

■ ■ ■
LUIGI MARIA GUFFANTI ARCHITETTO

TRIBUNALE DI MILANO

Esecuzione Immobiliare n° **3069 / 10**

G.E. Dott.ssa Simonetta Bruno

.....
Supercondominio Garbogera - via Monte Bianco , 133/3 a Limbiate

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 28.9.11 Esperto Stimatore dei beni di esclusiva proprietà

Il sottoscritto ha potuto effettuare il sopralluogo il 25.11.11 (v. foto **All. B**) , 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 Limbiate - via Monte Bianco , 133/3** posto al piano primo composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, ripostiglio e bagno oltre che due balconi e cantina
- **Box auto in Limbiate - via Monte Bianco , 133/3** al piano terra.

2) DATI CATASTALI

N.C.E.U. Comune di Limbiate – via Monte Bianco 133/3

APPARTAMENTO : Foglio 4 - mapp. 155 – sub. 3 – Piano 1-S1 – Cat. A/3 – Classe 3 – Vani 5,5 - Rendita Euro 340,86

BOX AUTO : Foglio 4 - mapp. 186 – sub. 14 – Piano T – Cat. C/6 – Classe 5 – mq 13 - Rendita Euro 40,28

Come All. A viene allegata le visura e la planimetria catastale.

3) COERENZE

a) Appartamento al piano terra : a nord cortile, a est cortile , a sud cortile, a ovest altra u.i. e vano scala

b) Box auto : a nord cortile , a est altro box , a sud altro box , a ovest altro box

4) TITOLO DI PROPRIETA'

Le proprietà di predetta unità immobiliare è pervenuta all' attuale proprietario
a seguito di atto pubblico autenticato dal Notaio Dott. Mario Lulli in
Limbiate in data 28.3.2000 e conservata nei suoi Atti n. 14927 / 7951 di Rep. e
trascritta nei Registri Immobiliari di Milano 2 il 6 aprile 2000 ai nn. 32427 /
22053.



LUIGI MARIA GUFFANTI ARCHITETTO

5) TRASCRIZIONI

Vedere in allegato quanto fornito dalla Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 quale Ispezione Ordinaria effettuata il 12 dicembre 2011 (All. C) ed in particolare :

- Atto di pignoramento immobiliare trascritto a Milano 2 in data 4 ottobre 2010 ai nn. 121232 / 72225 a favore di SUPERCONDOMINIO GARBOGERA via Monte Bianco , 133 a Limbiate c.f. 91026920156

6) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

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

- **Appartamento in Limbiate - via Monte Bianco , 133/3** posto al piano primo composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, ripostiglio e bagno oltre che due balconi e cantina
- **Box auto in Limbiate - via Monte Bianco , 133/3** al piano terra.

L'immobile in cui è sito l'appartamento è classificabile di civile abitazione (già Istituto Case Popolari) realizzato negli anni '60 , prima del 1 settembre 1967 ed è in zona periferica di Limbiate e si presenta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

In particolare l'appartamento oggetto della presente stima ha affaccio doppio su corte. L' immobile è dotato di impianto elettrico, citofonico e telefonico ed ascensore.

a) APPARTAMENTO

L'appartamento oggetto di perizia è situato al piano primo ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, ripostiglio e bagno oltre che due balconi e cantina.

La metratura "commerciale" è pari a mq. 87 ca.

Le pareti, intonacate a civile, sono tinteggiate con idropittura tranne quelle bagno e del cucinino che risultano essere parzialmente rivestite in ceramica ; i soffitti sono pure intonacati a civile e tinteggiati.

Il pavimento è in ceramica .

I serramenti esterni sono in alluminio con vetri semplici e con chiusure ad avvolgibile in pvc.

Le porte interne sono in legno tinto e vetro 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 del tipo incassato

Il riscaldamento è centralizzato.

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

L'appartamento risulta abitato , al tempo della presente stima, dalla proprietaria e dal proprio figlio.



LUIGI MARIA GUFFANTI ARCHITETTO

B) Box

Il box è singolo , di mq. 13 ca. ed ha pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate e serranda manuale metallica.

Ad oggi _____ risulta ad oggi debitrice nei confronti del Supercondominio Garbogera della cifra di Euro 9.466,26 come da estratto iniatomi dall' Amm.re in data 15.12.11 (escluso spese Legali)

Inoltre la _____ risulta ad oggi debitrice nei confronti del Condominio Garbogera Palazzo 3 della cifra di Euro 3.612,28 (escluso spese Legali) e nei confronti del Condominio Garbogera Box della cifra di Euro 929,87 (escluso spese Legali)

7) DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile dove è sito l' appartamento in Limbiate via Monte Bianco , 133 è collocato dal P.R.G. vigente in zona omogenea di espansione Residenziale.

8) VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE

Per la valutazione dell' immobile (appartamento con cantina + 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 , 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 sufficiente condizione di manutenzione e conservazione dell' u.i.
- Del tipo di fabbricato di civile abitazione con dove è collocato l'appartamento.
- Della sufficiente offerta in zona di appartamenti con queste caratteristiche.
- Dell'ubicazione dell' appartamento in zona periferica di Limbiate .
- Del fatto che si tratta di un appartamento di medie dimensioni (mq . 87 ca.)
- Della sufficiente dotazione di servizi ed infrastrutture della zona.
- Del fatto che l' u.i. è sprovvista di 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, presenza di cantina, assenza di solaio , presenza di box , presenza del servizio di portineria, 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 alle unità immobiliari che formano oggetto della presente stima è il seguente :

Appartamento = 1.700,00 Euro/mq e poiché conosciamo la superficie dell'unità immobiliare si può determinare il valore complessivo ; si ottiene cioè :

- 1.700,00 Euro / mq x mq 87 ca. =

Euro 147.900,00
(centoquarantasettemilanovecento / 00)

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



LUIGI MARIA GUFFANTI ARCHITETTO

Box = a corpo

Euro 17.000,00
(diciassettemila / 00)

Si può quindi concludere dicendo che alla data odierna il valore di mercato delle unità immobiliari : **Appartamento in Limbiate - via Monte Bianco 133 / 3** posto al piano primo composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, ripostiglio e bagno oltre che due balconi e cantina e **Box - via Monte Bianco 133 / 3** di proprietà della Sig.ra

è pari ad **Euro 166.900,00** (centosessantaseimilanovecento / 00).

.....

In fede
Il Perito Stimatore

- All. A – Planimetria catastale e visure
- All. B - Fotografie.
- All. C – Iscrizioni e Trascrizioni
- All. D – Estratto conto Condominio

Milano, 15.12.2011

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizia Urbano)

Lire
20

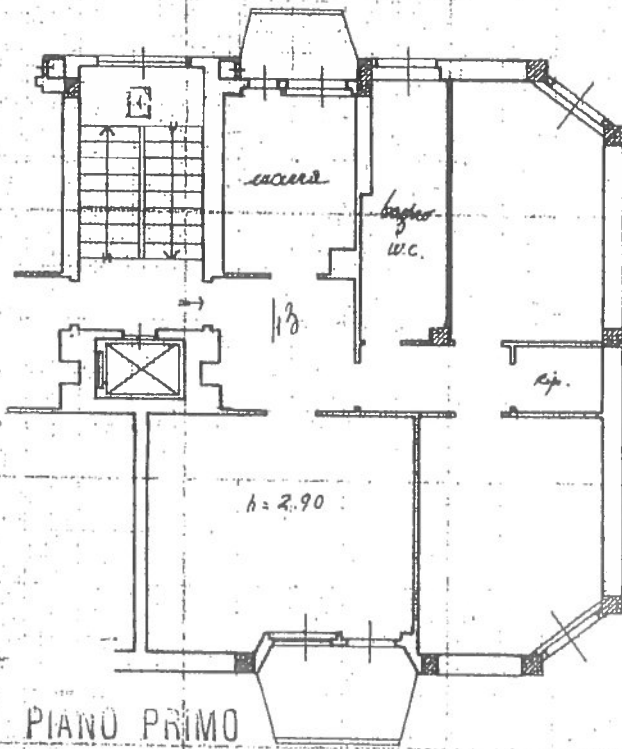
3 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1959, N. 457)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LIMBIATE Via Monte Bianco
Ditta Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano V.le Romagna, 26 MILANO
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Milano

L'ORIGINALE DELLA PRESENTE PLANIMETRIA
E' ALLEGATO ALLA BOCCA
DELLO STABILE N. **316124**

316164



PIANO PRIMO



CANTINA
h = 2,30

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

R.B.: Tutte le costruzioni sono di proprietà della Ditta intestata.

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal Dott. Ing.

MARIO VILLA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de gli Ingegneri

della Provincia di Milano

DATA 31 Dicembre 1967

Firma:

16 DIC. 1967
6994

San Carlo n° 13

Comune di LIMBIATE (ES91) - < Foglio: 4 Particella: 155 - Subalterno 3 >
Catasto n. 43 scelti E.
Situazione al 01/12/2011
Monte Bianco n. n. 133 piano: 1
CATASTO DELLO STATO



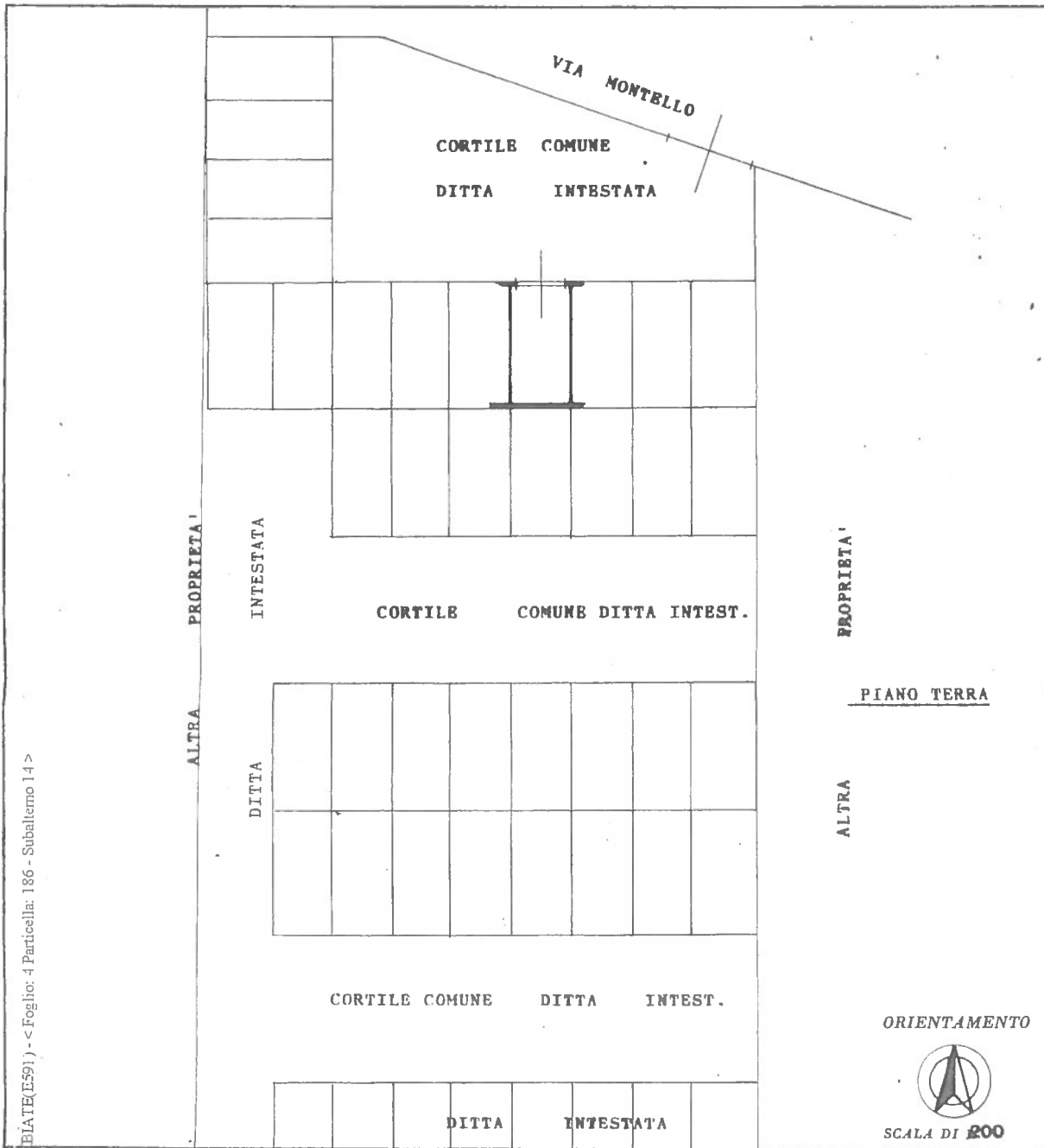
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LIMBIATE Via MONCENISIO/MONTELLO

Ditta COOPERATIVA CARBOGERA S.p.A. C.F. 06136330153

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO



LIMBIATE (ES91) - < Foglio: 4 Particella: 186 - Subalterno 14 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DITTA
CATASTO
ROT. N°

PARTITA
FOGLIO 4
MAPP. 186
SUB. 14

Compilata dal **ARCH. RUBES BRUNO**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo **ARCHITETTI N° 2576**
della Provincia di **MILANO**

DATA **STUDIO DI ARCHITETTURA**
Firma: **Arch. RUBES BRUNO**
Via **VIA MONTENAPOLEONE**
20091 LIMBIATE (Milano)
Tel. **02/76000000** Fax **02/76000001**
C.C. **00000000000000000000** N° **2576**



LUIGI MARIA GUFFANTI ARCHITETTO

TRIBUNALE DI MILANO

Esecuzione Immobiliare n° **3069 / 10**

G.E. Dott.ssa Simonetta Buno

Supercondominio Garbogera - via Monte Bianco , 133/3 a Limbiate

contro

All. B



LUIGI MARIA GUFFANTI ARCHITETTO





LUIGI MARIA GUFFANTI ARCHITETTO

