



LUIGI MARIA GUFFANTI ARCHITETTO
Consulente del Giudice del Tribunale di Milano

TRIBUNALE DI MILANO

Esecuzione Immobiliare n° **1605** / 08 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Susanna Terziⁿ

Condominio "Venere" di via Cilea, 6 a Pioltello

Contro



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 Susanna Terzi è stato nominato in data 9 giugno 2009 Esperto Stimatore dei beni di proprietà del Sig.

Il sottoscritto ha potuto eseguire il sopralluogo solo all'esterno dell'unità immobiliare in data 1 agosto 2009 ed ha poi eseguito tutte le indagini del caso ed ora, con la scorta degli elementi raccolti e con l'assenso del Creditore Procedente (v. **All. D**), redige la seguente relazione.

1) OGGETTO DI STIMA

- a) **Appartamento in Pioltello – via Cilea, 6** – posto al piano quarto (fuori terra)^{5°} composto da due locali più cucina, bagno e disimpegno di ingresso oltre che due balconi.

L' appartamento risulta oggi abitato dall' esecutato



2) DATI CATASTALI

a) N.C.E.U. Pioltello – via Cilea , 6 (scala A)

Foglio 2 – mapp. 295 – sub. 19 – Piano 4 – Cat. A/3 – Classe 4 - Vani 3,5 –
Rendita Catastale Euro 307,29

Come **All. A** vengono allegate le planimetrie catastali e le visure.

3) COERENZE

a) Appartamento : (da Nord in senso orario) via Cilea , altra unita immobiliare e vano scale , cortile comune , cortile comune.

4) TITOLO DI PROPRIETA'

Con Atto autentificato dal Notaio Dott. Salvo Filippo di Buccinasco in data 29 maggio 2006 al n. 27526 / 11247 e trascritto presso gli Uffici di Milano II in data 8 giugno 2006 ai nn. 88502 / 45747 i Sig.ri Salerno Delfo Franco e Leone Anna Dora trasferivano il bene al Sig. [REDACTED].

5) TRASCRIZIONI

Vedere in allegato quanto fornito dalla Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 quale Ispezione Ordinaria effettuata il 14 luglio 2009(**All. C**) ed in particolare :

- Nota di trascrizione Pignoramento Immobiliare a Favore di **Condominio Venere di Pioltello** (IVA 91500450159) contro [REDACTED] del 9 ottobre 2008 ai nn. 148273 / 94119 trascritto Milano 2° .



6) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La consistenza della stima (v. fotocolor **All. B** scattate il 1 agosto 2009) è costituita da :

a) **Appartamento in Pioltello – via Cilea , 6** – posto al piano quarto (fuori terra) composto da due locali più cucina, bagno e disimpegno di ingresso oltre che due balconi.

L'immobile in cui è sito l'appartamento è classificabile di civile abitazione popolare ed è in zona semi-centrale di Pioltello inserito in un quartiere residenziale popolare ad alta densità edilizia e si presenta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione. La costruzione appare di modesta architettura ed è stata **realizzata nel 1963.**

L'immobile è dotato di impianto elettrico, citofonico, telefonico ed ascensore .

L'appartamento oggetto di perizia è composto da un soggiorno, una camera , cucina bagno e disimpegno oltre che da due balconi (7 mq ca.) .

La metratura “commerciale” è pari a mq. 62 ca. (compreso i balconi calcolati ad 1/3)

I pavimenti sono rivestiti in marmo a “palladiana” , il bagno e la cucina sono pavimentati in grès ceramico.

Le pareti, intonacate a civile, sono tinteggiate in idropittura tranne quelle della cucina che risultano essere rivestite in ceramica fino ad h. cm 200 ; i soffitti sono pure intonacati a civile e tinteggiati in idropittura.

I serramenti esterni sono in legno e vetro semplice con tapparelle in PVC ; le porte interne sono in legno e vetro ed con ferramenta di tipo comune.

Il bagno è dotato di apparecchi sanitari in vetrochina smaltata con rubinetteria di tipo corrente (lavabo, bidet, vaso e vasca).

Il riscaldamento è centralizzato a gas.

L'impianto elettrico è del tipo incassato con frutti tipo Magic prod. BTicino.



7) DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile dove è sito l'appartamento in Pioltello – via Cilea, 6 è collocato dal Piano Regolatore Generale in zona omogenea B1 - Residenziale .

8) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per la valutazione degli immobili (appartamento con cantina) 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 , condizione di conservazione e manutenzione, posizione, tendenze del mercato immobiliare, valutazioni dei Bollettini Camera Commercio , posto al piano quarto (fuori terra) composto da due locali più cucina, bagno e disimpegno di ingresso oltre che due balconi.
ecc e si ottiene il più probabile valore dell' immobile.

Per la determinazione del costo di costruzione del fabbricato e del valore dell' u.i. 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 sufficiente condizione di manutenzione e conservazione degli immobili.
- Del tipo di fabbricato di abitazione civile popolare dove è situato l' appartamento.
- Della sufficiente offerta in zona di appartamenti con queste caratteristiche.
- Dell'ubicazione degli immobili in zona semi-centrale di Pioltello .
- Del “taglio” razionale dell' appartamento.
- Del fatto che si tratta di appartamento di piccola dimensione (mq 62 ca.)
- Della scarsa dotazione di servizi ed infrastrutture della zona.
- Della modesta qualità architettonica.
- Del fatto che l' u.i. è priva di A.C.E. (Attestato Certificazione Energetica)

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, presenza di portineria, mancanza di cantina, mancanza di box e/o posto auto.

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 che si può attribuire alla unità immobiliare che forma oggetto della presente stima è il seguente :

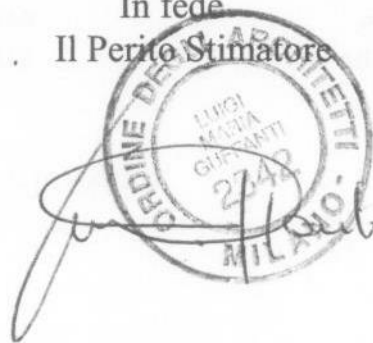
Appartamento (a) = 1.300,00 Euro/mq e poiché conosciamo la superficie dell'unità immobiliare si può determinare il valore complessivo ; si ottiene cioè

- 1.300,00 Euro/mq x mq 62 = **Euro 80.600,00**
(ottantamilaseicento/00)

Il valore è ad ogni modo espresso "a corpo" anche in relazione alle caratteristiche proprie dell' appartamento

Si può quindi concludere dicendo che alla data odierna il valore di mercato della **unità immobiliare di Pioltello – via Cilea, 6** – posto al piano piano quarto (fuori terra) composto da due locali più cucina, bagno e disimpegno di ingresso oltre che due balconi di proprietà del Sig. [REDACTED] è pari ad **Euro 80.600,00** (ottantamilaseicento/00).

In fede
Il Perito Stimatore



- All. **A** – Planimetria catastale e visure
- All. **B** - Fotografie
- All. **C** - Iscrizioni e Trascrizioni
- All. **D** - Lettera Legale Procedente

Milano, 20 settembre 2006