



LUIGI MARIA GUFFANTI ARCHITETTO
Consulente del Giudice del Tribunale di Milano

DEPOSITO TELEMATICO

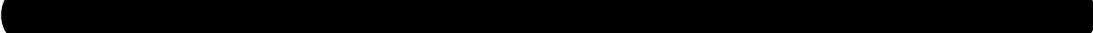
TRIBUNALE DI MILANO

Esecuzione Immobiliare n° 1435 / 12 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Simonetta Scirpo

.....

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 Simonetta Scirpo è stato nominato in data 15.10.2014 Esperto Stimatore dei beni di intera proprietà del Sig. 


Il sottoscritto ha potuto eseguire il sopralluogo delle unità immobiliare in data **1.1.15** (v. Foto **All. B**) ed ha poi 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 Legnano – via Liguria, 39 al piano terra e composto da un soggiorno con cottura , da una camera , da un bagno e solaio al piano sottotetto .

L'appartamento risulta oggi occupato dall' esecutato Sig.  () e dalla sua famiglia (moglie e due figli minori) .





2) DATI CATASTALI

a) N.C.E.U. Legnano– via Liguria, 39

Foglio 44 – mapp. 40 – sub. 708 – Piano T-3 – Cat. A/3 – Classe 2 - 2,5 vani –
Rendita Catastale Euro 180,76

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

3) COERENZE

- a) Appartamento : (da Nord in senso orario) via Liguria , altra u.i. , cortile comune , altra u.i.
- b) Solaio : (da Nord in senso orario) via Liguria , altra u.i. , corridoio comune , altra u.i.

4) TITOLO DI PROPRIETA'

Compravendita del 30.7.04 Rep. 13436 / 8421 Notaio Dott. [REDACTED] di
Parabiago trascritta a Milano 2 in data 4 agosto 2004 ai nn. 119146 / 61445 -
Venditore : [REDACTED] . Acquirente Sig.
[REDACTED]

5) TRASCRIZIONI

Vedere in allegato (**All. C**) quanto fornito dalla Conservatoria dei RR. II. di Milano
2 quale Ispezione Ordinaria effettuata il **30.9.14** ed in particolare :





- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario iscritta in data 4 agosto 2004 ai nn. 119147 / 28682 a rogito Dot. [redacted] e [redacted] Notaio in Parabiago rep. 13437 / 8422 a favore di U. [redacted] [redacted] per la complessiva somma di Euro 220.000,00 di cui capitale Euro 110.000,00 tasso interesse annuo 3,65 %.
- **Pignoramento** eseguito da Ufficiale Giudiziario in data 9 marzo 2012 trascritto presso Milano 2 in data 10 aprile 2012 ai nn. 36558 / 24748 a favore di [redacted] per il credito di Euro 105.823,98 (v. **All. C**)

6) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La consistenza della stima (v. fotocolor **All. B**) scattate il **1.1.15** è costituita da :

A) Appartamento in Legnano – via Liguria, 39 al piano terra e composto da un soggiorno con cottura , da una camera , da un bagno e solaio al piano sottotetto .

L'immobile in cui è sito l' appartamento è classificabile di civile abitazione “ di ringhiera “ ed è in zona periferica di Legnano , lungo una strada ad alto traffico e si presenta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

La costruzione è di modesta architettura ed è stata realizzata precedentemente al 1.9.67 ; l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento è rappresentata dalle planimetrie catastali in modo conforme.

L' immobile è dotato di impianto elettrico, idrico ma non di riscaldamento centralizzato .

L'appartamento , oggetto di perizia , è composto da un soggiorno con cottura , da una camera , da un bagno e solaio al piano sottotetto.

La metratura “commerciale” è pari a mq. 54,00 ca. (valutando 1/1 la misura commerciale dei locali abitabili (mq. 50,80 ca.) e valutando 1/5 il solaio (mq 16 ca. x 1/5) .

I pavimenti di tutti i locali sono rivestiti in ceramica 30 x 30 .





LUIGI MARIA GUFFANTI ARCHITETTO

Le pareti, intonacate a civile, sono tinteggiate mentre il bagno ha le pareti rivestite in ceramica fino h. 2.00 ca. ; i soffitti sono pure intonacati a civile e tinteggiati in idropittura.

I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice e chiusura con tapparelle in pvc ; le porte interne sono in legno tamburato o pvc ed hanno ferramenta di tipo comune.

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

Il riscaldamento autonomo a gas ha termosifoni in alluminio.

L'impianto elettrico è incassato.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile dove è sito l'appartamento in Legnano – via Liguria, 39 , già collocato dal Piano Regolatore Generale in zona Residenziale mantiene la propria destinazione con il nuovo PGT.

L'unità immobiliare non presenta difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale .

8) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per la valutazione degli immobili (appartamento con solaio) 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 ,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 dell' immobile.
- Della sufficiente condizione di manutenzione e conservazione dell' unità immobiliare
- Del tipo di fabbricato con caratteristiche esclusivamente residenziali “ a ringhiera “ dove è situato l'appartamento.
- Della sufficiente offerta in zona di appartamenti con queste caratteristiche.
- Del fatto che sia al piano terreno con doppio affaccio .
- Dell'ubicazione dell' immobile in zona periferica di Legnano
- Della scarsa dotazione di servizi ed infrastrutture della zona.
- Della modesta qualità architettonica del fabbricato.
- Del fatto che l' u.i. è oggi stata dotata di A.P.E. (Attestato Prestazione Energetica) (**All. D**)
- Del fatto che ad oggi è presente un arretrato nelle spese condominiali pari ad Euro 5.265,23 (**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 , assenza di portineria, assenza di cantina, assenza di box e 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 :

a) Appartamento = 1.100,00 Euro/mq e poiché conosciamo la superficie dell'unità immobiliare si può determinare il valore complessivo ; si ottiene cioè :

- 1.100,00 Euro/mq x mq 54,00 ca. = **Euro 59.400,00**
(**cinquantanovemilaquattrocento/00**)





LUIGI MARIA GUFFANTI ARCHITETTO

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

Si può quindi concludere dicendo che alla data odierna il valore di mercato della unità immobiliare sita in **Legnano – via Liguria , 39** 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 - Ispezione Conservatoria
- All. D – A.C.E.
- All. E - Spese Condominiali

Milano, 20.1.15

