



LUIGI MARIA GUFFANTI ARCHITETTO
Consulente del Giudice del Tribunale di Milano

TELEMATICO

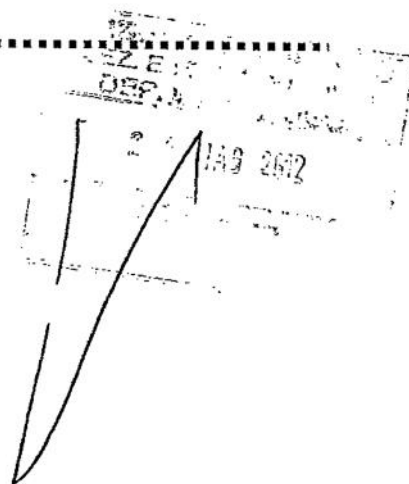
TRIBUNALE DI MILANO

Esecuzione Immobiliare n° **1916 / 11**

G.E. Dott.ssa Bruno

Unicredit s.p.a.

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 Bruno è stato nominato in data 9 febbraio 2012 Esperto Stimatore dei beni di proprietà del Sig.

Il sottoscritto ha potuto eseguire il sopralluogo dell'unità immobiliare in data in data **14.4.12** , (v. foto **All. B**) ed ha eseguito tutte le indagini del caso ed ora , con la scorta degli elementi raccolti , redige la seguente relazione .

1) OGGETTO DI STIMA

Appartamento in Milano – via priv. Ambrogio De Marchi Gherini , 5 posto al piano secondo composto da un locale oltre al bagno.



2) DATI CATASTALI

N.C.E.U. Comune di Milano - via priv. A. De Marchi Gherini, 5

Foglio 150 - mapp. 136 - sub. 20 - Piano 2 - Cat. A/4 - Classe 2 - Vani 1,5 -
Rendita Euro 116,20

Come **All. A** vengono allegata la visura e la planimetria catastale.

3) COERENZE

- a) Appartamento al piano secondo : da nord (*in senso orario*) ballatoio e corte comune, altra u.i. sub. 25 , altra u.i sub. 28 , corte comune mapp. 652.

4) TITOLO DI PROPRIETA'

Le proprietà di predetta unità immobiliare è pervenuta all' attuale proprietario Sig. **A**

seguito di atto pubblico autenticato dal Notaio Dott. Orazio De Giovanni in data 21.09.05 e conservata nei suoi Atti n. 235734 / 10820 di Rep. e trascritta nei Registri Immobiliari di Milano 1 il 30.09.05 ai nn. 73889 / 42509.

5) TRASCRIZIONI

Vedere in allegato quanto fornito dalla Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 quale Ispezione Ordinaria effettuata il 6 marzo 2012 (**All. C**) ed in particolare :



- Pignoramento a favore di “ Unicredit Credit Managementt Bank spa “ Cod. Fiscale 00390840239 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 21.06.11 ai n. 39202 / 26527 in forza del Verbale notificato il 10.05.11 n. 9534.

6) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La consistenza della stima (v. fotocolor **All. B** scattate il 14.4.12) è costituita da :

Appartamento in Milano – via priv. Ambrogio De Marchi Gherini , 5 posto al piano secondo composto da un locale oltre al bagno.

L’immobile in cui è sito l’appartamento è classificabile di civile abitazione popolare realizzato in epoca anteriore al 1.9.1967 ed è alla periferia di Milano inserito in una zona residenziale e si presenta in scarso stato di conservazione e manutenzione.

In particolare l’appartamento oggetto della presente stima ha affaccio singolo ad ovest.

L’ immobile è dotato di impianto elettrico ma non di citofono ed ascensore.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate così come i soffitti ; le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle ceramiche.

Il pavimento è in piastrelle ceramiche 30 x 30.

I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice .

Le porte interne sono in legno tinto e vetro con ferramenta di tipo comune o a soffietto in pvc.

Il bagno è dotato di apparecchi sanitari in vetro-china smaltata con rubinetteria di tipo corrente.

L’impianto elettrico è incassato .



L'appartamento non dispone di impianto di riscaldamento ma solo di scaldabagno a gas per cui non è richiesto l' Attestato Certificazione Energetica (A.C.E.)

Il sottoscritto ha potuto verificare che all'interno l'appartamento non presenta modifiche rispetto a quanto rappresentato nella Planimetria Catastale

L'appartamento risulta attualmente abitato dai proprietari e da loro ospiti.

Ad oggi il debito

nei confronti del Condominio per Spese di Gestione è pari ad Euro 1.418,80 (v. All. D)

7) DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile dove è sito l' appartamento in Milano – via A. De Marchi Gherini , 5 è collocato dalla Variante di P.R.G. vigente in zona omogenea B3 con destinazione funzionale R/I (v. All. E)

8) VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE

Per la valutazione dell' immobile (appartamento) 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, ecc e si ottiene il più probabile valore dell'immobile.



LUIGI MARIA GUFFANTI ARCHITETTO

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 scarsa condizione di manutenzione e conservazione dell'immobile.
- Della scarsa condizione di manutenzione della unità immobiliare .
- Del tipo di fabbricato dove è collocato l'appartamento con caratteristiche popolari.
- Della sufficiente offerta in zona di appartamenti con queste caratteristiche.
- Dell'ubicazione dell' appartamento in zona periferica di Milano
- Del "taglio" razionale del monolocale.
- Del fatto che si tratta di un appartamento di dimensioni piccole (mq 27,00 ca.)
- Della sufficiente dotazione di servizi ed infrastrutture della zona.

Di tutti quegli altri elementi che possono avere importanza per la valutazione delle unità immobiliari in esame quali : mancanza di riscaldamento , assenza di cantina , assenza di solaio, assenza di box e/o posto auto , 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 che si può attribuire alla unità immobiliare che forma oggetto della presente stima è il seguente :

Appartamento = 2.200,00 Euro/mq e poiché conosciamo la superficie dell'unità immobiliare si può determinare il valore complessivo ; si ottiene cioè :

- 2.200,00 Euro / mq x mq 27,00 ca. =

Euro 59.400,00

(cinquantanovemilaquattrocento/00)

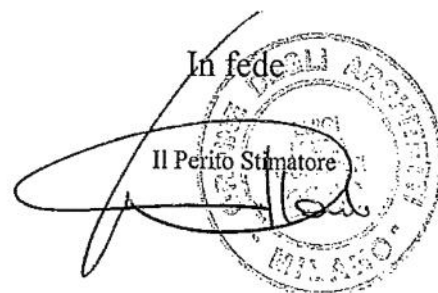


Il valore è ad ogni modo espresso “a corpo” anche in relazione alle caratteristiche proprie dell’ appartamento.

Si può quindi concludere dicendo che alla data odierna il valore di mercato della unità immobiliare : **Appartamento in Milano – via priv. Ambrogio De Marchi Gherini , 5** posto al piano secondo composto da un locale oltre al bagno di proprietà del Sig.]

è pari ad **Euro 59.400,00** (cinquantanovemilaquattrocento/00) .

In fede



Il Perito Stimatore

- All. A – Planimetria catastale e visure
- All. B - Fotografie
- All. C - Iscrizioni e Trascrizioni
- All. D - Spese Condominiali arretrate
- All. E – Norme N.T.A.

Milano, 15 maggio 2012