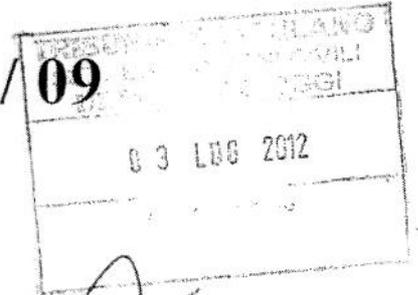


TRIBUNALE DI MILANO

Esecuzione Immobiliare n° 435 / 09

G.E. Dott.ssa Simonetta Bruno



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 Bruno è stato nominato in data 24 novembre 2010 Esperto Stimatore dei beni di proprietà della _____ con sede in Milano (c.f. _____)

TOTALE BENI PIGNORATI

Milano – via Trivulzio 14

Bollate – via Magenta , 11 - (2 unità)

Arese – via dei Caduti, 47 - (2 unità)

Lignano Sabbiadoro – Corso Nazioni - (1 unità)

Milano – via Castelfidardo , 8

1) OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA

A) – Appartamento in Bollate – via Magenta , 11 - al piano primo e composto da un soggiorno triplo con angolo cottura, una camera e bagno oltre che quattro balconi su strada ed una loggia su corte.

B) - Appartamento in Bollate – via Magenta , 11 - al piano secondo (sottotetto) e composto da soggiorno, cucina , una camera e bagno oltre che due balconi , locale s.p.p. al piano terzo , ripostiglio in sottoscale e scala di accesso esclusiva.



2) DATI CATASTALI

N.C.E.U. Comune di Bollate

A) Foglio 54 - mapp. 35 – 36 graffate – sub. 701 – Piano 1 – Cat. A/4 – Classe 2 – 3,5 vani - Rendita Euro 144,61

B) Foglio 54 - mapp. 35 – 36 graffate – sub.702 – Piano 2 – Cat. A/4 – Classe 2 – 2 vani - Rendita Euro 82,63

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

3) COERENZE CATASTALI

a) Appartamento al piano primo : (*da nord in senso orario*) scala comune, via Piave , altro mapp. , cortile comune

b) Appartamento al piano secondo : (*da nord in senso orario*) scala comune, via Piave , altro mapp. , cortile comune.

4) TITOLO DI PROPRIETA'

Le proprietà di predetta unità immobiliare è pervenuta all' attuale proprietaria con sede in Milano (c.f. 97000180154) a seguito di atto pubblico autenticato dal Notaio Dott. _____ in data 9.12.99 e conservata nei suoi Atti Rep. 124.328 e trascritto alla Conservatoria di Milano 2 il 17 dicembre 1999 ai n. 81753 / 120537 dalla Sig.ra _____ precedente proprietaria.



5) TRASCRIZIONI

Vedere in allegato quanto fornito dalla Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 quale Ispezione Ordinaria effettuata il 20 dicembre 2010 (All. C) per verifiche dopo il 17.2.09 : l'ultimo atto è quindi :

- Atto di pignoramento immobiliare a favore di _____ sa , nata a Milano il _____ ; trascritto all' Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Udine il **11. 2. 09** ai n. 4010 / 2772 contro la _____ .

6) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

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

A) - Appartamento in Bollate – via Magenta , 11 - al piano primo e composto da un soggiorno triplo con angolo cottura, una camera e bagno oltre che quattro balconi su strada ed una loggia su corte.

B) - Appartamento in Bollate – via Magenta , 11 - al piano secondo (sottotetto) e composto da soggiorno, cucina , una camera e bagno oltre che due balconi , locale s.p.p. al piano terzo , ripostiglio in sottoscale e scala di accesso esclusiva.

L'immobile in cui sono siti i 2 appartamenti è classificabile di civile abitazione realizzato prima del 1.9.67 ma all'interno delle 2 u.i. sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione e manutenzione straordinaria con Autorizzazione Edilizia Prot. 29541 del 5.12.94 e successiva DIA e Concessione a Sanatoria 96/01 del 21.2.02 (v. All. D) ed è collocato in una piazza centrale e commerciale di Bollate e si presenta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

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



a) APPARTAMENTO 1° PIANO

L' appartamento oggetto di perizia è situato al piano primo ed è composto da un soggiorno triplo con angolo cottura, una camera e bagno oltre che quattro balconi su strada ed una loggia su corte

La metratura "commerciale" è pari a mq. 104 ca. (compreso balconi e loggiato di tot. mq. 18 ca. calcolati ad 1/5)

Le pareti, intonacate a civile, sono tinteggiate con idropittura colore bianco ; i soffitti sono pure intonacati a civile e tinteggiati.

Il pavimento è in pietra beola lucidata .

I serramenti sono in alluminio con vetri doppi .

Le porte interne sono in legno di ottima qualità.

Il bagno dotato di apparecchi sanitari in ceramica e rubinetteria di pregio.

L'impianto elettrico è del tipo incassato ed è a norma

Il riscaldamento autonomo a gas .

b) APPARTAMENTO 2° PIANO

L'appartamento oggetto di perizia è situato al piano secondo (sottotetto) ed è composto da soggiorno, cucina , una camera e bagno oltre che due balconi , locale s.p.p. al piano terzo , ripostiglio in sottoscale e attualmente da scala di accesso " esclusiva " per le ultime due rampe dal piano 1° al 2° che però non risulta accatastata come tale.

La metratura "commerciale" è pari a mq. 77 ca. (*calcolando la porzione di sottotetto attualmente " non abitabile " di mq 88 ca. ad 1/2 ed i balconi di mq. 5 ca. ad 1/5)*



LUIGI MARIA GUFFANTI ARCHITETTO

Le pareti, intonacate a civile, sono tinteggiate con idropittura colore bianco ; i soffitti sono pure intonacati a civile e tinteggiati.

Il pavimento è in pietra beola lucidata .

I serramenti sono in alluminio con vetri doppi.

Le porte interne sono in legno di ottima qualità.

Il bagno dotato di apparecchi sanitari in ceramica e rubinetteria di pregio.

L'impianto elettrico è del tipo incassato ed è a norma

Il riscaldamento autonomo a gas .

Il sottoscritto ha potuto verificare durante il sopralluogo che all'interno gli appartamenti presentano modifiche rispetto a quanto rappresentato nelle Planimetrie Catastali ed in particolare :

- **App.to A** : il locale soggiorno è unico e con cucina a vista, privo cioè del muro di divisione ed il bagno è più grande incorporando la nicchia della camera da letto. (v. All. E)
- **App.to B** : il locale sottotetto è diviso in due parti ma soprattutto è aperto sul loggiato che a sua volta è dotato di serramenti di chiusura ; anche a questo piano il bagno è più grande incorporando la nicchia della camera da letto. (v. All. E)

Il costo tecnico di presentazione di nuovo accatastamento delle 2 u.i. possono complessivamente essere stimate in ca. Euro 1.000,00

Da un punto di vista Edilizio invece l'unità A è preventivamente regolarizzabile con una Autorizzazione a Sanatoria (non essendoci aumenti volumetrici ma solo modifiche interne da segnalare mentre l'unità B dovrà essere oggetto di una Concessione a Sanatoria per i mq s.p.p. (senza permanenza di persone) resi abitabili : il costo tecnico per la presentazione in Comune di queste due pratiche è stimabile in ca. Euro 4.000,00



Entrambi gli appartamento risultano , al tempo della presente stima cioè alla visita del CTU il 25.5.12 , liberi.

7) DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile dove è sito l' appartamento in Bollate - via Magenta , 11 è collocato dal P.R.G. vigente in zona A Centro Storico.

8) VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE

Per la valutazione degli immobili (Appartamenti) 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 buona condizione di manutenzione e conservazione dell' u.i.
- Del tipo di fabbricato di civile abitazione dove sono collocate le u.i..
- Della scarsa offerta in zona di appartamenti con queste caratteristiche.
- Dell'ubicazione degli appartamenti in una piazza centrale .
- Del fatto che si tratta di appartamenti di medie dimensioni " commerciali " (mq.104 ca. e mq.77 ca.)
- Del fatto che l'appartamento B ad oggi presenta superfici " non abitabili ".
- Della buona dotazione di servizi ed infrastrutture della zona.
- Del fatto che le u.i. sono oggi dotate di Certificazione Energetica (v. **All. F**)



LUIGI MARIA GUFFANTI ARCHITETTO

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 cantina , assenza di solaio , assenza di box e/o posto auto privato, assenza 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 :

A) Appartamento = 3.500,00 Euro/mq e poiché conosciamo la superficie dell'unità immobiliare si può determinare il valore complessivo ; si ottiene cioè :

- 3.500,00 Euro / mq x mq 104 ca. = **Euro 364.000,00**
(trecentosessantaquattromilamila / 00)

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

B) Appartamento = 3.500,00 Euro/mq e poiché conosciamo la superficie dell'unità immobiliare si può determinare il valore complessivo ; si ottiene cioè :

- 3.500,00 Euro / mq x mq 77 ca. = **Euro 269.500,00**
(duecentosessantanovemilacinquecento/00)

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 delle unità immobiliari : **Appartamenti in Bollate - via Magenta, 11** di proprietà della _____ con sede in Milano (c.f. _____) è pari complessivamente ad **Euro 633.500,00 (seicentotrentatremilacinquecento / 00).**

In fede

Il Perito Stimatore

- All. A – Planimetria catastale e visure
- All. B - Fotografie.
- All. C – Iscrizioni e Trascrizioni
- All. D – Autorizzazioni e Concessioni Edilizie
- All. E – Planimetrie
- All. F – ACE (Attestato Certificazione Energetica)

Milano, 1.6.'12