



LUIGI MARIA GUFFANTI ARCHITETTO  
Consulente del Giudice del Tribunale di Milano

## TRIBUNALE DI MILANO

Esecuzione Immobiliare n° **865 / 09**

**G.E. Dott.ssa Maria Stella Cogliandolo**

.....

**Artebagno Varalli di Varalli M.F. & C. sas**

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 Cogliandolo è stato nominato in data 25 gennaio 2011 Esperto Stimatore dei beni di piena proprietà dei Sig. ( nato ad ..... il .....) c.f. .... e Sig.ra ..... ( nata a ..... il ..... ) c.f.....

.....

Il sottoscritto ha potuto eseguire il sopralluogo in data 4.5.11 , ha 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 Turbigo – via Villoresi 6/8** posto al piano primo ( secondo f.t. ) composto da soggiorno con cottura , camera , bagno oltre che sottotetto collegato ed ampio terrazzo .

**B ) Box in Turbigo – via Villoresi 6/8** posto al piano terra e collegato al soprastante appartamento A ) .

**C ) Posto Auto in Turbigo – via Villoresi 6/8** posto al piano terra .

## 2) DATI CATASTALI

### A ) Appartamento in Turbigo – via Villoresi 6/8

Foglio 4 – Mapp. 133 – Sub. 715 – Cat.A/3– Classe 4 – Vani 4,5 – Rendita Euro 290,51

### B ) Box in Turbigo – via Villoresi 6/8

Foglio 4 – Mapp. 133 – Sub. 708 – Cat.C/6– Classe 4 –mq. 17 – Rendita Euro 48,29

### C ) Posto auto in Turbigo – via Villoresi 6/8

Foglio 4 – Mapp. 133 – Sub. 711 – Cat. C/6 – Classe 2 –mq. 12 – Rendita Euro 24,79

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



### 3) COERENZE

- a) Appartamento al piano primo : a nord su. 714, a est altro mappale , a sud Ferrovia , a ovest mapp. 178
- b) Box : a nord box sub 707 , a est altro mappale , a sud Ferrovia , a ovest sub 715 e corsello comune
- c) Posto Auto : a nord corsello comune , a est posto auto sub. 710 , a sud altro mappale , a ovest corsello comune.

### 4) TITOLO DI PROPRIETA'

Le proprietà di predetta unità immobiliare è pervenuta agli attuali proprietari Sig. .... ( nato ad ..... il ..... ) c.f. .... e Sig.ra .... ( nata a ..... il .... ) c.f. .... a seguito di atto pubblico autenticato dal Notaio Dott.ssa Carrara Patrizia in Busto Arsizio il 28.2.02 e conservata nei suoi Atti n. 8095 di Rep. e trascritta nei Registri Immobiliari di Milano 2 il 11.3.02 ai nn.17402 .  
.....

### 5) TRASCRIZIONI

Vedere in allegato quanto fornito dalla Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 quale Ispezione Ordinaria effettuata il 2 marzo 2011 ( **All. C** ) ed in particolare , in data successiva al Pignoramento di cui è Esecuzione :

- Atto di pignoramento immobiliare Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano Rep. 2291 del 15.11.10 trascritto in Conservatoria Milano 2 il 14.12.10 R.P. 90070 e R.G. 152085 e che riguarda Immobili in Castano Primo via Della Valle, 32 e Terreni a Turbigo.



LUIGI MARIA GUFFANTI ARCHITETTO

## **6) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

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

**A ) Appartamento in Turbigo – via Villoresi 6/8** posto al piano primo ( secondo f.t. ) composto da soggiorno con cottura , camera , bagno oltre che sottotetto collegato ed ampio terrazzo .

**B ) Box in Turbigo – via Villoresi 6/8** posto al piano terra e collegato al soprastante appartamento **A** ) .

**C ) Posto Auto in Turbigo – via Villoresi 6/8** posto al piano terra .

L'immobile in cui è sito l'appartamento è classificabile di civile abitazione realizzato ante 1.9.67 e recentemente ristrutturato ed è in zona semi-centrale di Turbigo , adiacente alla Ferrovia , e si presenta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

In particolare l'appartamento oggetto della presente stima ha affaccio doppio.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e citofonico.

### **a) APPARTAMENTO**

L'appartamento oggetto di stima, al piano primo , è composto da soggiorno con cottura , camera , bagno oltre che sottotetto collegato ed ampio terrazzo .

La metratura “commerciale” è pari a mq. 100 ca. ( compreso il terrazzo calcolato ad  $\frac{1}{4}$  ed il sottotetto ad  $\frac{1}{2}$  )



LUIGI MARIA GUFFANTI ARCHITETTO

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

Il pavimento è in ceramica .

I serramenti esterni sono in legno con vetri doppi e con chiusure a tapparella in pvc

Le porte interne sono in legno tinto 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 autonomo a gas.

**Il sottoscritto ha potuto verificare che all'interno l'appartamento presenta modifiche rispetto a quanto rappresentato nella Planimetria Catastale ed in particolare il piano sottotetto risulta essere reso abitabile con creazione di pareti di divisione e locale bagno.**

**Il costo di presentazione Sanatoria . oneri e le spese tecniche e catastali conseguenti possono complessivamente essere stimate in ca. Euro 5.000,00**

L'appartamento risulta abitato , al tempo della presente stima, dai Sig. Sangalli e Santinello e figli.



## **7) DESTINAZIONE URBANISTICA**

L'immobile dove sono siti l' appartamento, il posto auto ed il box in Turbigo – via Villorosi , 6/8 è collocato dal P.R.G. vigente in zona omogenea mista Residenziale / Artigianale .

## **8 ) VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE**

Per la valutazione dell' immobile ( appartamento, posto auto e 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 dove è collocato l'appartamento.
- Della sufficiente offerta in zona di appartamenti con queste caratteristiche.
- Dell'ubicazione dell' appartamento in zona semi-centrale di Turbigo.
- Del “taglio” poco razionale dell'appartamento.
- Del fatto che si tratta di un appartamento di medie dimensioni ( mq 100 ca. )
- Della scarsa dotazione di servizi ed infrastrutture della zona.
- Del fatto che l' u.i. è sprovvista di Certificazione Energetica



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, presenza di box e 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 alla unità immobiliare che forma oggetto della presente stima è il seguente :

**A ) Appartamento** ( con cantina ) = 1.500,00 Euro/mq e poiché conosciamo la superficie dell'unità immobiliare si può determinare il valore complessivo ; si ottiene cioè :

- 1.500,00 Euro / mq x mq 100 ca. = **Euro 150.000,00**  
( centocinquantamila / 00 )

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

**B ) Box a corpo = Euro 14.000,00 ( dodicimila/00 )**

**Il valore espresso “a corpo” anche in relazione alle caratteristiche proprie del box.**

**C ) Posto Auto a corpo = Euro 8.000,00 ( ottomila/00 )**

**Il valore espresso “a corpo” anche in relazione alle caratteristiche proprie del posto auto.**



LUIGI MARIA GUFFANTI ARCHITETTO

Si può quindi concludere dicendo che alla data odierna il valore di mercato delle unità immobiliari : Appartamento in Turbigo – via Villoresi 6/8 oltre box e posto auto di proprietà dei Sig. .... ( nato ad ... il . ) c.f. ....e Sig.ra .... ( nata a ..... il ..... ) c.f. .... è pari ad Euro 172.000,00 ( centosettantaduemila / 00 ).

.....

In fede

Il Perito Stimatore

All. **A** – Planimetria catastale e visure  
All. **B** - Fotografie.  
All. **C** – Iscrizioni e Trascrizioni