



LUIGI MARIA GUFFANTI ARCHITETTO
Consulente del Giudice del Tribunale di Milano

DEPOSITO TELEMATICO

TRIBUNALE DI MILANO

Esecuzione Immobiliare n° **2169 / 11**

G.E. Dott.ssa Romana Bisegna

Cond. di via De Gatti , 34 a Bresso

contro

Hashish Sherif

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 Bisegna è stato nominato in data 20 settembre 2012 Esperto Stimatore dei beni di proprietà del Sig. [redacted] nato in [redacted]

Il sottoscritto ha potuto eseguire il sopralluogo dell'unità immobiliare in data in data **13.11.12 e 23.11.12** , (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 Bresso – via Simone De Gatti, 34 posto al piano terreno composto da un monolocale con cottura e bagno oltre che cantina al piano interrato.





2) DATI CATASTALI

N.C.E.U. Comune di Presso – via Simone De Gatti, 34

Foglio 2 - mapp. 248 - sub. 704 - Piano T-S1 - Cat. A/3 - Classe 5 – Vani 2,5
- Rendita Euro 238,86

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

3) COERENZE

a) Appartamento al piano quarto: da nord (*in senso orario*) cortile, androne , via De Gatti, altra u.i.

Cantina : da nord (*in senso orario*) corridoio comune, altra cantina, via De Gatti, altra cantina.

4) TITOLO DI PROPRIETA'

Le proprietà di predetta unità immobiliare è pervenuta all' attuale proprietario Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a seguito di atto pubblico autenticato dal Notaio Dott.ssa Guadagno Simona in Cesano Boscone in data 18.7.07 e conservata nei suoi Atti n. 3645 / 1848 di Rep. e trascritta nei Registri Immobiliari di Milano 2 il 23.7.07 ai nn. 117202 / 61643 .

5) TRASCRIZIONI

Vedere in allegato quanto fornito dalla Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 quale Ispezione Ordinaria effettuata il 2 ottobre 2012 (**All. C**) ed in particolare :





LUIGI MARIA GUFFANTI ARCHITETTO

- Pignoramento a favore di “ [redacted] Cod. Fiscale [redacted] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data **20.6.11** ai n. 69347 / 39984.

6) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

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

Appartamento in Bresso – via Simone De Gatti, 34 posto al piano terreno composto da un monolocale con cottura e bagno oltre che cantina al piano interrato.

L’immobile in cui è sito l’appartamento è classificabile di civile abitazione realizzato in epoca anteriore al 1.9.1967 (nel 1958) ed è in zona semi centrale di Bresso inserito in una zona residenziale e si presenta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione ed è di mediocre aspetto architettonico.

In particolare l’appartamento oggetto della presente stima, posto al P.T. ha affaccio doppio (Nord – Sud), ingresso dall’androne e si presenta in scarso stato di conservazione e manutenzione.

L’ immobile è dotato di impianto elettrico e citofonico.

Le pareti dell’appartamento sono intonacate e tinteggiate così come i soffitti ; le pareti del bagno e della zona cottura sono rivestite in piastrelle ceramiche.

Il pavimento è in parquet e in ceramica in bagno.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetro camera e con chiusure avvolgibili in PVC.

Le porte interne sono in legno con ferramenta di tipo comune

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

L’impianto elettrico è incassato .





LUIGI MARIA GUFFANTI ARCHITETTO

L'appartamento dispone di impianto di riscaldamento centralizzato a gas distribuito all'interno attraverso termosifoni.

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 dal Sig. Hashish Sherif e da sua moglie ed i suoi due figli minori.

Ad oggi il debito dei Sig. nei confronti del Condominio per Spese di Gestione è pari ad Euro 11.818,15 (v. All. D)

7) DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile dove è sito l' appartamento in Bresso – via De Gatti, 34 è collocato dal P.R.G. vigente in zona omogenea B con destinazione funzionale R

8) VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE

Per la valutazione dell' immobile (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, 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 sufficiente condizione di manutenzione e conservazione dell'immobile.
- Della scarsa condizione di manutenzione della unità immobiliare .
- Del tipo di fabbricato dove è collocato l'appartamento e del fatto che si tratta di alloggio al piano terra.
- Della sufficiente offerta in zona di appartamenti con queste caratteristiche.
- Dell'ubicazione dell' appartamento in zona semi centrale di Bresso
- Del fatto che si tratta di un appartamento (monocale) di piccole dimensioni (mq 40,00 ca. compreso cantina di mq. 15 calcolata ad 1/5)
- Della sufficiente dotazione di servizi ed infrastrutture della zona.
- Del fatto che l' immobile è provvisto di Certificazione Energetica (v. **All. E**)

Di tutti quegli altri elementi che possono avere importanza per la valutazione delle unità immobiliari in esame quali : presenza di tutti gli allacciamenti, presenza 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 (con cantina) = 1.900,00 Euro/mq e poiché conosciamo la superficie dell'unità immobiliare si può determinare il valore complessivo ; si ottiene cioè :

$$\begin{array}{r} - 1.900,00 \text{ Euro / mq x mq } 40,00 = \\ \text{Euro } 76.000,00 \\ \text{(settantaseimila/00)} \end{array}$$

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





LUIGI MARIA GUFFANTI ARCHITETTO

Si può quindi concludere dicendo che alla data odierna il valore di mercato della unità immobiliare : **Appartamento in Bresso – via De Gatti, 34** posto al piano terreno composto da un monocale con cottura e bagno oltre che cantina al piano interrato di proprietà del [redacted] è pari ad **Euro 76.000,00** (settantaseimila/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** – Certificazione Energetica ACE

Milano, 28 novembre 2012

