



**Studio Tecnico**

Perizie • Consulenze • Progettazioni Civili • Industriali • Edili ed Impiantistiche

# RELAZIONE DI DESCRIZIONE TECNICA E PERIZIA DI STIMA



## BENE IN COMUNE DI: MILANO VIA DEI BRASCHI N° 9

Maldini Geom. Luca Via Plinio, 41 • 20129 Milano • tel. 02.29529648 • fax. 02.74281176 • C.F. MLD LTT 68L 09F 205V • P.I. 04108980964



## **RELAZIONE DI DESCRIZIONE TECNICA E PERIZIA DI STIMA**

### **PREMESSO**

1. Che il G.E. Dott. Giuseppe Blumetti della III Sez. Civile (Esecuzioni Immobiliari), ha disposto la nomina in qualità di esperto per la valutazione di stima del bene pignorato, sito in Milano via dei Braschi n° 9 (R.G.E. n° 1394/06), il sottoscritto Geom. Maldini Luca con studio in Milano via Plinio 41. Iscritto al collegio dei geometri della provincia di Milano al n. 8937, Consulente Tecnico del Giudice iscritto al Tribunale di Milano al n. 10942. Disponendo che solo il perito compaia davanti a sé per la formulazione del quesito e la prestazione del giuramento il giorno 23 Febbraio 2011.

### **Il Giudice, sottopone all'esperto il seguente quesito:**

### **PROVVEDA**

l'esperto, esaminati gli atti del processo ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati secondo quanto previsto dall'Art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del bene al debitore; provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto) nonché al creditore procedente ed ai comproprietari, della data e del luogo di inizio delle operazioni demandategli con invito al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

2. Avvertire il Giudice dell'Esecuzione in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copia della comunicazione inviata al debitore e della relativa ricevuta di ritorno;
3. A identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali, riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei



comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto), indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

4. A fornire sommaria descrizione del bene
5. Riferire sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione se :
  - a. occupato da terzi,
  - b. del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati
  - c. ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione
  - d. la data di scadenza del contratto
  - e. la data di scadenza per l'eventuale disdetta
  - f. l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio
6. verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:
  - a. domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
  - b. atti di asseveramento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
  - c. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
  - d. altri pesi o limitazioni di uso
7. verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.



8. Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle L. 47/85 e 724/94 e sui relativi costi

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 e dell'art. 46 del DLgs 378/01

Indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi) ovvero indichi se la costruzione è iniziata prima del 01/09/1967.

9. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
- a. Della certificazione energetica di cui al decreto legislativo n° 191 del 19/08/2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della Legge Regionale n. 24/2006 come modificata dalla Legge Regionale n. 10/2009.
  - b. Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.
10. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato, nel caso si tratti di quota, fornisca la valutazione anche di essa.

Allegli inoltre alla relazione:

- a. l'elenco delle trascrizioni, dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- b. la descrizione del bene con l'identificazione catastale e l'indicazione delle coerenze su foglio separato;
- c. fotografie esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene stesso;
- d. gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto (1) (avvisi di inizio delle operazioni).



- e. Depositi, oltre all'originale della relazione, una copia semplice di essa ed una ulteriore copia su supporto informatico (formato Winword versione almeno 96).

Provveda almeno 45 giorni prima dell'udienza, a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice ed una copia su supporto informatico, e ad inviarne una copia al creditore procedente, agli eventuali creditori intervenuti ed al debitore anche se non costituito a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

Alleggi all'originale della relazione l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

Avverta il creditore procedente della eventuale riscontrata impossibilità di accedere all'immobile.

Formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare quello concesso.

### **IL GIUDICE**

AUTORIZZA sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti relativi mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati AVVERTE inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa per fornire i chiarimenti necessari

Autorizzando l'esperto al ritiro della documentazione Ipotecaria.

### **TUTTO QUANTO PREMESSO**

Il sottoscritto, esaminati gli atti ed i documenti di causa, espletati gli accertamenti ritenuti opportuni e necessari presenta la propria relazione di consulenza tecnica.



# **RELAZIONE DI** **CONSULENZA** **TECNICO PERITALE** **ESTIMATIVA**



## **BENE IN COMUNE DI** **MILANO** **VIA DEI BRASCHI N° 9**

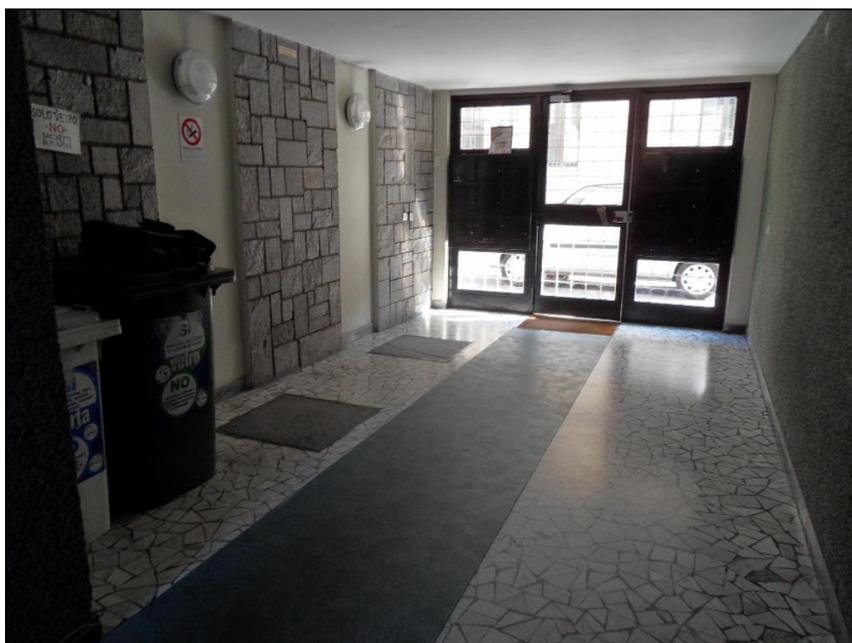


## 1. **ACCESSO ALL'IMMOBILE**

Nella data del 7 Marzo 2011, il C.T.U. comunica al debitore esecutato, a mezzo raccomandata A.R. l'inizio delle operazioni peritali per il giorno Lunedì 23 Marzo 2011 alle ore 10,30.

## 2. **INIZIO DELLA CONSULENZA**

In data 23 Marzo 2011, alle ore 10,30, come disposto dal sottoscritto, sono stati effettuati i sopralluoghi di controllo e verifica presso l'immobile oggetto di causa, in via Dei Braschi n° 9 a Milano. Non si è potuto prendere visione dell'immobile, nel suo interno, in quanto i comproprietari non risultavano presenti. Dopo la nomina di un Custode (Sivag), il sottoscritto C.T.U. Geom. Luca Maldini ha fissato con un Funzionario la data del sopralluogo, stabilita nel giorno 14 Settembre 2011, avendo così la possibilità di elaborare la sotto elencata perizia valutativa dell'immobile oggetto di esecuzione.

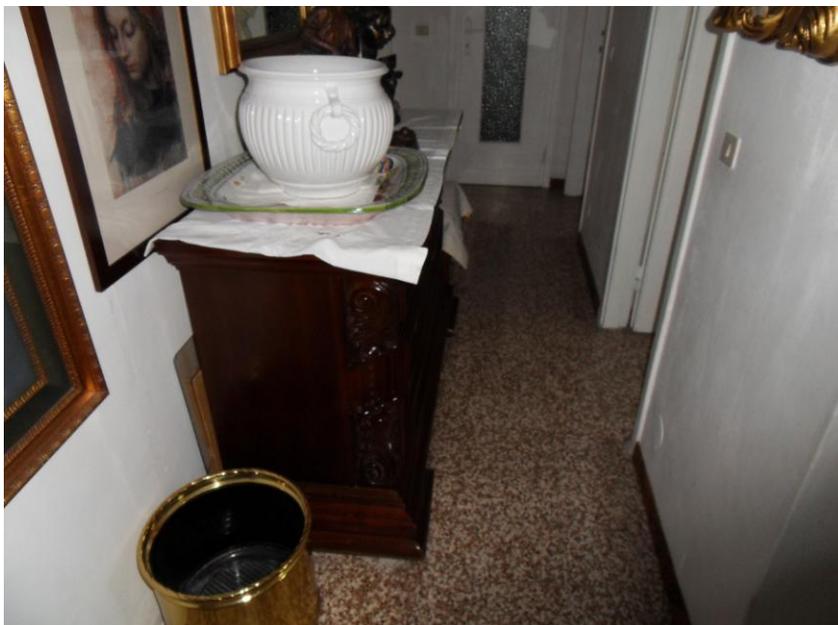




**Ingresso**



**Ingresso**



**Disimpegno di ingresso**



**Locale Bagno**



**Locale Bagno**



**Locale adibito a cucina**



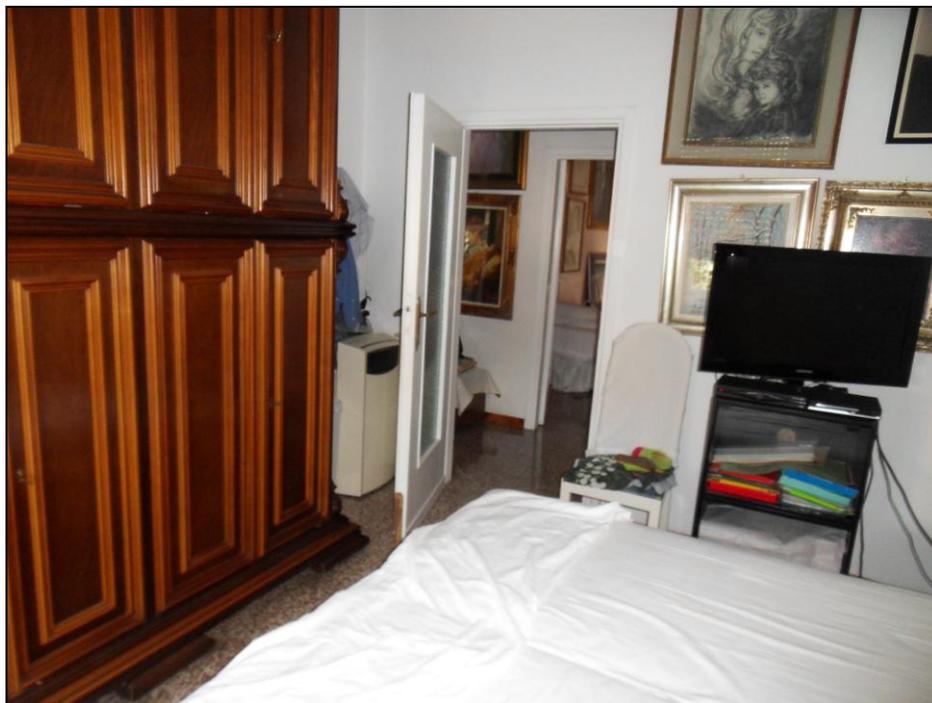
**Locale adibito a cucina**



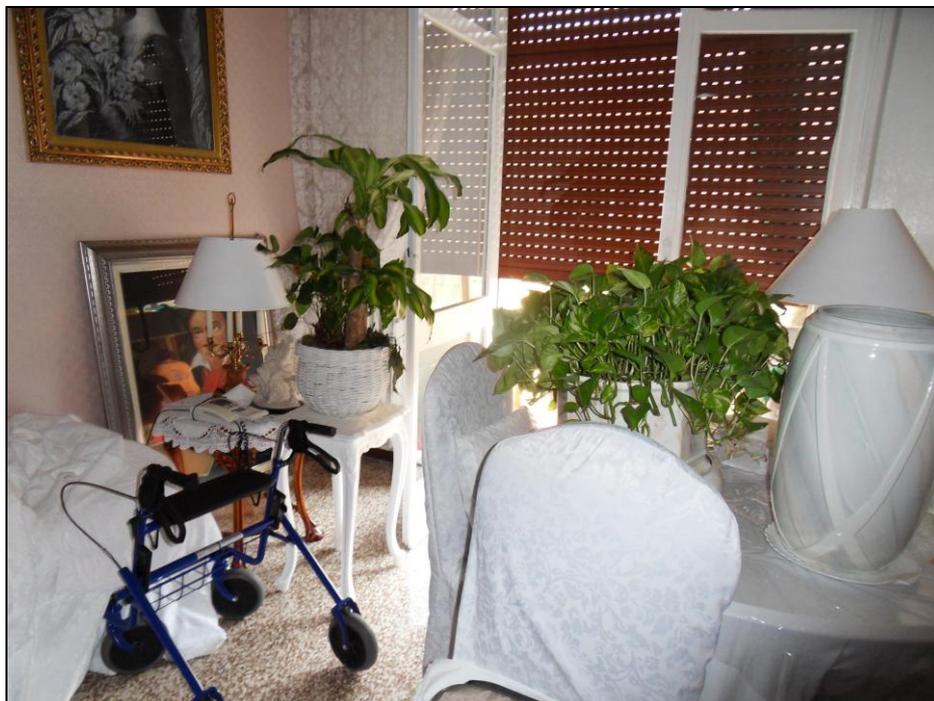
**Camera da letto**



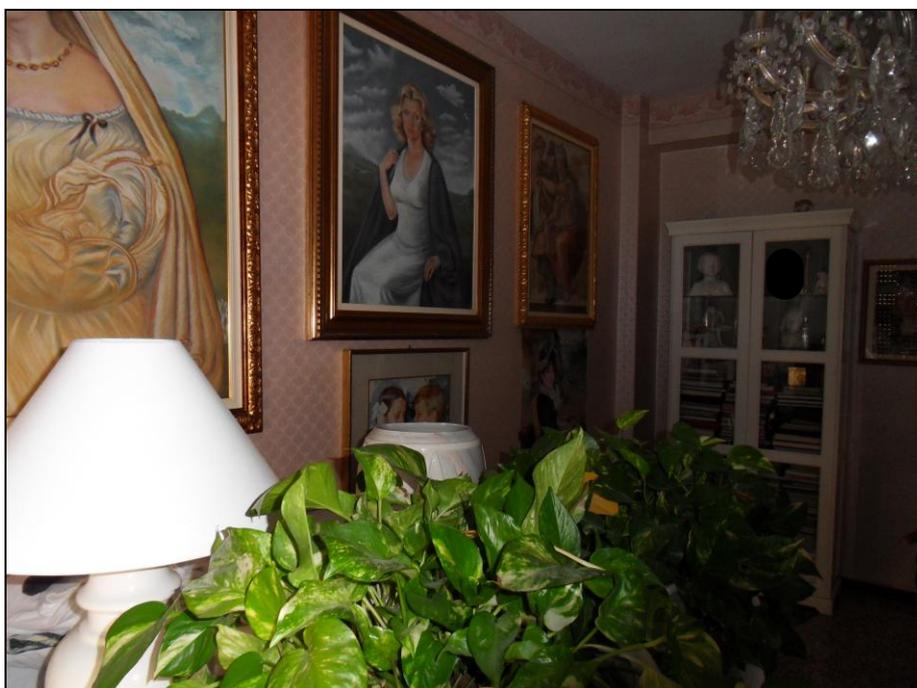
**Camera da letto**



**Camera da letto**



**Soggiorno**



**Soggiorno**



**Ripostiglio**



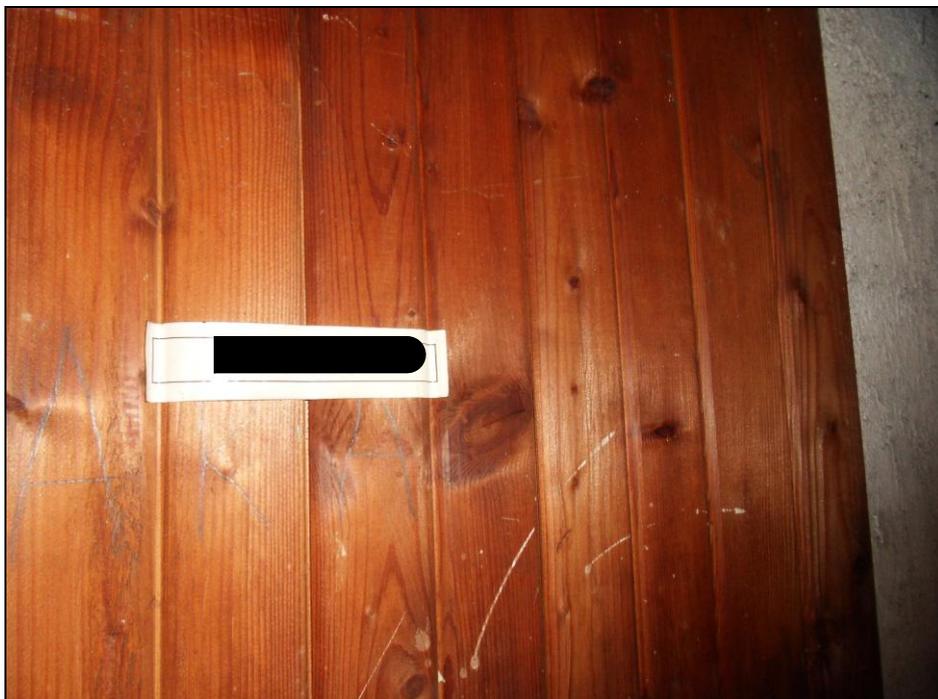
**Ripostiglio**



**Balcone**



**Cantina**



### **Bagno al piano primo**

### **3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Il bene, oggetto di perizia di stima valutativa è situato nel Comune di Milano in Via Dei Braschi n° 9 disposto su un solo livello e posto al piano secondo.

Unità Immobiliare, appartamento adibito ad unità abitativa. All'immobile in oggetto è annessa cantina di proprietà esclusiva.

Precisazione dei dati catastali:

- L'unità immobiliare ad uso abitativo, in affaccio su area interna adibita a giardino condominiale e sulla via Dei Braschi: Foglio n° 19, Particella n° 354, sub. n° 10, piano secondo, cat. A/3, classe 2, vani n° 4, rendita catastale € 382,18.

Coerenze dell'unità immobiliare:

Relativamente a tutta l'unità abitativa: a nord con giardino condominiale,



ad est con altra unità immobiliare, a sud con la via Dei Braschi, ad ovest con altra unità immobiliare.

## ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

### Creditore procedente:

Condominio via Dei Braschi n° 9 C.F. 80337340154, nella persona dell'Amministratore pro tempore Sig. [REDACTED] rappresentato e difeso per delega dall'Avv.to Fulvio Brunone c/o cui ha eletto domicilio in Milano, via M. Macchi n° 27.

Contro: Sig.ri [REDACTED]  
in solido tra loro.

Iscrizione ipotecaria del 13 Settembre 2006 a carico dei Sig.ri [REDACTED] e a favore del Condominio via Dei Braschi n° 9, Milano, in forza del decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano del 30 Novembre 2006 n° 99035/58236 munito di formula esecutiva in data 19 Marzo 2007.

### Creditori intervenuti:

- **Condominio via Dei Braschi n° 9, Milano** ipoteca iscritta il 13/09/2006 per un importo complessivo pari ad **€. 4.462,33.**
- a) Proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altri aventi diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto).
- b) L'immobile risulta di proprietà dei Sig.ri Sig.ri [REDACTED] per la quota del [REDACTED] del [REDACTED] [REDACTED] per la quota del [REDACTED] del [REDACTED] [REDACTED] per la quota del [REDACTED] della [REDACTED] [REDACTED] per la quota del [REDACTED] della [REDACTED] [REDACTED] della [REDACTED] [REDACTED]. Estremi dell'atto di provenienza, segnalando



eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

Proprietari, per le quote sopra menzionate di dal [REDACTED] ad oggi.

- **DESCRIZIONE DEL BENE**

3.1. L'unità immobiliare in oggetto, come precedentemente esposto, è stata oggetto di valutazione visiva, in quanto mi è stato possibile accedervi.

Le dimensioni dei locali sono da considerarsi precise, esse sono state ricavate da piante di progetto e da rilievo planimetrico eseguito in loco. Superficie calcolata al lordo delle pareti: interne ed esterne al 100% e confinanti con altre unità immobiliari al 500% in quanto trattandosi di appartamento situato al piano secondo, tutte le pareti di delimitazione dell'unità abitativa non risultano di proprietà esclusiva. La vendita viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato attuale con tutte le pertinenze attive e passive anche non apparenti.

Altezza interna Appartamento cm. **298,00**

Sup. complessiva commerciale mq. **66,26**

Destinazione urbanistica: **non presente**

Destinazione funzionale: **R**

Zona Omogenea: **B3**

**Appartamento piano SECONDO:**

Foglio Catastale: n° 19

Mappale Catastale: n° 354

Subalterno: n° 10

Categoria: **A/3**



Classe: 2

Consistenza: 4,0

R.C.E. € 382,18

Consistenza: 56,38 mq.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale - Industriale.

Principali servizi offerti dalla zona: Essendo zona relativamente centrale, garantisce una moltitudine di servizi, commerciali, sociali, trasporti ecc.  
Servizi Pubblici: Autobus, metropolitana.

### **3.2. Caratteristiche:**

Giardino interno: Si.

Imp. Citofono: Si, verso lato strada.

Facciata Fabbricato: in buono stato.

Serramenti esterni: in buono stato.

Ascensore: No.

Portineria: No.

Stato di manutenzione immobile: in buono stato.

Il tetto: a multifalde in tegole marsigliesi.

Serramenti interni: in buono stato.

### **3.3. Caratteristiche specifiche appartamento:**

Porta ingresso: in legno ad un anta.

Porte interne: In legno.

Pareti interne: In laterizio con finitura a civile.



Soffitti: In laterizio con finitura a civile.

Servizi: In buono stato, completi di tutti i sanitari.

Pavimenti – locali: In ceramica – marmo – parquet

3.4. **Caratteristiche impianti:**

Elettrico: in discreto stato, non nel rispetto delle normative vigenti.

Gas: Si, in buono stato, nel rispetto delle normative vigenti.

Idrico: Si, in buono stato, nel rispetto delle normative vigenti

Telefonico: non presente.

Termico: Presente a piastre radianti, impianto centralizzato.

Condizionamento: non presente.

Stato d'uso manutentivo: in buono stato.

Serramenti esterni: non richiedono interventi manutentivi.

4. **STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Attualmente l'immobile risulta occupato dalla Sig.ra [REDACTED]

5. **FORMALITA', VINCOLI, ONERI a carico dell'acquirente.**

Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:

a) Domande giudiziali. Non presente.

b) Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti di edificabilità o diritti di prelazione. Non presente.



- c) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione. Non presente
- d) Altri pesi o limitazione d'uso ( es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù. Non presente

**FORMALITA', VINCOLI, ONERI** a carico della procedura. Iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura:

Condominio via Dei Braschi n° 9, Milano ipoteca iscritta il 13/09/2006 per un importo complessivo pari ad **€. 4.462,33.**

Per eventuali interessi di mora come sopra determinati, spese giudiziali, stragiudiziali ripetibili ed irripetibili, anche se non liquidate con sentenza, premi di assicurazione, imposte, tasse ed accessori e per ogni altra spesa cui i creditori dovessero andare incontro per la conservazione ed il realizzo del proprio credito, sul seguente bene immobiliare, comprensivi di pertinenze, dipendenze, accessioni nulla escluso ed eccettuato e tutto compreso.

- 6. **VERIFICARE REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA** del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.L.vo 378/01:indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale



concessione/permesso in sanatoria ( con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967:

Come precedentemente descritto, si è potuto constatare la regolarità edilizia nel rispetto di quanto riscontrato c/o gli uffici competenti. Non esiste agli atti dichiarazione di agibilità dell'immobile in oggetto, sotto il profilo catastale, compare agli atti scheda, per la quale si può dichiarare in merito allo stato di aggiornamento, **la non presenza di variazioni agli atti in confronto con il reale stato dei luoghi**. Al momento del sopralluogo è stato possibile verificare e, di conseguenza dichiarare che **non sono presenti opere realizzate in abuso edilizio**.

**Si segnala però, che la scheda catastale non risulta essere aggiornata in merito ai reali proprietari alla data odierna.**

7. **AD INDICARE IL VALORE DELL'IMMOBILE SIA LIBERO CHE OCCUPATO.** Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota:

Il procedimento di stima adottato è basato sul confronto diretto con il prezzo medio di mercato di immobili nuovi aventi la stessa destinazione d'uso e localizzati nel comune di Milano. I prezzi medi per zona sono tratti dalla "Pubblicazione Rilevazione Prezzi degli immobili di Milano e Provincia" del I semestre 2011, in collaborazione con il Collegio Agenti d'Affari in Mediazione "FIMAA Milano". Il prezzo così individuato viene modificato con coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile direttamente inserite dall'utilizzatore del servizio. Tali coefficienti insistono su altrettante categorie differenzianti: zona, caratteristiche dell'immobile non modificabili, caratteristiche dell'immobile modificabili, opere di ristrutturazione necessarie per riportarlo a nuovo.



Ne è derivato un indice di valore che rappresenta il rapporto tra il valore al mq dell'immobile in oggetto e quello di un immobile di media qualità e di nuova edificazione nella stessa zona.

Per l'immobile oggetto di stima, essendo lo stesso dotato di impianto di riscaldamento centralizzato, come richiesto all'Ill.mo Sig. Giudice in fase di giuramento, **non viene prodotta dal sottoscritto C.T.U. certificazione energetica** ai sensi del d.lgs. 192 del 19/08/2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009 e della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

#### **Ubicazione:**

L'immobile si colloca al piano secondo di un edificio nel comune di Milano, in Via dei Braschi n° 9.

#### **Descrizione dell'immobile**

L'immobile si colloca, rispetto alla zona di appartenenza, in un'area di medio pregio, caratterizzata dalla presenza di viali alberati, con piste ciclabili, con scarso traffico, senza particolari problemi di parcheggio e da scarso inquinamento acustico. L'immobile è ottimamente servito dai mezzi pubblici e non lontano da esso si colloca un giardino pubblico attrezzato. Si segnala la vicina presenza di negozi di prima necessità. E' possibile raggiungere centri scolastici a piedi. Sono presenti centri sociali e sportivi nelle vicinanze dell'immobile e nelle vicinanze si segnalano chiese/oratori. L'immobile si colloca al piano secondo, di un edificio di quattro piani, la cui costruzione risale tra il 1950 e il 1960, senza portineria, senza ascensore e caratterizzato da un aspetto architettonico di classe media. L'ingresso all'edificio può essere considerato di discreto



livello. L'alloggio prende aria/luce da facciate in affaccio su area condominiale adibita a giardino interno e verso la medesima via Dei Braschi, da esso si ha una vista discreta e complessivamente si può considerare di standard medio. L'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento centralizzato. La funzionalità interna, le caratteristiche distributive e lo stato di conservazione non richiedono interventi di ristrutturazione, esclusivamente opere di rifacimento impianti elettrici ed totale imbiancatura. **L'immobile è attualmente occupato dalla Sig.ra**



### **Superficie commerciale**

La superficie dell'immobile è di **66,26** mq.

### **Considerazioni generali di mercato**

L'andamento dei prezzi nei prossimi sei mesi all'interno della stessa zona sarà tendenzialmente stabile.

### **Valutazione dell'immobile**

Il sottoscritto perito estimatore, in base all'incarico ricevuto, viste le caratteristiche del bene, i suoi vincoli e la sua situazione urbanistica, le potenzialità del mercato immobiliare della zona, analizzando le specifiche caratteristiche dell'immobile, ha concluso che la valutazione più realistica per l'immobile in oggetto sia di:

#### **PREZZO BASE D'ASTA CONSIGLIATO UNITA' IMMOBILIARE**

(1/1 del diritto di Proprietà)

**Valore commerciale immobile OCCUPATO, a corpo nello stato di fatto.**

**Euro 185.000,00 (Centottantacinquemila/00).**



Valore di riferimento per immobile occupato: €. 185.000,00

Per immobile libero + 7%: €. 12.950,00

**Valore di riferimento per immobile libero €. 197.950,00**

**PREZZO BASE D'ASTA CONSIGLIATO APPARTAMENTO**

(1/1 del diritto di Proprietà)

**Valore commerciale immobile LIBERO, a corpo nello stato di fatto.**

**Euro 197.950,00 (centonovantasettemilanovecentocinquanta/00).**

Con la presente relazione, il sottoscritto Geometra Maldini Luca ritiene di aver svolto l'incarico affidatogli. Rimane comunque a disposizione per ogni chiarimento e per ogni eventuale altra incombenza.

Allegati alla presente perizia:

1. Avviso inizio operazioni peritali, copia raccomandate relative agli avvisi.
2. Copia raccomandate relative agli avvisi.
3. Elaborato Tecnico Peritale, rappresentazioni fotografiche.
4. Visura planimetrica catastale.
5. Elaborazione informatica grafico - planimetrica dell'immobile in oggetto.
6. Invio copia della relazione della causa in oggetto, come depositata in cancelleria, ai creditori.
7. Trasferimento elaborato peritale su supporto informatico (D.V.D.)

Milano, 05/10/2011

il C.T.U.

Maldini Geom. Luca