

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 475/2024**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Laura Stella Cesira**

#### **INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA**

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Pregnana Milanese  
via Cascina Serbelloni n. 11



#### **Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Anita Temellini**

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10379  
Iscritto all'Albo del Tribunale civile di Milano al n. 10410 e penale al n. 1163  
P.IVA N. 03460420965

con studio in Zibido San Giacomo – Piazza Roma n. 12  
Telefono 02 90003803

e-mail: [anita@temellinistudio.it](mailto:anita@temellinistudio.it)

Giudice: Dott.ssa Laura Stella Cesira  
Perito: Dott. Arch. Anita Temellini  
Custode: Avv. Daniele Rossi



## INDICE SINTETICO

**Dati Catastali****Corpo A**Beni in **Pregnana Milanese, Cascina Serbelloni n. 11**Categoria: **A3** Abitazione di tipo economico

DATI CATASTALI – PREGNANA MILANESE– Via Cascina Serbelloni, n. 11									
Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	P.	Cons.	Rendita	Via	Intestati
9	83	730	A/3	4	1	1,5 vani	€ 100,71	Cascina Serbelloni n.11	[REDACTED] 1/1)

**Stato occupativo**

Occupato

**Contratti di locazione in essere**

Presente un contratto di locazione dal 15/10/2020 al 14/10/2024

**Comproprietari**

Nessuno

**Conformità edilizia:** lievemente difforme**Conformità catastale:** lievemente difforme**Prezzo**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento	28,00	€ 1.210,00	€ 33.894,00

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

Valore dell'immobile (appartamento) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 30.136,00) arrotondato	<b>Totale € 30.000,00</b>
Valore dell'immobile occupato	<b>Totale € 25.500,00</b>
Valore locativo dell'immobile al mese	<b>Totale € 203,00</b>



**INTEGRAZIONE:  
CANONE DI LOCAZIONE E VALORE DEL BENE OCCUPATO**

Per la stima del valore locativo dell'immobile viene tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo e delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni durante l'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto. Per esprimere il giudizio di stima si è inoltre adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore locativo del bene in oggetto.

Fonti di informazione:

- **Agenzia dell'entrate – OMI (osservatorio del Mercato immobiliare)**

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: Pregnana Milanese

Fascia/Zona: zona D1 – Periferica/Via Vanzago, via Vercelli, via Sauro

Tipologia: Abitazioni civili

Valore locativo: prezzo min. 5,1 / prezzo max 6,8 (Euro/mq x mese)

- **Mercato immobiliare**

Comune: Pregnana Milanese

Valore locativo: prezzo min. 6,63 / prezzo max 9,47 (Euro/mq x mese)

Alla luce di quanto sopra esposto, la sottoscritta ritiene corretto adottare la seguente valutazione per quanto riguarda il valore locativo dell'immobile, alla data della stesura della presente relazione:

€ 7,23 x mq 28 = € 202,62/mese, arrotondato € 203,00 mese

**Valore locativo € 203,00/mese**

**Valore del bene occupato**

Si considera una percentuale di deprezzamento del bene in considerazione dello stato occupativo, pari al 15%

€ 30.000,00 – 15% = € 25.500,00

**Valore del bene occupato € 25.500,00**

La sottoscritta Arch. Anita Temellini 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 elettronica.

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

Con ossequio.

Zibido San Giacomo li: 14/01/2025

l'Esperto Nominato  
Arch. ANITA TEMELLINI

