

TRIBUNALE DI MILANO

Esecuzione Immobiliare n° **435 / 09**

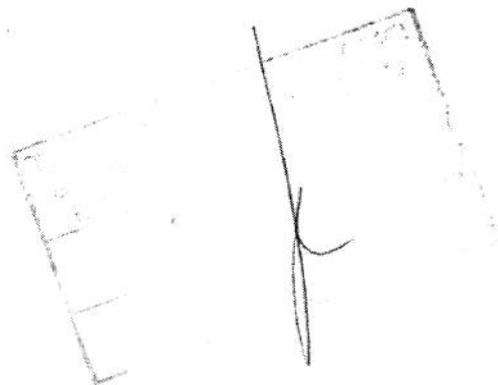
G.E. Dott.ssa Simonetta Bruno

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. )

**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 ) - Negozio in Arese** - via dei Caduti, 47 - posto al piano terra e composto da due locali e bagno

**B ) - Appartamento in Arese** - via dei Caduti, 47 - posto al piano primo e composto da due locali e bagno collegato ad un vano sottotetto con due locali senza permanenza di persone



## 2) DATI CATASTALI

N.C.E.U. Comune di Arese

A ) Foglio 4 - mapp. 284 – sub. 9 – Piano T – Cat. C/1 – Classe 6 – 19 mq -  
Rendita Euro 410,17

B ) Foglio 4 - mapp. 284 – sub. 10 – Piano T – Cat. A/4 – Classe 2 – 2,5 vani -  
Rendita Euro 129,11

Come All. A viengono allegare le visure e le planimetrie catastali.

## 3) COERENZE

a) Negozi al piano terra : ( *da nord in senso orario* ) altro mapp. , via dei Caduti  
, altra u.i , disimpegno e scala del sub. 10

b) Appartamento al piano primo : ( *da nord in senso orario* ) altro mapp. , via dei  
Caduti , altra u.i , cortile interno.

## 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 26.7.90 e conservata nei suoi Atti  
Rep. 95451 e trascritto alla Conservatoria di Milano 2 il 24 agosto 1990 ai n.  
70052 / 50953 dalle precedenti proprietarie.



## 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 \_\_\_\_\_, 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 ) - Negozio in Arese** – via dei Caduti, 47 - posto al piano terra e composto da due locali e bagno

**B ) - Appartamento in Arese** – via dei Caduti, 47 - posto al piano primo e composto da due locali e bagno collegato ad un vano sottotetto con due locali senza permanenza di persone

L'immobile in cui sono siti il negozio e l'appartamento è classificabile di civile abitazione con caratteristiche " d'epoca " realizzato prima del 1.9.67 ma all'interno delle 2 u.i. sono stati eseguiti lavori di manutenzione straordinaria con Autorizzazione Edilizia 90 / 87 del 26.5.87 ( v. **All. D** ) ed è collocato lungo una via centrale e commerciale di Arese e si presenta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

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



#### **a) NEGOZIO**

Il negozio oggetto di perizia è situato al piano terra e composto da un unico locale con vetrina su strada oltre ad un retro ed un bagno.

La metratura "commerciale" è pari a mq. 35 ca.

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

Il pavimento è in ceramica.

La vetrina è in alluminio con vetri doppi.

Il bagno dotato di apparecchi sanitari in ceramica e rubinetteria di tipo corrente.

L'impianto elettrico è del tipo incassato

Il riscaldamento autonomo a gas .

#### **b) APPARTAMENTO**

L'appartamento oggetto di perizia è situato al piano primo ed è composto da un soggiorno con cottura , camera e bagno al piano oltre che due locali privi di abitabilità nel vano sottotetto e collegati da una scala interna ; al piano terra è presente un piccolo vano con accesso da corte con la scale di accesso all'appartamento ed un localino ripostiglio.

La metratura "commerciale" è pari a mq. 57 ca. ( *calcolando il sottotetto ed il disimpegno al P.T. ad ½* )

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



LUIGI MARIA GUFFANTI ARCHITETTO

Il pavimento è in ceramica .

I serramenti sono in alluminio con vetri doppi. E chiusure in a gelosia

Il bagno dotato di apparecchi sanitari in ceramica e rubinetteria di tipo corrente.

L'impianto elettrico è del tipo incassato

Il riscaldamento autonomo a gas .

**Il sottoscritto ha potuto verificare che all'interno sia il negozio che l'appartamento presentano modifiche rispetto a quanto rappresentato nelle Planimetrie Catastali in quanto le stesse non sono state aggiornate a seguito della già menzionata Autorizzazione Edilizia n. 90/87 del 26.5.87**

**Il costo di presentazione di nuovo accatastamento delle 2 u.i. possono complessivamente essere stimate in ca. Euro 1.200,00 dovendo operare anche una fusione/frazionamento.**

Il negozio risulta , al tempo della presente stima, occupato da un' \_\_\_\_\_ ?  
' ma con sfratto esecutivo al 31.3.12.

L'appartamento risulta , al tempo della presente stima, libero.

## **7) DESTINAZIONE URBANISTICA**

L'immobile dove è sito l' appartamento in Arese - via dei Caduti , 47 è collocato dal P.R.G. vigente in zona A Centro Storico.



## 8 ) VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE

Per la valutazione degli immobili ( Negozio ed 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.

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 " d'epoca " dove sono collocate le u.i..
- Della scarsa offerta in zona di negozi ed appartamenti con queste caratteristiche.
- Dell'ubicazione del negozio in centro lungo una via commerciale.
- Del fatto che si tratta di un negozio di piccole dimensioni ( mq . 35 ca. )
- Del fatto che si tratta di un appartamento di medie dimensioni ( mq . 57 ca. )
- Della buona dotazione di servizi ed infrastrutture della zona.
- Del fatto che le u.i. sono sprovviste 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, assenza di cantina, assenza di solaio , assenza di box e/o posto auto , 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 :



LUIGI MARIA GUFFANTI ARCHITETTO

A ) **Negozi** = 2.500,00 Euro/mq e poiché conosciamo la superficie dell'unità immobiliare si può determinare il valore complessivo ; si ottiene cioè :

- 2.500,00 Euro / mq x mq 35 ca. =

**Euro 87.500,00**  
( ottantasettemilacinquecento / 00 )

Il valore è ad ogni modo espresso "a corpo" anche in relazione alle caratteristiche proprie del negozio.

B ) **Appartamento** = 3.200,00 Euro/mq e poiché conosciamo la superficie dell'unità immobiliare si può determinare il valore complessivo ; si ottiene cioè :

- 3.200,00 Euro / mq x mq 57 ca. =

**Euro 182.400,00**  
( centottantaduemilaquattrocento/ 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 delle unità immobiliari : **Negozi** in Arese – via dei Caduti , 47 e **Appartamento** soprastante di proprietà della Maropasa srl con sede in Milano ( c.f. 97000180154 ) è pari complessivamente ad **Euro 269.900,00 ( duecentosessantanovemilanovecento/00 ).**

- All. A – Planimetria catastale e visure
- All. B - Fotografie.
- All. C – Iscrizioni e Trascrizioni
- All. D – Autorizzazione Edilizia

In fede  
Il Perito Stimatore

Milano, 14.3.12

