

PERIZIA ESTIMATIVA GIURATA

OGGETTO: Appartamento con cantina
Ubicazione: Via Padova n°256
Milano (MI)

Proprietà: _____



Handwritten signature

Tecnico Incaricato: Dott. Ing. Walter Ferrari

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lodi al n°396
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Lodi al n°27/F
con studio in Livraga (LO), Via XXV Aprile n°23
telefono/fax: 0377-87760
cellulare: 338-2213269
e.mail: walferra@libero.it
pec: walter.ferrari@ingpec.eu

PREMESSO

Il sottoscritto Dott. Ing. Walter Ferrari con studio in Livraga (LO), via XXV Aprile n°23, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lodi al n°396, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Lodi al n°27/F, ha ricevuto incarico

Il redigere Perizia Estimativa
Giurata inerente gli Immobili siti nel Comune di Milano (MI), in Via Padova n°256.

Tutto quanto sopra premesso, lo scrivente Dott. Ing. Walter Ferrari, sulla base di riscontri, di ricerche, effettuati tutti i dovuti sopralluoghi agli immobili, avendo svolto tutti gli accertamenti ritenuti opportuni, ha provveduto a redigere la presente relazione estimativa che si pregia di esporre di seguito:

Beni in Milano (MI) – Via Padova n°256

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Trattasi di un Appartamento a destinazione residenziale sito nel comune di Milano (MI) in Via Padova al n°256, scala D, interno 75. L'immobile è ubicato nella periferia a nord-est del comune di Milano, nelle vicinanze è presente la fermata della metropolitana M2 Crescenzago, la posizione consente di raggiungere abbastanza velocemente l'arteria stradale A51 (tangenziale est).

L'Appartamento è situato al piano sesto ed è composto da ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, camera da letto, bagno e balcone. L'appartamento possiede come pertinenza esclusiva anche una cantina posta al piano secondo sotterraneo.

Si precisa che la scala D dell'edificio a cui appartengono i beni oggetto della presente stima è servita anche da due comodi ascensori.

La Superficie lorda complessiva dell'Appartamento è pari a circa mq.59,00

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lodi al N°396
Iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Lodi al N°27/F
Iscritto all'Elenco dei Certificatori della Regione Lombardia al N°3882
Perizie e consulenze tecniche: Esecuzioni Immobiliari, Fallimenti, Contenziosi, ATP, Concordati Preventivi
Progettazione architettonica, direzione lavori, certificazione energetica.



L'Appartamento possiede un'altezza netta interna di circa m.2,90.

La Superficie lorda complessiva della cantina è pari a circa mq.3,60

La cantina possiede un'altezza netta interna di circa m.2,30.

L'Accesso a tali beni avviene da Via Padova n°256.

Gli immobili risultano essere identificati al catasto fabbricati del Comune di Milano come segue:

intestato a (per 1/1 di piena proprietà), Foglio 150 mappale 397 subalterno 29,

zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 64 mq,

totale escluse aree scoperte 63 mq, posto al piano 6°-S2, scala 1, rendita: € 537,12.

Coerenze dell'appartamento: corte comune, subalterno 57, vano scala e pianerottolo comune

subalterno 28, corte comune.

il tutto come meglio in fatto.

Coerenze della cantina: corridoio comune, cantina n°28 e n°30.

il tutto come meglio in fatto.

Alloggio competono 8,22/1000 di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato.

L'edificio a cui appartengono anche gli immobili oggetto della presente stima è stato costruito

anno al 1967-1971

Caratteristiche Descrittive degli Immobili

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso-disimpegno	Sup. reale lorda	7,00	1,00	7,00
Cucina	Sup. reale lorda	10,00	1,00	10,00
Soggiorno	Sup. reale lorda	17,00	1,00	17,00
Bagno	Sup. reale lorda	5,70	1,00	5,70
Camera da letto	Sup. reale lorda	17,30	1,00	17,30
Balcone	Sup. reale lorda	2,00	0,50	1,00
	Sup. reale lorda	59,00		58,00



iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lodi al N°396
iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Lodi al N°27/F
iscritto all'Elenco dei Certificatori della Regione Lombardia al N°3882
competenze tecniche: Esecuzioni Immobiliari, Fallimenti, Contenziosi, ATP, Concordati Preventivi
Progettazione architettonica, direzione lavori, certificazione energetica.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:** tipologia: non verificabile, materiale: presuntivamente in calcestruzzo armato, condizioni: non verificabili.
- Strutture verticali:** materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
- Solai:** tipologia: non verificabile, presuntivamente in latero cemento, condizioni: non verificabili.

Componenti edilizie e costruttive:

- Piafoni:** materiale: intonaco a civile, condizioni: sufficienti.
- Portone di ingresso:** tipologia: anta singola a battente, materiale: legno e acciaio, condizioni: sufficienti.
Note: Porta blindata di ingresso all'appartamento.
- Infissi interni:** tipologia: a battente, materiale: legno e vetro
condizioni: scarse.
- Infissi esterni:** tipologia: ante a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: scarse.
Note: I vetri sono semplici.
- Pavim. Interna:** materiale: marmo, condizioni: sufficienti.
- Pavim. Interna:** materiale: piastrelle ceramica, condizioni: sufficienti, ubicazione: bagno.
- Pareti esterne:** materiale: muratura, rivestimento: intonaco e successiva tinteggiatura, condizioni: sufficienti.
- Impianti:**
- Idrico:** alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: presumibilmente tubi in ferro zincato.
- Elettrico:** tipologia: sottotraccia, tensione: 220V; si precisa che sono mancanti gli elementi illuminanti.
- Termico:** tipologia: centralizzato, rete di distribuzione: presumibilmente tubi in rame, diffusori: radiatori in ghisa con valvole di regolazione.



[Handwritten signature]

Dati inerenti la proprietà degli immobili

- Per il Diritto di Piena proprietà in capo per 1/1 alla

codice fiscale:

Stato di Possesso

L'immobile attualmente risulta essere libero.

Pratiche Edilizie

Da una ricerca eseguita presso l'ufficio tecnico del comune di Milano, è emerso che l'immobile a cui appartengono anche i beni oggetto della presente stima, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza per Opere edilizie n°1380 rilasciata in data 07 luglio 1967 in atti al n°279006/26608/1963 riguardante costruzione di fabbricato ad uso abitazione.
- Licenza per Opere edilizie n°645 rilasciata in data del 19 aprile 1971 in atti al n°69918/8966/1970 riguardante varianti alle opere autorizzate con licenza n°1380.

Conformità urbanistico-edilizia

Conformità urbanistico-edilizia: nessuna difformità.

Conformità catastale

Conformità catastale: nessuna difformità.

CRITERIO DI STIMA

Stima eseguita sia secondo il criterio di comparazione di beni simili siti nella medesima zona, sia secondo il criterio analogico, facendo riferimento ad immobili omogenei per destinazione



d'uso, stato di conservazione e valore posizionale.

Lo scrivente premette che per individuare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, ha fatto riferimento al criterio di stima di comparazione che risulta per il caso di specie il più idoneo e attendibile.

Tale criterio prevede indagini di mercato delle zone e/o città limitrofe in cui si sono registrati vendite di beni analoghi. Per tali ragioni lo scrivente sulla scorta di tali indagini nonché di dati disponibili su bollettini della Camera di Commercio e sul sito dell'Agenzia delle Entrate che fanno riferimento a quotazioni medie di mercato, ha assunto dei prezzi di riferimento unitari per ciascun tipo di bene in luogo dei coefficienti di omogeneizzazione.

VALORI ECONOMICI

Il calcolo del valore economico del lotto è il seguente:

Superficie totale dell'appartamento = mq.59,00

Superficie commerciale dell'appartamento = mq.58,00

Valore di stima al mq. = €/mq. 2.500,00

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ingresso-disimpegno	7,00	€ 2.500,00	€ 17.500,00
Cucina	10,00	€ 2.500,00	€ 25.000,00
Soggiorno	17,00	€ 2.500,00	€ 42.500,00
Bagno	5,70	€ 2.500,00	€ 14.250,00
Camera da letto	17,30	€ 2.500,00	€ 43.250,00
Balcone	1,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00
	58,00		€ 145.000,00

Valore del Corpo Appartamento = € 145.000,00

Valore cantina (a corpo) = € 3.000,00



Pag. 6

Valore Totale = € 148.000,00

Riassumendo si ottengono i seguenti valori:

Valore di Stima di 1/1 della piena proprietà in capo alla

=

€ 148.000,00 (eurocentoquarantottomila/00).

Con quanto sopra esposto lo scrivente ritiene di avere svolto l'incarico assegnatogli.

Livraga, 13 ottobre 2025

Dott. Ing. Walter Ferrari



**V20****TRIBUNALE ORDINARIO DI LODI****Asseverazioni perizie, traduzioni e verbale di giuramento**
(art. 5 R.D. 9/10/1922 n. 1366 e succ. modif.)CRON. N. 12114/25RG 2645/25L'anno 20 25, il giorno 16 del mese di OTTOBRE nell'Ufficio Volontaria Giurisdizione del Tribunale di Lodi avanti al sottoscritto cancelliere è personalmente comparsoCOGNOME E NOME
DATA E LUOGO DI NASCITA
RESIDENTE IN
(via, piazza, CAP, Luogo)
DOCUMENTO DI IDENTITA', N°FERRARI WALTER
16-11-1971 - CODOGNO (LO)
VIA XXV APRILE 23 LIVRAGA (LO)
CA 09122 IH**Presenta la perizia / traduzione che precede e chiede di asseverarla con giuramento nell'interesse di**

Ammonito ai sensi di legge, il comparente presta il giuramento di rito ripetendo le parole:

"SIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO ALLE OPERAZIONI A ME AFFIDATE E DI NON AVER AVUTO ALTRO SCOPO CHE QUELLO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'."

Fatto, confermato e sottoscritto

Cancelliere

FIRMA

FIRMA

IL FUNZIONARIO DELL'UFFICIO
PER IL PROCESSO
Dott. Vincenzo Guarino**NOTA BENE:**

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

DOCUMENTI DA ALLEGARE E DIRITTI DOVUTI

1. N° 1 marca da bollo da euro 16,00 da applicare sulla prima facciata del documento;
2. E' necessario apporre una marca da bollo da € 16,00 ogni quattro pagine (compreso il verbale di giuramento), quindi sulla pagina successiva e/o ogni 100 righe, quindi a partire dalla riga 101 (es. una marca da bollo da € 16,00 sulla quinta pagina e a seguire sulla nona e ancora sulla tredicesima e/o dalla riga 101, a seguire dalla riga 202, dalla riga 303, ecc.);
3. Gli allegati sono esenti dall'annunciazione di marche da bollo.



Pagamento Bollette CBILL

ordinante	
ordinativo	
conto addebito	08324 33490 000000321024
data bolletta	
data spedizione	15/10/2025 16.40.45
codice azienda	CSPGC MINISTERO DELLA GIUSTIZIA
codice avviso	330007837443407721
addebitamento	
data scadenza	14/11/2025
importo utenza	
importo	4,92
commissioni azienda	
commissioni banca	
importo totale	4,92
data pagamento	Pagata 15/10/2025 16.40.47
conto di addebito	08324 Banca Centropadana - Credito Cooperativo
causale	99288727835
creditor	
informazioni aggiuntive	Eseguita /RFB/30007837443407721/4.92/TXT/Diritti di copia

ALLEGATI

Allegato n°01: Estratto mappa

Allegato n°02: Visura catastale attuale

Allegato n°03: Visura catastale storica

Allegato n°04: Planimetria catastale

Allegato n°05: Pratiche edilizie

Allegato n°06: Rilievo Fotografico

