LUIGI MARIA GUFFANTI ARCHITETTO
Consulente del Giudice del Tribunale di Milano

TRIBUNALE DI MILANO

Esecuzione Immobiliare n° 1189 / 04 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Terni

Banco di Desio e della Brianza spa

Contro

[illegible]

AGGIORNAMENTO 10 febbraio 2011

Il sottoscritto arch. Luigi Maria Guffanti , con studio in Milano via Trieste, 9 tel. 02-4693802, iscritto nell'elenco dei Consulenti del Giudice del Tribunale di Milano n° 6667, con provvedimento del G.E. Dott.ssa Terni è stato nominato in data 16 giugno 2006 Esperto Stimatore dei beni di proprietà del Sig. [illegible]) c.f. [illegible]

Il sottoscritto ha potuto eseguire il **sopralluogo dell'unità immobiliare in data 30.9.09**, (v. foto **All. B** Relazione 10.10.09) ed ha eseguito tutte le indagini del caso ed ora , con la scorta degli elementi raccolti , redige la seguente relazione.

1) OGGETTO DI STIMA

a) Appartamento in Basiglio (MI) –Milano 3 Residenza Tigli – posto al piano quarto (5° piano fuori terra) con cantina .

b) Box doppio in Basiglio (MI) – Milano 3 Residenza del Tigli.

Via Trieste 9 20146 Milano tel. 02.4693802 fax 02.48017051 e-mail luigimaria.guffanti@tiscali.it
c.f. GFF LMR 48S14 F205L iva 02445580158

2) DATI CATASTALI

A) appartamento

N.C.E.U.
Foglio 1 – mapp. 364 – sub. 35 – Piano T-4– Cat. A/2 – Classe 3 – Vani 7,5 – Rendita Euro 987,72

B) box

N.C.E.U.
Foglio 1 – mapp. 367– sub. 22 – Piano T– Cat. C/6 – Classe 8 –mq. 21 – Rendita Euro 72,67

Come **All. A** (Relazione 10.10.09) vengono allegate le visure e la planimetria catastale .

3) COERENZE

a)
Appartamento al piano 6 : Da Nord (orario): cortile , vano scale ed altra u.i. , giardino , altra u.i.
Cantine al piano terreno: Da Nord (orario) : altra cantina , corridoio comune , altra u.i. , altra u.i.

b)
Box : Da Nord (orario) : giardino, altro box di terzi , corsello comune , altro box di terzi.

4) TITOLO DI PROPRIETA'

La predetta unità immobiliare è pervenuta all'attuale proprietario Sig. [illegible] , con scrittura privata autenticata dal Dott. Folco Schiavio , Notaio in Milano in data 22 ottobre 2002 e conservata nei suoi Atti n. e trascritta nei Registri Immobiliari di Milano 2° il 4 dicembre 2002 ai nn. 82027.

LUIGI MARIA GUFFANTI ARCHITETTO

5) TRASCRIZIONI

Vedere in allegato quanto fornito dalla Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 quale Ispezione Ordinaria effettuata il 6.10.09 (**All. C**)

ed in particolare :

- *Domanda giudiziale trascritta a Milano 2 il 28.12.05 R.G. 196304 R.P. 100043 favore Sig.ra Kleinszig Mercedes (nata in Austria il 28.8.80) e* [illegible] *per diritto di Nuda Proprietà.*

- *Annotazione a iscrizione per cessione di ipoteca del 29.11.06 R.G. 183701 R.P. 42237 a favore di Brioschi Trading Immobiliare spa : Cessione di ipoteca da Banca di Roma spa a Brioschi Trading Immobiliare spa per un valore nominale complessivo alla data del 25 maggio 2006 di Euro 129.366,60 che origina dal contratto di mutuo stipulato dal Notaio Dott.ssa Saija Silvana di Milano Rep. 41921 Racc. 10676 assistito da ipoteca iscritta in data 13 novembre 2003 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 n. 142795 R.G. e n. 32750 di R.P.*

6) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La consistenza della stima (v. fotocolor esterna **All. B** scattata il 30.9.09) è costituita da :

a) Appartamento in Basiglio (MI) –Milano 3 Residenza Tigli – posto al piano quarto (5° piano fuori terra) composto da soggiorno, tre camere , due bagni, lavanderia, cucina oltre che disimpegni, ripostiglio , due balconi a loggia e cantina

b) Box doppio in Basiglio (MI) – Milano 3 Residenza del Tigli.

L'immobile in cui è sito l'appartamento è classificabile di civile abitazione realizzato negli Anni ' 90 ed è nel quartiere residenziale di Basiglio denominato " Milano 3 " e si presenta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

Via Trieste 9 20146 Milano tel. 02.4693802 fax 02.48017051 e-mail luigimaria.guffanti@tiscali.it
c.f. GFF LMR 48S14 F205L iva 02445580158

In particolare l'appartamento oggetto della presente stima ha affaccio doppio e l' immobile è dotato di una scala con ascensore , non ha servizio portineria ed è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato, di impianto elettrico, citofonico, telefonico ed impianto TV.

a) APPARTAMENTO

L'appartamento oggetto di perizia è situato al piano quarto composto da soggiorno, tre camere , due bagni, lavanderia, cucina oltre che disimpegni, ripostiglio , due balconi a loggia (ca. mq. 17) e cantina (ca. mq. 2,50).

La metratura "commerciale", compreso i due balconi (calcolati a 1/3) e le cantine , è pari a mq. 118 ca.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetro camera e con tapparelle in pvc .

Il riscaldamento è centralizzato a gas metano ed è realizzato all'interno dell'appartamento con pannelli radianti a pavimento .

L'appartamento ha pavimenti in parquet e moquette ; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati mentre i servizi sono rivestiti in ceramica.

Le porte interne sono in legno con ferramenta di tipo comune.

Il bagno è dotato di apparecchi sanitari in vetrochina smaltata con rubinetteria di tipo corrente.

Il riscaldamento è centralizzato a gas ed è realizzato all'interno dell'appartamento con pannelli radianti a pavimento.

L'impianto elettrico utilizza interruttori tipo Living prod. Ticino.

La cantina ha il pavimento in battuto di cemento, le pareti intonacate ed il portoncino metallico.

Il box ha il pavimento in battuto di cemento, le pareti ed il soffitto intonacati e la serranda metallica con apertura manuale.

Via Trieste 9 20146 Milano tel. 02.4693802 fax 02.48017051 e-mail luigimaria.guffanti@tiscali.it
c.f. GFF LMR 48S14 F205L iva 02445580158

Il sottoscritto ha potuto verificare che all'interno l'appartamento non presenta modifiche rispetto a quanto rappresentato dai disegni originari di Concessione Edilizia e da quanto rappresentato nella Planimetria Catastale (v. All. A Relazione 10.10.09)

L'appartamento risulta oggi occupato dalla figlia della Sig.ra Kleinszig Mercedes (v. punto 5 a pag. 3 " *Domanda giudiziale trascritta a Milano 2 il 28.12.05 R.G. 196304 R.P. 100043 favore Sig.ra Kleinszig Mercedes (nata in Austria il 28.8.80) e contro Logoluso Antonio (nato a Bergamo il 10.4.48) per diritto di Nuda Proprietà* ")

7) DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile dove è sito l'appartamento ed i box **in Basiglio (MI) –Milano 3 Residenza Tigli** è collocato dal P.R.G. vigente in zona omogenee B ed in zona funzionale R (Residenziale).

8) VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE

Per la valutazione degli immobili (appartamento con cantina e box) lo scrivente ritiene opportuno procedere col metodo cosiddetto " a costo di costruzione".
Con tale metodo si determina il più probabile costo di costruzione del fabbricato oggetto di stima, si corregge poi il costo così determinato per tenere conto delle caratteristiche specifiche quali età (1986) , condizione di conservazione e manutenzione, posizione, tendenze del mercato immobiliare, ecc e si ottiene il più probabile valore dell'immobile.

Per la determinazione del costo di costruzione del fabbricato lo scrivente ha preso in esame i costi unitari attuali per costruzioni aventi caratteristiche analoghe a quelle del fabbricato oggetto di stima ed ha poi corretto tali costi unitari per tenere conto in particolare :

- Della buona condizione di manutenzione e conservazione dell'immobile.
- Della sufficiente condizione di manutenzione e conservazione dell'u.i.
- Del tipo di fabbricato di civile abitazione signorile dove è collocato l'appartamento.
- Della vasta offerta oggi di appartamenti con queste caratteristiche a Milano 3 .

Via Trieste 9 20146 Milano tel. 02.4693802 fax 02.48017051 e-mail luigimaria.guffanti@tiscali.it
c.f. GFF LMR 48S14 F205L iva 02445580158

- Dell'ubicazione dell' appartamento in Milano 3
- Del "taglio" razionale dell'appartamento.
- Della presenza di due terrazzini (calcolati ad 1/3) .
- Del fatto che si tratta di un appartamento di medie dimensioni
- Della scarsa dotazione di servizi ed infrastrutture della zona.
- Dell'assenza di certificazione energetica.
- Della richiesta in Milano 3 oggi di box doppi

Di tutti quegli altri elementi che possono avere importanza per la valutazione delle unità immobiliari in esame quali : presenza di tutti gli allacciamenti, mancanza di solaio, mancanza di portineria, presenza di cantina, presenza di box doppio , ecc.

Lo scrivente ha poi preso in esame i valori correnti di mercato di fabbricati aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto della presente stima.

Sulla base delle considerazioni sopra dette e , dopo verifiche numeriche, lo scrivente è giunto al convincimento che il valore unitario minimo che si può attribuire alle unità immobiliari che formano oggetto della presente stima è il seguente :

Appartamento (compreso cantina) = 4.200,00 Euro/mq e poiché conosciamo la superficie dell'unità immobiliare si può determinare il valore complessivo ; si ottiene cioè :

- 4.200,00 Euro/mq x mq 118 ca. = Euro 495.600,00
(quattrocentonovantacinquemilaseicento/00)

che si arrotondano, per difetto , ad **Euro 495.000,00**

<u>Il valore è ad ogni modo espresso "a corpo" anche in relazione alle caratteristiche proprie dell' appartamento.</u>

LUIGI MARIA GUFFANTI ARCHITETTO

Box doppio (B) = 45.000,00 Euro/cad. **Euro 45.000,00**

(quarantacinquemila/00)

Si può quindi concludere dicendo che alla data odierna il valore di mercato della unità immobiliare in Basiglio (MI) –Milano 3 - Residenza Tigli ad uso abitazione di proprietà del Sig. [illegible] è pari ad Euro 495.000,00 ed il valore di mercato del box doppio di proprietà del Sig. [illegible] è pari ad Euro 45.000,00 per **complessivi Euro 540.000,00 (cinquecentoquarantamila/00).**

Risultando dagli Atti una trascrizione per " Nuda Proprietà " a favore della Sig.ra Kleinszig Mercedes (V. punto 5 a pag. 3) in questo caso il valore del cespite immobiliare risulta :

La " nuda proprietà " alla Sig.ra Kleinszig Mercedes (nata in Austria il 28.8.80) è così calcolata :

- Euro 540.000,00 x 1,5 % (Tasso Legale dal 1.1.11) x 35,50 =

  = **Euro 287.550,00** **USUFRUTTO VITALIZIO**

Per differenza :

- Euro 540.000,00 – Euro 287.550,00 = **Euro 252.450,00 NUDA PROPRIETA'**

In fede
Il Perito Stimatore

Milano, 10 febbraio 2011

Via Trieste 9 20146 Milano tel. 02.4693802 fax 02.48017051 e-mail luigimaria.guffanti@tiscali.it
c.f. GFF LMR 48S14 F205L iva 02445580158