sup> × 1,05 = € 2.283,75/m<sup>2</sup>**, arrotondato a **€ 2.280/m<sup>2</sup>**

<b>Valore OMI nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 2.280,00/m<sup>2</sup></b>
--

Valore arrotondato

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare, dello stato dell'immobile, alle effettive condizioni del contesto in cui l'immobile oggetto di stima è inserito, all'edificato nella zona considerata ed alla tipologia edilizia oggetto di stima ed in base alle effettive condizioni dell'appartamento si può individuare il valore di seguito espresso, media tra i valori ricavati dalle diverse fonti, come il più probabile valore di mercato di vendita di un immobile nello stato conservativo appurato e data la tipologia dello stesso.

## LOTTO 001 APPARTAMENTO con cantina e AUTORIMESSA

Valore finale applicato nella presente stima:  
**€ 2.250,00/m<sup>2</sup>**

### 9.4 Valutazione del lotto 001

<b>TABELLA RIASSUNTIVA VALUTAZIONE LOTTO 001</b>					
Appartamento con cantina + autorimessa					
	<b>Superficie</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. equiv.</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>Valore €</b>
Appartamento	m <sup>2</sup> 50,75	1,00	m <sup>2</sup> 50,75	<b>2.250,00</b>	114.187,50
Balconi	m <sup>2</sup> -	-		c.s.	
Cantina	m <sup>2</sup> 2,65	0,25	m <sup>2</sup> 0,66	c.s.	1.485,00
Patio esterno grigliato	m <sup>2</sup> 24,60	0,15	m <sup>2</sup> 3,69	c.s.	8.302,50
Autorimessa	m <sup>2</sup> 15,90	0,50	m <sup>2</sup> 7,95	c.s.	17.887,50
<b>TOTALE</b>				<b>€.</b>	<b>141.862,50</b>
Superficie totale rilevata	m <sup>2</sup> <b>93,90</b>				
Tot. sup. commerciale			m <sup>2</sup> <b>63,05</b>		
<b>TOTALE LOTTO 001</b> (arrotondato)				<b>€.</b>	<b>142.000,00</b>

### Appartamento piano terreno con cantina ed autorimessa

Valore dell'immobile nello stato di fatto e nel contesto in cui si trova:

**TOTALE VALORE LOTTO 001** **€ 142.000,00**

### 9.5 Adeguamenti e correzioni della stima

#### LOTTO vendita intera quota di proprietà

Regolarizzazioni richieste per la vendita del lotto:

- Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) per l'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 come da disposizione della sezione 3° Trib. Milano **€ 7.100,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica (indicative): **€ -**
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale (indicative): **€ -**
- Rimborso spese condominiali insolte nelle ultime due annualità: **€ 3.945,98**

**Totale adeguamenti e correzioni alla stima € 11.045,98**

---

**VALORE LOTTO** (a seguito adeguamenti e correzioni)

**€. 130.954,02**

**VALORE LOTTO** (arrotondato)

**€. 131.000,00**

Nello stato di libero

## **9.6 Prezzo base d'asta**

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001** (arrotondato)

**€ 131.000,00**

### **Prezzo al netto delle decurtazioni**

Valore di vendita del lotto nello stato di "libero"

N.B.: I prezzi base d'asta sopra indicati sono riferiti al lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, valutato "a corpo" e non "a misura", e risultano già al netto delle decurtazioni e degli abbattimenti forfetari di cui al precedente paragrafo 9.5 (assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità, eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati, nonché – per il valore da occupato – della riduzione per la presenza di contratto di locazione opponibile alla procedura).

## 10. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

### 10.1 Congruit  canone di locazione

Non richiesto – contratto di locazione non presente o scaduto o non opponibile

## 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

### 11.1 Giudizio di comoda divisibilit 

L'immobile pignorato   costituito da un'unica unit  abitativa con annesso vano cantina e autorimessa, pignorata per l'intera propriet ; non vi sono pertanto quote ideali da suddividere tra pi  comproprietari. Sotto il profilo materiale l'unit  non risulta comodamente frazionabile in porzioni autonome, giuridicamente e funzionalmente indipendenti. Si ritiene dunque che il bene debba essere posto in vendita in un **unico lotto**

#### Criticit  da segnalare

Criticit  ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **Nessuna**

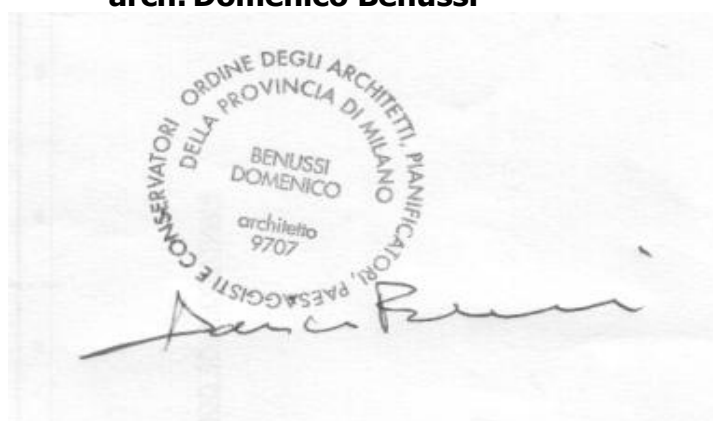
Il sottoscritto arch. Domenico Benussi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente ed eventuali creditori intervenuti, oltre che al custode giudiziario se nominato a mezzo posta elettronica e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra viene riferito dal sottoscritto con obiettivit  e diligenza, avendo operato secondo scienza e coscienza nell'interesse della procedura e al fine di fornire al Giudice un quadro veritiero e completo.

Distinti saluti.

Milano, **03/03/2026**

**L'Esperto nominato  
arch. Domenico Benussi**



---

## 12. ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI

1. Allegato fotografico appartamento e autorimessa - fotografie esterne ed interne – (aggiornato 2026)
2. Visura storica attuale appartamento e autorimessa (Aggiornata 2026)
3. Planimetria catastale attuale appartamento e autorimessa
4. Verifica esistenza certificazione energetica appartamento ed eventuale pratica solo appartamento (aggiornato 2026)
5. Avviso di sopralluogo del perito incaricato al custode giudiziario (aggiornato 2026)
6. Richiesta indagine contratti Agenzia delle Entrate Risposte Agenzia delle Entrate ed eventuale contratto (aggiornato 2026)
7. Copia atto di provenienza/Nota di trascrizione atto di provenienza/Certificato notarile
8. Copia atto di pignoramento/Nota trascrizione atto di pignoramento
9. Visura ipotecaria attuale (aggiornato 2026)
10. Spese condominiali - report amministratore – ed eventuale documentazione (aggiornato 2026)
11. Richiesta visura copia atti Comune/copia pratiche edilizie
12. Estratto PGT di zona
13. OMI Banca delle quotazioni immobiliare Agenzia delle Entrate/Offerte di vendita (aggiornato 2026)
14. Dichiarazione di invio relazione di stima alle parti
15. Copia Privacy