3+ 70 pagg.



Tribunale di Milano

Sezione Volontaria Giurisdizione

Eredità giacente:

Lotto Unico

N. Gen. Rep. **11066/2023**

Giudice Dott.ssa Valentina Boroni

Rapporto di stima

Tecnico incaricato: Arch. Vincenzo D'Amato
iscritto all'Albo Architetti della Provincia di Milano al n. 5180
iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 8263
C.F. DMT VCN 58C06 E897G - P. IVA 0780 9280 154

con studio in Milano, P.le P. Gorini 9, 20133 MI
telefono 02 7631 8367
mobile 348 4227 427
e-mail certificata: vincenzo.d-amato@pec.it
e-mail: yhhlvd@tin.it



Tribunale di Milano Sezione Volontaria Giurisdizione

Eredità giacente:

Lotto Unico R.G. N. 11066/2023

Giudice Dott.ssa Valentina Boroni

Sintesi del Rapporto di stima meglio descritto più avanti

Beni in 20020 Arconate - MI – Via Del Monviso 1, già Via Gallarate Sc.
Composto di tre locali e servizi al piano primo
oltre a cantina al piano seminterr.1 e box-autorimessa al piano seminterr. 1

- L'appartamento è cosi identificato in Catasto: intestato a

nato in Arconate MI il 24/10/1962 proprietario per 1/1

Foglio 3 Mappale 792 Subalterno 736

- Il box-autorimessa è cosi identificato in Catasto: intestato a

proprietario per 1/1

Foglio 3 Mappale 792 Subalterno 743

Stato di possesso: L'appartamento è libero; la cantina è libera, il box-autorimessa è libero

Conformità urbanistico-edilizia
Nessuna difformità riscontrata.

Conformità catastale
Nessuna difformità riscontrata.

Spese condominiali non pagate: € 6.370,92
Spese ordinarie annue di gestione dell'appartamento anno 2024/2025: € 1.283,36

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 85,59
Il fabbricato è stato edificato nel 2008; l'appartamento ha un'altezza interna di circa m. 2,70.

Criterio di stima Sintetico-comparativo ai valori di mercato.

Prezzo a base d'asta dell'immobile libero € 116.796,75

Prezzo a base d'asta dell'immobile occupato € 87.597,56

Segue Rapporto di Stima

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
D'AMATO VINCENZO architetto 5180

Beni in 20020 Arconate - MI – Via Del Monviso 1, già Via Gallarate Sc.
Lotto Unico

1 Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

Quota dell'intero della piena proprietà, relativa ad appartamento al piano primo
oltre a cantina al piano seminterr.1 e box-autorimessa al piano seminterr. 1
sito in 20020 Arconate - MI – Via Del Monviso 1, già Via Gallarate Sc.

Nota: da accesso, l'indirizzo dell'immobile è Via Del Monviso 1, che è parallela a Via Gallarate

Composto di tre locali e servizi al piano primo
oltre a cantina al piano seminterr.1 e box-autorimessa al piano seminterr. 1
L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 85,59

- L'appartamento è così identificato in Catasto: intestato a

proprietario per 1/1

Foglio 3	Mappale	792	Subalterno	736	Cat. A/3
classe 4.	vani	4,5	posto al piano 1		Rendita: € 313,75

Coerenze dell'appartamento: a nord est altra unità immobiliare
a sud est altra unità immobiliare a sud ovest parti comuni
a nord ovest altra unità immobiliare

- Il box-autorimessa è così identificato in Catasto: intestato a

proprietario per 1/1

Foglio 3	Mappale	792	Subalterno	743	Cat. C/6
classe 5	sup. mq.	29	posto al piano S1		Rendita: € 74,89

Coerenze del box-autorimessa a nord est corsello comune
a sud est altra unità immobiliare a sud ovest altra unità immobiliare
a nord ovest altra unità immobiliare

- La cantina è così identificata in Catasto: intestata a

proprietario per 1/1

Foglio 3	Mappale	792	Subalterno	736	Cat. -----
classe ----			posto al piano	S1-	Rendita: -----

Coerenze della cantina a nord est corridoio comune
a sud est altra unità immobiliare a sud ovest altra unità immobiliare
a nord ovest corridoio comune

2 Descrizione sommaria:

Appartamento: soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, una camera, bagno,

un balcone, al piano primo
Cantina: un piccolo vano posto al piano seminterrato
Box-autorimessa: di medie dimensioni, posto al piano seminterrato.
Caratteristiche zona: periferica (normale) a traffico scarso con parcheggi più che sufficienti
Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali, agricole.
Principali collegamenti pubblici in Km.: fermata autobus extraurbano 2,5; Ferrovia 11, aeroporto 35.
Servizi offerti dalla zona: Supermercato (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media (sufficiente), negozi al dettaglio (sufficiente), verde pubblico (buono)
Uffici comunali (sufficiente)

3 Stato di possesso:

L'appartamento è libero; la cantina è libera, il box-autorimessa è libero
Si è verificato presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, l'esistenza di eventuali contratti di locazione in essere, relativamente all'immobile della Procedura.
Non ci sono registrazioni di locazioni il cui dante causa sia

4 Vincoli ed oneri giuridici:

4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli:* ***Nessuna***

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale*
Nessuna

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico* ***Nessuno***

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* ***Nessuna***

4.2.3 *Altri oneri:* **Mutuo residuo** KNICKS SPV già stipulato con Barclays Bank dell'importo **pari a € 101.815,48** alla data del 25/09/2025

4.3 Spese e oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale.

4.3.1 *Conformità urbanistico-edilizia*
Nessuna difformità riscontrata.
Riferito limitatamente a : 20020 Arconate - MI – Via Del Monviso 1, già Via Gallarate
Foglio 3 Mappale 792 Subalterni 736- 743

4.3.2 *Conformità catastale*
Nessuna difformità riscontrata.
Riferito limitatamente a : 20020 Arconate - MI – Via Del Monviso 1, già Via Gallarate
Foglio 3 Mappale 792 Subalterni 736- 743

4.4 Giudizio di comoda divisibilità

L'appartamento non è comodamente divisibile.

5 Altre informazioni per l'acquirente.

Spese condominiali non pagate alla data della perizia: **€ 6.370,92**

Spese straordinarie non pagate alla data della perizia: **€ 0,00**
Spese ordinarie annue di gestione dell'appartamento anno 2024/2025: **€ 1.283,36**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **€ 0,00**
Spese e oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale: **nessuna**

Precisazioni: N.B. E' stato acquisito l'Attestato di prestazione energetica, APE, in data 25/11/2025

6 Attuali e precedenti proprietari

Appartamento e cantina sito in 20020 Arconate - MI – Via Del Monviso 1, già Via Gallarate
Foglio 3 Mappale 792 Subalterno 736
Box-Autorimessa
Foglio 3 Mappale 792 Subalterno 743

6.1 Attuali proprietari

proprietario per 1/1 Proprietario dal 27/07/2011 ad oggi,
con atto Notaio Romanelli Luca Saverio F. del 27/07/2011 ai nn. 2377/2167
trascritto a Milano II il 01/08/2011 ai nn. 91858/53530

6.2 Precedenti proprietari

C.F.
proprietario per 1/1 Proprietario da 07/02/2005 al 26/07/2011
Permesso di Costruire Comune di Arconate del 07/02/2005 ai nn. 68/04
Costruzione di fabbricati prot. 6312/04

proprietario per 1/1 Proprietario da 26/01/1994 al 06/02/2005
con atto del notaio Gavosto del 26/01/1994 ai nn. 2341
trascritto a Milano II il 18/02/1194 ai nn. 12768/9065
Acquisto del Terreno Fg. 3 Mappale 192

proprietario per 1/1 Proprietario da 10/11/1992 al 06/02/2005
con atto del notaio Gavosto del 10/11/1992 ai nn. 17422
trascritto a Milano II il 04/12/1992 ai nn. 91006/64035
Acquisto del Terreno Fg. 3 Mappale 191.

7 Pratiche edilizie

P.E. n. 68/04
tipo di pratica Permesso di Costruire prot. 6312/04
intestata a :
presentata in data: 02/07/2004 Rilasciata in data: 08/06/2005

Abitabilità rilasciata in data:

P.E. n. Variante
tipo di pratica Permesso di Costruire prot. 8842
intestata a :
presentata in data: 04/10/2006 Annullata in data: 27/10/2006
Prot. 8842/06 – 9770

P.E. n.
tipo di pratica DIA prot. 2721
intestata a :
presentata in data: 21/03/2007 Rilasciata in data:

P.E. n.
tipo di pratica DIA prot. 9738
intestata a :
presentata in data: 07/11/2007 Rilasciata in data:

P.E. n.
tipo di pratica DIA prot. 1076
intestata a :
presentata in data: 13/02/2008 Rilasciata in data:

8 Descrizione immobili di cui al punto Due.

Appartamento: soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, una camera, bagno,

Quota dell'intero della piena proprietà, relativa ad appartamento al piano primo
oltre a cantina al piano seminterr.1 e box-autorimessa al piano seminterr. 1
sito in 20020 Arconate - MI – Via Del Monviso 1, già Via Gallarate Sc.
Composto di tre locali e servizi al piano primo
oltre a cantina al piano seminterr.1 e box-autorimessa al piano seminterr. 1
L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 85,59

- L'appartamento è cosi identificato in Catasto: intestato a

proprietario per 1/1
Foglio 3 Mappale 792 Subalterno 736 Cat. A/3
classe 4. vani 4,5 posto al piano 1 Rendita: € 313,75

Coerenze dell'appartamento: a nord est altra unità immobiliare
a sud est altra unità immobiliare a sud ovest parti comuni
a nord ovest altra unità immobiliare

- La cantina è cosi identificata in Catasto: intestata a

proprietario per 1/1
Foglio 3 Mappale 792 Subalterno 736 Cat.

classe 0 posto al piano S1- Rendita:

Coerenze della cantina a nord est corridoio comune
a sud est altra unità immobiliare a sud ovest altra unità immobiliare
a nord ovest corridoio comune

- Il box autorimessa è così identificato in Catasto: intestato a
proprietario per 1/1
Foglio 3 Mappale 792 Subalterno 743 Cat. C/6
classe 5 Consistenza 29 mq. posto al piano S1- Rendita: € 74,89

Coerenze del box autorimessa a nord est corsello comune
a sud est altra unità immobiliare a sud ovest altra unità immobiliare
a nord ovest altra unità immobiliare

Il fabbricato è stato edificato nel 2008; l'appartamento ha un'altezza interna di circa m. 2,70.
La cantina ha un'altezza interna di circa m. 2,40.
Il box autorimessa ha un'altezza interna di circa m. 2,40
L'accesso presso l'unità immobiliare è stato compiuto in data 18/06/2025

Calcolo della superficie

Destinazione	Sup. netta	Coeff	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Soggiorno	21,54	1,1	23,69	Sud-ovest	buone
Disimpegno	1,79	1,1	1,97	interno	buone
Cucina	9,97	1,1	10,97	Nord-est	buone
Camera	14,04	1,1	15,45	Nord-est	buone
Ripostiglio	2,03	1,1	2,24	interno	buone
Bagno	5,88	1,1	6,47	Sud-ovest	suffciente
Balcone cucina	17,02	0,25	4,25	Nord-est	buone
Cantina	7,80	0,1	0,78	interno	buone
Totali	80,07		**65,81**		

Superficie lorda 85,59

Caratteristiche descrittive dell'appartamento

Portoncino Tipologia: ad anta a battente; condizioni: buone
Materiale: blindato

Pavimentazione interna Bagno e Cucina Materiale: ceramica; condizioni: buone

Pavimentazione interna Sogg. e Camere Materiale: ceramica; condizioni: buone

Strutture verticali Materiale: Cemento armato; condizioni: buone

Strutture orizzontali - travi	Materiale: misto laterocemento armato	condizioni:	buone
Bagno - accessori	lavabo, vasca, bidè, W.C.	condizioni:	buone
Intonaco interno		condizioni:	buone
Impianto riscaldamento	Verificare conformità	condizioni:	da verificare
Impianto idraulico	Tipologia: sottotraccia	condizioni:	sufficienti.
Impianto elettrico	Tipologia: sottotraccia	condizioni:	da verificare
Infissi esterni	Tipologia: ad anta a battente; Materiale: legno- vetro-camera	condizioni:	buone
Infissi interni	Tipologia: ad anta a battente; Materiale: legno tamburato specchiato.	condizioni:	buone

9 Valutazione complessiva del Lotto

9.1 Criterio di stima

Sintetico-comparativo ai valori di mercato.

9.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Milano, Ufficio di Pubblicità immobiliare di Milano
Ufficio Edilizia Privata Visure del Comune di Milano
Osservatori del Mercato: Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano
2° sem. 2024 Agenzia delle Entrate
Offerte di vendite di Immobili in Annunci comparabili per posizione e metratura

9.3 Valutazione delle superfici.

Immobile	Superficie	Valore intero	Valore diritto
Appartamento di: tre locali e servizi al piano primo e cantina al piano S1	mq. 65,81	€ 105.297,95	€ 105.297,95
Box Autorimessa al piano S1	28,747	€ 11.498,80	€ 11.498,80

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	**Nessuno**
Spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale	**Nessuna**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	**Nessuna**

9.5 Prezzo a base d'asta dell'immobile libero

Valore dell'immobile libero, al netto delle decurtazioni, nello stato di

fatto in cui si trova, con le spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale a carico dell'acquirente. **€ 116.796,75**

9.6 Prezzo a base d'asta dell'immobile occupato

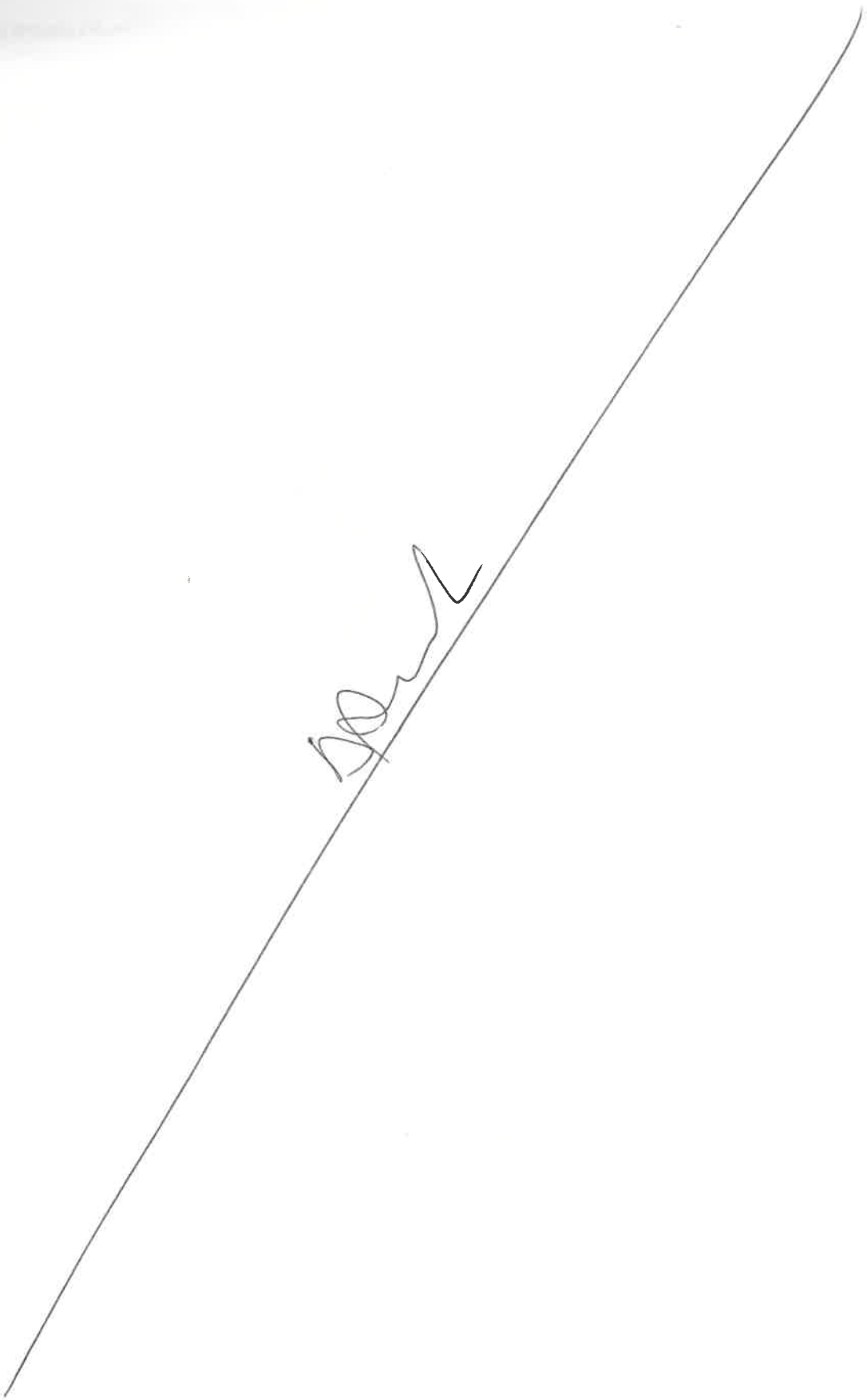
Valore dell'immobile occupato, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale a carico dell'acquirente. ***€ 87.597,56***

Martedì, 25 Novembre 2025

Il perito Arch. Vincenzo D'Amato

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
D'AMATO Vincenzo architetto 5180





TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti iscritti all'Albo

L'anno 2026 e questo giorno 16 del mese di Giugno, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso, il Signor.:

Vincenzo D'Amato identificato con documento _____

n° CA9921241 rilasciato da Comune Milano

il 26/02/2026

iscritto nell'Albo dei Periti del Tribunale di Milano sez Civ. al n° 8263

il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 25/11/2025 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonit ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dall'art. 483 c.p. 1 comparente presta il giuramento ripetendo le parole "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver altro scopo di quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il dichiarante

Vincenzo D'Amato

NOTA BENE:

L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

i R.D. 1366/1922, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000

Il Funzionario Giudiziario
Giuseppe Angelo Dr. GIAMMARIO

Tribunale di Milano Sezione Volontaria Giurisdizione

Lotto Unico **R.G. N. 11066/2023**

Giudice: Dott.ssa Valentina Boroni
Curatore: avv. Bernardo Russo
Perito stimatore: arch. Vincenzo D'Amato, iscr. Ord. Arch. Mi. n. 5180

Elenco degli allegati al Rapporto di stima

All. 1 Foto
All. 2 Catasto, planimetria appartamento e cantina
All. 3 Catasto, planimetria box/autorimessa
All. 4 Catasto, Estratto di Mappa
All. 5 Certificato ipotecario
All. 6 Attestato di Prestazione energetica, APE
All. 7 Ultima Pratica edilizia anno 2008 ed Agibilità in Atti del Comune