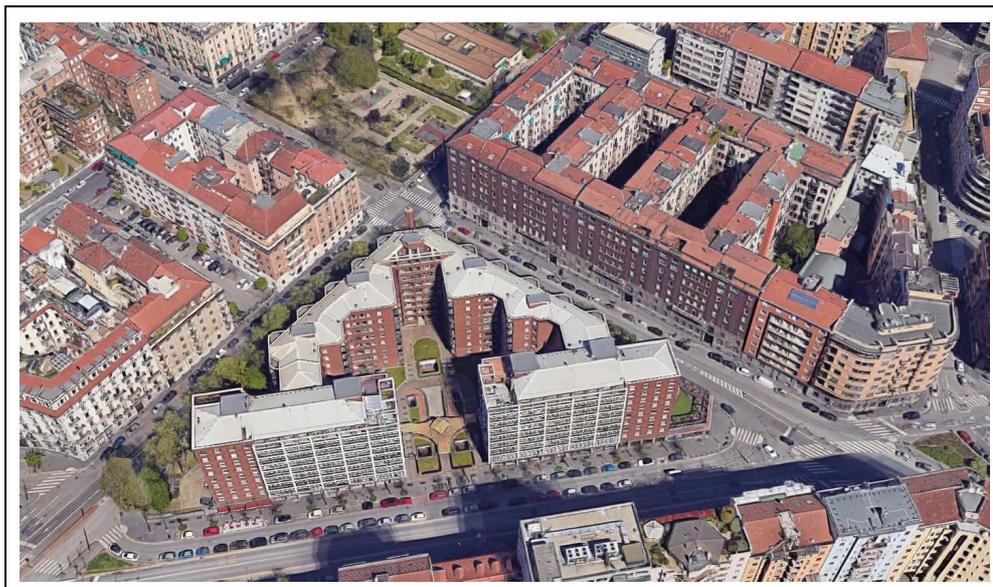


**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**REG. 462/2022**

**Giudice delle esecuzioni: Dott.ssa Caterina Trentini**

**INTEGRAZIONE**  
**RELAZIONE DI STIMA**  
**LOTTO UNICO: Appartamento con cantina**  
Comune di Milano  
VIALE ANDREA DORIA n. 17 - Scala I - Piano 1°-S2



**perito alla stima:** Arch. Paolo Delfino  
**Codice fiscale:** DLFPLA65R11F205Y  
**Studio in:** Corso Sempione n.51 - 20145 Milano  
**Telefono:** 0245409282  
**Email:** delfino@architettodelfino.it  
**Pec:** delfino.7495@oamilano.it



---

**INDICE SINTETICO****LOTTO UNICO (Appartamento con cantina))**

---

**Dati Catastali**

In Comune di Milano - Viale Andrea Doria n. 17, in complesso condominiale, appartamento posto al piano primo scala I, composto da ingresso, angolo cottura, soggiorno, camera e bagno cieco disimpegno. Completa la proprietà cantina al piano seminterrato.

Dati identificativi: Comune di MILANO

**Foglio 272 Particella 263 Subalterno 906 (ex 184)**

Pignoramento gravante sulla **quota di**

➤ **1/1 di xxxxxxxxxxxxxx** (CF xxxxxxxxxxxxxx) con sede in xxxxxx

**Stato occupativo**

Al momento del sopralluogo, nel corso del quale è stato possibile accedere a tutti i locali, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, hanno dichiarato di occupare saltuariamente l'immobile.

**Comproprietari..**

nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

**Lotto unico, da libero** 192.000,00 €€

**Lotto unico, da occupato** ~~154.000,00~~ €€



## LOTTO UNICO

### ➤ IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

---

#### Appartamento con cantina

##### **Descrizione del bene..**

In Comune di Milano - Viale Andrea Doria n. 17, in complesso condominiale, appartamento posto al piano primo scala I, composto da ingresso, angolo cottura, soggiorno, camera e bagno cieco disimpegnato. Completa la proprietà cantina al piano seminterrato.

##### **1.1 Quote e tipologia del diritto pignorato..**

Pignoramento gravante sulla **quota di**

- **1/1 di xxxxxxxxxxxxxxxxx** (CF xxxxxxxxxxxxxxxxx) con sede in xxxxxx

Si precisa che il pignoramento grava sul subalterno 184 che, a seguito di variazione della destinazione d'uso da ufficio ad abitazione è diventato il subalterno 906.

##### **1.2 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (Allegato 1)**

Intestato a:

- **xxxxxxxxxxxxxxxxxx** (CF xxxxxxxxxxxxxxxxx) con sede in xxxxxx  
Diritto di: piena proprietà

Dati identificativi: Comune di MILANO

**Foglio 272 Particella 263 Subalterno 906 (ex 184)**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MILANO (F205) (MI)  
Foglio 272 Particella 263

Classamento:

Rendita: Euro 659,77  
Zona censuaria 2, **Categoria A/3**, Classe 6, Consistenza 3,5 vani  
**Foglio 272 Particella 263 Subalterno 906 (ex 184)**  
Indirizzo: VIALE ANDREA DORIA n. 17 Scala I Piano 1-S2  
Dati di superficie:  
Totale: 70 m2  
Totale escluse aree scoperte: 70 m2

Dati derivanti da: variazione nel classamento (n. 134747.1/2018) del 10/10/2018 pratica n. MI0396315 in atti dal 10/10/2018. Precedentemente per variazione della destinazione da ufficio ad abitazione (n. 135260.1/2017) del 20/10/2017, pratica n. MI0455603 in atti dal 23/10/2017; variazione nel classamento (n. 33631.1/2006) del 19/05/2006, pratica n. MI0325781 in atti dal 19/05/2006; variazione migliore ident. graf. vano cantina (n. 78865.1/2005) del 19/05/2005, pratica n. MI0405008 in atti dal 19/05/2005

Si segnala che **xxxxxxxxxxxxxxxxxx**

##### **1.3 Coerenze..**

Coerenze da nord ed in senso orario:

- dell'appartamento: affaccio su cortile al mappale 263; altra U.I. e vano scala comune; altra U.I.; affaccio su cortile al mappale 263
- della cantina al piano sotto-strada: corridoio comune; altra U.I.; intercapedine comune; altra U.I.



Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

#### 1.4 Note..

L'immobile rilevato non rispecchia quanto rappresentato in scheda catastale allegata alla presente relazione. Si rimanda al punto relativo alla regolarità edilizia.

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

Il pignoramento grava sul subalterno 184 che, a seguito di variazione della destinazione d'uso da ufficio ad abitazione, è divenuto il subalterno 906.

Vi è corrispondenza biunivoca tra i dati catastali vecchi di cui al pignoramento e quelli attuali.

Si precisa altresì che non si tratta di immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata ex L. 178/2020.

### ➤ DESCRIZIONE DEI BENI..

---

#### 2.1 Descrizione sommaria della zona..

L'immobile sorge nel Comune di Milano in Viale Andrea Doria al civico n.17. Trattasi di complesso condominiale di grandi dimensioni che occupa un intero isolato.

Il complesso sorge in zona Caiazzo nelle vicinanze della stazione Centrale di Milano, si tratta di zona ben servita.

Fascia/zona: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Destinazione: trattasi di immobile sito in complesso condominiale in zona stazione Centrale/Caiazzo

Tipologia prevalente: abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, istituti bancari e farmacie e ristoranti

Principali collegamenti pubblici: stazione metropolitana Caiazzo e Stazione Centrale

Collegamento alla rete autostradale: Tangenziale Est (E51) circa 4 Km

#### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Edificio condominiale costituito da più corpi di fabbrica a più piani, con aree interrato destinate a cantine e autorimesse. L'intero comparto è perimetrato dalle vie pubbliche e dispone di cancello carraio di accesso.

È presente zona a verde destinata a giardino condominiale.

- struttura: travi e pilastri con tamponamenti in mattoni
- facciate: intonacate e rivestite in mattoncini rossi
- tetto: a falde
- solai: in cemento

Il complesso si presenta in buono stato di conservazione

#### 2.3 Caratteristiche descrittive interne

##### Appartamento

- esposizione: doppia
- pareti: tinteggiate con rivestimento ceramico nel bagno e angolo cottura
- pavimenti: in legno per l'intero appartamento
- porta d'accesso: anta singola di tipo blindato
- porte interne: ad anta singola in legno tamburato
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- servizio igienico: è presente unico bagno non areato ed illuminato naturalmente che dispone di lavello, wc e doccia.
- altezza dei locali: m. 2,90 circa;
- condizioni generali: L'immobile si presenta in discreto stato di mantenimento



**cantina al piano seminterrato**

la cantina è posta al piano seminterrato con accesso da vano scala comune e successive corridoio comune. Dispone di porta con lucchetto ed internamente ha pavimenti ceramici. Il locale è illuminato con luce portatile alimentata da presa esterna al locale

**2.4 Certificazioni energeticaa**

Non reperita

**3.1 Certificazioni di conformità degli impianti..**

Non reperita.

**3.2 Certificazioni di idoneità statica...**

Non reperita.

➤ **STATO OCCUPATIVO..**

---

**4.1 Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, nel corso del quale è stato possibile accedere a tutti i locali, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, hanno dichiarato di occupare saltuariamente l'immobile. L'immobile è sotto la custodia dell'avv. Noemi TOPINO

**4.2 Esistenza contratti di locazione**

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica sulla presenza di contratti di locazione in essere e relativi all'immobile in oggetto di valutazione. In riscontro alla richiesta del 13/10/2022 prot. 358882 procedura esecutiva R.G.E. 462/2022 Tribunale di Milano, è emerso che dalle interrogazioni effettuate in Anagrafe Tributaria **non** risultano contratti di locazione registrati presso l'UT DI Milano 3.

È presente però contratto registrato in data 28/11/2017 presso l'Ufficio di Milano 1 avente come estremi catastali: A/10: foglio 272, particella 263, sub 906.

Sull'immobile risulta presente contratto di locazione ad uso abitativo stipulato il 01/11/2017 per una durata di anni 4 dal 01/11/2017 al 31/10/2021 e per un importo annuo di locazione pari a Euro 3.800,00

Si allega interrogazione presso Agenzia delle Entrate.

Si precisa che il contratto di locazione è stato risolto il 31.10.2018

➤ **PROVENIENZA**

---

**5.1 Attuali proprietari e precedenti..**

**Dal 10/06/2002 ad oggi (attuale proprietario)**

➤ xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

In forza di atto di compravendita a rogito del dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in data 10/06/2002 al n. 90289 di rep. trascritto a Milano 1 il 12/06/2002 ai nn. 38920/24470

**Dal 02/11/2000 al 10/06/2002**

➤ xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

In forza dl atto di compravendita a rogito del dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in data 02/11/2000 al n. 304147 di rep. trascritto a Milano 1 il 09/11/2000 ai nn. 56725/38345

**Dal 15/05/2000 al 02/11/2000**

➤ xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



In forza di atto di conferimento in società a rogito del dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in data 15/05/2000 al n. 549812/26153 di rep. trascritto a Milano 1 il 21/06/2000 ai nn. 32363/21514

### Dal 25/09/2000 al 15/05/2000

➤ xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

In forza di atto di scissione a rogito del dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in data 25/09/2000 al n. 299299 di rep. trascritto a Milano 1 il 05/10/2000 ai nn. 48782/32531.

Si precisa:

- che con atto di scissione parziale a rogito del dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx notaio in Roma in data 20 ottobre 1998 n.488370/23981 di repertorio, registrato a Roma - atti pubblici - in data 21 ottobre 1998, xxxxxxxx xx ha trasferito alla xx il ramo di azienda immobiliare di sua proprietà;
- che il detto atto è stato, tra altro, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Milano "1" in data 25 gennaio 1999 ai n.ri 2713/1924, 2714/1925 e 2715/1926;
- che al citato atto è stato allegato (in ordine numerico da 1 a 228) l'elenco descrittivo degli stabili facenti parte della scissione parziale;
- che nell'atto di scissione ed all'allegato elenco delle unità immobiliari trasferite, per mero errore materiale, alcune porzioni immobiliari sono state indicate in modo errato, altre sono state omesse, pur essendo comprese nelle valutazioni del patrimonio immobiliare oggetto dell'atto di scissione a rogito del dott. xxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx notaio in Roma in data 20 ottobre 1998 di cui sopra, ed in alcuni casi gli estremi delle pratiche di richiesta di concessione in sanatoria e/o gli estremi degli avvenuti pagamenti delle oblazioni sono stati indicati in modo non corretto o omessi

### Ante ventennio al 25/09/2000

➤ xx

In forza di atti antecedenti al ventennio

Si precisa che vi è corrispondenza biunivoca tra i dati catastali vecchi di cui al pignoramento e quelli attuali.

### ➤ VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato 6)

Dal certificato ipotecario redatto dal dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE), in data 17/06/2022, allegato agli atti di causa, implementata dall'atto d'acquisto e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per l'immobile (elenco sintetico + estrazione di note al ventennio) si evince che:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni: Nessuna

Misure penali: Nessuna

Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc. ...: Nessuna

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:::Nessuna

Eventuali note: nessuna

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

Iscrizioni..

Ipoteca volontaria in rinnovazione iscritta a Milano 1 il 16/05/2022 ai numeri 38506/7354 derivante da concessione a garanzia di mutuo del 10/06/2002 ai nn. 90290 a rogito del Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx di Milano. Formalità di riferimento trascritta a Milano 1 il 12/06/2002 ai



nn. 38921/8186

Totale ipoteca € 207.000,00 di cui di capitale € 115.000,00 per una durata di anni 10

a favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

A carico xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Gravante sull'immobile identificato al catasto fabbricati al foglio 272 - mappale 263 - sub. 184 con destinazione ufficio.

Si precisa che con variazione catastale da ufficio a residenza (n. 135260.1/2017) del 20/10/2017, pratica n. MI0455603 l'originario subalterno 184 è stato soppresso creando il subalterno 906

**Ipoteca legale:** iscritta a Milano 1 il 17/09/2007 ai numeri 71407/16631 derivante da ipoteca legale a norma art. 77 DPR 602/73 del 04/09/2007 ai nn. 15430/68 con atto amministrativo dell'Ufficio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Totale ipoteca € 285.421,30 di cui di capitale € 142.710,65

a favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

A carico xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Gravante sull'immobile identificato al catasto fabbricati al foglio 272 - mappale 263 - sub. 184 con destinazione ufficio.

Si precisa che con variazione catastale da ufficio a residenza (n. 135260.1/2017) del 20/10/2017, pratica n. MI0455603 l'originario subalterno 184 è stato soppresso creando il subalterno 906

**Ipoteca legale:** iscritta a Milano 1 il 02/04/2012 ai numeri 16580/2505 derivante da ipoteca legale a norma art. 77 DPR 602/73 del 23/03/2012 ai nn. 1275/6812 con atto dell'Ufficio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Totale ipoteca € 309.520,50 di cui di capitale € 154.760,25

a favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

A carico xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Gravante sull'immobile identificato al catasto fabbricati al foglio 272 - mappale 263 - sub. 184 con destinazione ufficio.

Si precisa che con variazione catastale da ufficio a residenza (n. 135260.1/2017) del 20/10/2017, pratica n. MI0455603 l'originario subalterno 184 è stato soppresso creando il subalterno 906

**Ipoteca legale:** iscritta a Milano 1 il 09/10/2015 ai numeri 56233/9445 derivante da ipoteca legale a norma art. 77 DPR 602/73 del 08/10/2015 ai nn. 7255/6815 con atto dell'Ufficio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Totale ipoteca € 90.247,48 di cui di capitale € 45.123,74

a favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

A carico xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Gravante sull'immobile identificato al catasto fabbricati al foglio 272 - mappale 263 - sub. 184 con destinazione ufficio.

Si precisa che con variazione catastale da ufficio a residenza (n. 135260.1/2017) del 20/10/2017, pratica n. MI0455603 l'originario subalterno 184 è stato soppresso creando il subalterno 906

**Ipoteca giudiziale:**nessuna

**Pignoramento** dell'Ufficio Giudiziario presso la Corte d'Appello del Tribunale di Milano del 04/05/2022 numero di repertorio 10286, trascritto a Milano 1 in data 17/06/2022 ai numeri 48772/34023

a favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

A carico xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Gravante sull'immobile identificato al catasto fabbricati al foglio 272 - mappale 263 - sub. 184 con destinazione ufficio.



Si precisa che con variazione catastale da ufficio a residenza (n. 135260.1/2017) del 20/10/2017, pratica n. MI0455603 l'originario subalterno 184 è stato soppresso creando il subalterno 906

### 6.3 Eventuali note/osservazioni

Si precisa che vi è corrispondenza biunivoca tra i dati catastali vecchi di cui al pignoramento e quelli attuali.

Si precisa altresì che non si tratta di immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata ex L. 178/2020.

## ➤ CONDOMINIO

### 7.1 Spese di gestione condominiale..

L'immobile condominiale è amministrato dal xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con studio in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
xx

È onere dell'interessato all'acquisto la verifica delle spese condominiali non evase alla data dell'asta nonché reperire tutte le eventuali informazioni utili mancanti nel presente elaborato.

- Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: all'immobile in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni del relativo fabbricato ai sensi del l'art. 1117 c.c. in ragione di 272/1000 (duecentosettantadue/1000)

### 8.1 Spese di gestione condominiale.

- Spese ordinarie annue di gestione immobile circa Euro 2.200,00
- Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: si allega estratto conto pervenuta dall'amministratore di condominio.
- Cause in corso: non segnalate
- Eventuali problematiche strutturali: non segnalate

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso dal Decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato (ex art. 63 quarto comma disp. att. C.c.), nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

### 8.2 Particolari vincoli e/o dotazioni..

Il complesso condominiale, costituito da più corpi scala, dispone di ascensore al servizio dei piani.

Si precisa altresì che non si tratta di immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata ex L. 178/2020.

### 8.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili..

L'immobile è posto al piano primo. Ai fini del superamento delle barriere architettoniche, ed in particolare al bagno, saranno necessari interventi edilizi di adeguamento.

## ➤ VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE..

### 9.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Milano

L'immobile è stato edificato in forza della Licenza Edilizia n. 573 del 24/03/1966, vista l'autocertificazione del 13/11/2002 depositata il 21/11/2002 e successiva integrazione del 09/06/2009 in atti PG 438722/09 del geom. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in cui si dichiara che l'immobile è collegato alla rete fognaria comunale, è stato rilasciato certificato di Agibilità n. 245/2009.

Per quanto concerne il cambio d'uso da ufficio a residenza, è stata richiesta pratica n. 31360/2017 - CU - cambio d'uso senza opere trascorsi 10 anni da intervento edilizio, protocollata al n. 476817/2017 del 23/10/2017. Tale



informazione deriva dalla verifica delle pratiche presentate per il complesso condominiale il cui deposito è avvenuto nella stessa data di protocollazione della variazione catastale.  
Tale pratica non è stata ancora visionata dallo scrivente.

## 9.2 Conformità edilizia..

Salvo quanto già indicato nel paragrafo precedente, si sono riscontrate piccole difformità rispetto ai titoli edilizi rilasciati.

In particolare, è stata realizzato muro di separazione tra il locale "angolo cottura" e l'ingresso. Ulteriore modifica è stata creata realizzando muro di separazione del soggiorno creando due locali. Si rimanda al rilievo eseguito dallo scrivente allegato a verbale di sopralluogo.

Sarà necessario predisporre pratica edilizia in sanatoria, previa verifica dei requisiti igienico-sanitari.

Il costo relativo a tale attività, a firma di tecnico qualificato, è stimato in Euro 1.500,00 oltre sanzione pecuniaria di Euro 1.075,00

Il costo totale, stimato dal sottoscritto, per procedere alla sanatoria delle opere realizzate in difformità dal titolo rilasciato è di Euro 2.575,00. Tali costi sono stati detratti dal valore a base d'asta del bene.

## 9.3 Conformità catastalee

La scheda cataste non rispecchia quanto riscontrato in loco. In particolare, è stata realizzato muro di separazione tra il locale "angolo cottura" e l'ingresso. Ulteriore modifica è stata creata realizzando muro di separazione del soggiorno creando due locali. Si rimanda a rilievo eseguito allegato a verbale di sopralluogo.

Salvo quanto indicato al paragrafo precedente, sarà necessario predisporre aggiornamento catastale dell'immobile. L'aggiornamento catastale prevederà la separazione della cantina con creazione di scheda dedicata con destinazione C/2

Il costo per l'aggiornamento catastale è stimato in Euro 600,00 oltre Euro 100,00 per diritti di segreteria.

## ➤ CONSISTENZA

### 10.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue.

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
<b>Sub. 701</b>			
Appartamento	68,50	100%	<b>68,50</b>
Cantina	8,30	25%	<b>2,10</b>
	76,80		<b>68,50 arrotondato</b>
	mq lordi		mq commerciali

## ➤ STIMA

### 11.1 Criterio di stima sintetico comparativo semplificato

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento che prevede la moltiplicazione della consistenza per i valori medi espressi dal mercato immobiliare per beni consimili (stima sintetica comparativa semplificata).

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 1° semestre 2022 – zona D36 – Comune di Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO



- valore di compravendita per ABITAZIONI DI TIPO CIVILE in normale stato di manutenzione  
prezzo min. 2.000,00 €/mq / prezzo max. 3.100,00 €/mq

### 11.2 Valutazione Lotto

Destinazione	Superficie omogeneizzata	Valore mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Appartamento con cantina	68,50	3.000,00	205.500,00 €
			<b>205.500,00 €€</b>

### 11.3 Adeguamenti e correzioni della stima...

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi, dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

<b>Valore stimato</b>	<b>205.500,00 €€</b>
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	<b>10.275,00 €€</b>
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente.	<b>3.275,00 €€</b>
Prezzo a base d'asta per il Lotto al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura (191.950,00 €) e arrotondato	<b>192.000,00 €€</b>

<b>Valore stimato per immobile occupato</b>	
Riduzione del 20% per immobile occupato	<b>38.390,00 €€</b>
Prezzo a base d'asta per il Lotto, al netto delle decurtazioni, occupato ai fini della procedura (153.610,00 €) e arrotondato	<b>154.000,00 €€</b>

N.B. Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

#### ➤ GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE..

Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 1° semestre 2022 – zona D36 – Comune di Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

- valore di affitto per ABITAZIONI DI TIPO CIVILE in normale stato di manutenzione  
prezzo min. 7,50 €/mq / prezzo max. 9,70 €/mq

Canone di locazione:

Destinazione	Superficie omogeneizzata	valore mq/mese (Euro)	Canone di locazione mensile mq (Euro)	Canone di locazione annuo mq (Euro)
Appartamento con cantina	68,50	9,70 €	<b>664,45 €€</b>	<b>7.973,40 €€</b>

#### ➤ GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ..

omesso

#### ➤ CRITICITÀ DA SEGNALARE..

Si rimanda a quanto già indicato in perizia



Il sottoscritto architetto Paolo Delfino dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano, 26/03/2024



L'esperto nominato,  
arch. Paolo Delfino

➤ **ALLEGATI**

---

1. Atto d'acquisto
2. Identificati al catasto
3. Rilievo fotografico
4. Verifica contratti di locazione
5. Documentazione condominiale
6. Vincoli ed oneri giuridici
7. Documentazione comunale da integrare

