

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 821/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dr.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE
(Integrazione)

LOTTO UNICO

VILLETTA sita in:
CORBETTA - via Carlo Saracchi n. 17



Tecnico Incaricato: Arch. Ambrosino Luigi Costantino

Iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Milano al n. 3237

Iscritto all'Albo C.T. del Tribunale di Milano al n. 6938

C.F. MBR LCS 52D14 B619B - P.IVA N. 06030320151

con studio in Milano - Via Guido Gozzano, n. 4

Telefono 02.2664844 - fax 02.70638112 - Cellulare 337.363629

e-mail: ala@fastwebnet.it

p.e.c. : ambrosino.3237@oamilano

INDICE ARGOMENTI TRATTATI

1. Identificazione dei beni.
2. Descrizione dei beni.
3. Stato occupativo.
4. Provenienza.
5. Vincoli e oneri giuridici.
6. Debiti condominiali e altre informazioni.
7. Regolarità urbanistica - edilizia - catastale.
8. Consistenza.
9. Stima.
10. Giudizio congruità canone di locazione.
11. Giudizio di divisibilità.
12. Criticità da segnalare.
13. verifiche ai sensi della L.178/2020 art.1 co. 376-377-378-379.

RIEPILOGO DATI - VALORE ASSEGNATO e DESCRIZIONE AI FINI DELLA VENDITA**Corpo UNICO**

Bene in **Corbetta - via Carlo Saracchi, n. 17**, costituito da **VILLETTA a schiera con giardino**, composta con: *un piano rialzato con ingresso a vista, cucina abitabile, bagno e balcone; un piano primo con disimpegno, tre camere, bagno e balcone, oltre un piano seminterrato con un locale di sgombero, lavanderia, locale caldaia, e vano autorimessa, oltre area di contorno parzialmente pavimentata.* Categoria: **A7 [abitazione in villino]** - identificato come segue.

- Dati Catastali:

- Fg. 17, part. 522 - sub. 1 - cat. A/7 - p. T/1/S1 - cl. 5 - cons. 7 vani - sup. cat. 137 mq. - r. € 759,19 -
- Fg. 17, part. 522 - sub. 2 - cat. C/6 - p. S1 - cl. 4 - cons. 41 mq. - sup. cat. 47 mq. - r. € 116,46 -

- Stato occupativo

Al sopralluogo occupato dagli esecutati.

- Contratti di locazione in essere

Nessuno

- Tre proprietari

per la piena proprietà con quote equivalenti (1/3 cadauno della piena proprietà).

ID	immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto piena proprietà 1/1
Villino con vano autorimessa + acc.	Lotto unico	mq. 185	€. 260.000,00	€. 260.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di circa il 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzia da vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.	- €.	13.000,00
Riduzione del valore della sola quota dell'immobile in virtù del fatto che tale divisione è penalizzante ai fini commerciali rispetto l'intero: 0%	- €.	0,00
Costi e spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale, comprese eventuali opere di adeguamento (oltre IVA e accessori di legge)	- €.	5.000,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio	- €.	0,00

PREZZO BASE DEL LOTTO

Valore immobile al netto delle decurtazioni a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	€. 242.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"	€. 182.000,00

LOTTO UNICO
(Villino con annesso terreno)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO UNICO

1.1. Descrizione del bene

2. Unità immobiliare sita nel Comune di CORBETTA, via Carlo Saracchi, n. 17, consistente in **villino**, composto di *un piano rialzato con soggiorno (ingresso a vista), cucina abitabile, bagno e balcone; un piano primo con disimpegno, tre camere, bagno e balcone, oltre un piano seminterrato con locale di sgombero, lavanderia, locale caldaia e vano autorimessa, oltre area di contorno a giardino, parzialmente pavimentata.*

2.1. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **intera piena proprietà** dell'immobile di:



Identificazione:

- Fg. 17, part. 522 - sub. 1 - cat. A/7 - - cl. 5 - cons. 7 vani - sup. cat. 137 mq. - r. €. 759,19 -
 - Fg. 17, part. 522 - sub. 2 - cat. C/6 - cl. 4 - cons. 41 mq. - sup. cat. 47 mq. - r. €. 116,46 -
- comune di **Corbetta, via Vittorio Veneto n. SC**, piano **T/1/S1**; dati derivanti da: variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie.
(meglio identificate con schede planimetriche prot. 487275 del 27/07/2006 - **all.ti C1-C2**)

2.3. Confini a corpo da nord in senso orario:

strada comune al mappale 519 e posto auto al mappale 526; mappale 77; porzione di villetta al mappale 521; strada comune al mappale 519 da cui si accede.

2.4. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene - di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di CORBETTA

Fascia/zona: periferica (Battuello) - di recente formazione a vocazione residenziale con prevalenza di densità medio/bassa; tessuto non saturo con contorno limitrofo di tipo agricolo e presenza nelle immediate vicinanze (frazione di Cerello-Battuello) di servizi di prima necessità, sportivi e commerciali.

Tipologia prevalente: abitazioni in villini

Destinazione: residenziale

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: a circa 450. mt. dalla fermata del bus n. Z552 a Cerello (con destinazione S. Stefano Ticino - Abbiategrasso per Corbetta).

Principali collegamenti viabilistici: via Vittorio Veneto per innesto alle principali reti stradali provinciali e statali.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. S dossier fotografico n. 6 pose)

Corpo in posizione terminale su un blocco di tre unità costituito da villetta a schiera di due piani fuori terra oltre al piano seminterrato adibito ad autorimesse e locali accessori con accesso esterno pedonale e carraio affiancati su fronte strada.

- **struttura:** travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- **facciate:** rivestite prevalentemente in intonaco semi-plastico, con campiture in mattone faccia a vista e contorni serramenti in legno;
- **accesso esterno:** portone carraio e portoncino in ferro a vista;
- **accessi interni:** pavimentati in autobloccanti e piastroni di cemento, oltre parti in ghiaia;
- **scala esterna:** a rampa unica con gradini rivestiti in piastrelle ceramiche (simil cotto) e balaustre in muratura con copertina in lastre di granito;
- **contorni:** a prato radamente piantumati;
- **condizioni generali del fabbricato e delle parti accessorie:** più che sufficienti.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. C - all. S dossier fotografico n. 16pose)

Villino sito in Comune di Corbetta (frazione Battuello) via Carlo Saracchi n. 17, composto di un piano rialzato dotato di **soggiorno con ingresso a vista, cucina abitabile, bagno e balcone;** un piano primo dotato di **disimpegno, tre camere, bagno e balcone,** oltre un piano seminterrato dotato di **locale di sgombero, lavanderia, locale caldaia, e vano autorimessa, oltre area di contorno a giardino, parzialmente pavimentata,** così di seguito meglio specificati:

- **altezza dei locali:** p. rialzato mt. 2,70 circa.; p. seminterrato mt. 2,50 circa; p. 1° colmo mt. 3,30, gronda mt. 2,60 circa;
- **esposizione:** triplo affaccio est/ovest/nord;
- **porta di accesso:** blindata con pannello esterno in legno bugnato;
- **infissi esterni:** in legno tinto noce con vetro-camera;
- **sistema di oscuramento:** persiane in legno tinto noce;
- **porte interne:** tipo a battente con pannello cieco tamburato in legno tipo noce;
- **pareti:** rifinite a tinteggiatura con rivestimento piastrelle ceramiche nei bagni (cm. 20x20 h.cm.200), cucina su lato cottura (quadrotti 10x10) e parete lavanderia (cm. 20x20 h. cm. 120);
- **pavimenti:** piastrelle gres ceramiche cm 30x30 (soggiorno, cucina e locali piano seminterrato; piastrelle ceramiche (cm 20x20) bagni; parquet (tipo doussiè) camere e disimpegno 1°; piastrelle smaltate (balconi)
- **impianto citofonico:** presente (audio e video);
- **impianto elettrico:** sotto traccia di tecnologia recente;
- **impianto idrico:** sotto traccia, distribuito nei locali di riferimento (servizio igienico e cucina);
- **impianto termico:** autonomo con alimentazione a gas metano da caldaia interna) distribuito ad incasso nella muratura per l'adduzione agli elementi radianti in alluminio smaltato;
- **acqua calda sanitaria:** prodotta da caldaia unica a gas metano;
- **servizi igienici:** normalmente attrezzati con lavabi, w.c., bidet, vasca standard e box doccia;
- **impianto di condizionamento:** NON presente;

Autorimessa

- **serranda d'accesso:** basculante in lamiera zincata e verniciata;
- **pavimento:** piastrelle in gres porcellanato (cm. 30x30);
- **pareti e plafone:** tinteggiati su intonaco civile;
- **porta interna:** di tipo R.E.I.

STATO MANUTENTIVO: complessivamente **sufficiente** (finiture originari che presentano condizioni accettabili ad eccezione dei serramenti esterni (persiane da verniciare).

2.4. Certificazioni energetiche

L'unità immobiliare **NON RISULTA CENSITA AL CATASTO ENERGETICO** ed è quindi priva della attestazione di prestazione energetica APE di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91, nonché della L.R. n. 24/2006, come modificata dalla L.R. n. 10/200. (Risulta solo dotata della pratica di contenimento energetico ai sensi della L. n. 10 del 09.01.1991 e successive integrazioni - **all. F1**)

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

L'unità immobiliare **RISULTA DOTATA della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti** all'interno degli edifici di cui alla legge 46/90 e non in base al D.M. 22/1/2008 n.37. (**all. F2**)

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo per la visione dei beni è avvenuto il 21/12/2020 ed in tale circostanza si è riscontrata la presenza di una proprietaria esecutata.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura.

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, che fa stato fino ad e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

piena proprietà in forza dell'atto di acquisto in autentica del Notaio Filippo Salvo di Buccinasco (**all. R**) in data in data 10/11/2006 n. 29.198/12.122 di rep./racc., trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 13/11/2006 ai nn. 96666/56171, da potere Arch - Edil di Zingales Manlio.

4.2. Precedenti proprietà nel ventennio

Per la **piena proprietà**) era pervenuto il terreno ex p.lla 448 ex 178 con atto in autentica del Notaio Filippo Salvo di Buccinasco (**all. R**) in data in data 10/11/2004 n. 21.204/8128 di rep./racc., trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 06/12/2004 ai nn. 24230/14421,

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della Dr.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Arcisate (VA), che fa stato fino al 22.10.2019, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica presso Agenzia delle Entrate (all. F), risulta quanto segue:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:**
nessuna (all. F).
- **Misure Penali:**
nessuna (all.F).
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:**
nessuno (all. F).
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:**
nessuna .
- **Eventuali note/osservazioni:**
nessuna.

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 13.11.2006 ai n.ri. 26869/6406: presso RR. II. di Milano 2[^], derivante da garanzia a concessione di mutuo fondiario della durata di anni 25.

- **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto il 15.09.2000 ai n.ri. 13047/8603: presso RR. II. di Milano 2[^]; verbale dell'Ufficiale Giudiziario. atto n. 10997 del 08.08.2020 c

Nessuna.

- **Eventuali osservazioni**

Nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile (all. F) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**6.1. Spese di gestione condominiale**

Non sussistono.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non sussistono.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

La conformazione e tipologia attuale dell'unità immobiliare (villetta con appartamento al piano rialzato e 1° sottotetto all'interno di una porzione immobiliare non dotata di ausili meccanici (ascensore o servoscala) per il superamento dei dislivelli, **NON CONSENTE VISIBILITA' ED ACCESSIBILITA'**).

7. REGOLARITA' URBANISTICA - EDILIZIA - CATASTALE**7.1. Conformità urbanistico-edilizia:**

L'unità immobiliare costituisce porzione di un complesso edificato in forza di D.I.A. prot. 19879 del 02/08/2004 e successiva variante del 06.02.2006.

Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Corbetta:

- D.I.A. prot. 19879 del 02/08/2004 e successiva variante del 06.02.2006. (all. E1/E2.a.b.)
- Certificato Abitabilità rilasciato il 22/12/2006 (all. E3)
- **Regolarità edilizia:**

Al sopralluogo il bene risultava sostanzialmente conforme all'assetto distributivo originariamente assentito così come rappresentato dalle planimetrie catastali e dai tipi edilizi (all.ti. C1/2 - E1/2.a.b), ad eccezione della formazione del locale di sgombero al piano seminterrato, realizzato con tramezzo divisorio in muratura (all. C2bis), per il quale non sussistono autorizzazioni edilizie e pertanto si segnala la necessità di regolarizzare tale opera attraverso la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria (tipo Cial tardiva), oltre l'aggiornamento della scheda planimetrica catastale i cui oneri sono stimati in €. 5.000 (comprensivi di costi professionali, oltre sanzione amministrativa e spese).

Attuale destinazione urbanistica:

nel P.G.T. in vigore in "Ambiti a carattere prevalentemente residenziale - Città verde", le cui prescrizioni sono riferite all'art. 15 delle N.T.A. (scheda d'ambito n. 2), per il quale si raccomanda una attenta lettura circa interventi da apportare in caso di modifiche e/o opere di rilevanza (all. D).

7.2. Conformità catastale:

I dati e relative planimetrie (all. C1/2), rappresentano il bene nell'attuale consistenza e distribuzione e pertanto si può considerare conforme, fatta salva la variazione da apportare al piano seminterrato.

7.3. Costi stimati per regolarizzazione/adeguamento:

€. 5.000 (comprensivi di accessori di legge) per compensi professionali, costi e sanzione amministrativa, relativi alla pratica edilizia per regolarizzazione delle opere interne prive di autorizzazione e l'aggiornamento catastale.

8. CONSISTENZA**7.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale delle unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, muri d'ambito al 50%, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione residenziale	Superf. Lorda mq.	Coeff.	Sup. Commerc. Mq.	Esposiz.	Condizioni
Superficie residenziale	139,00	1	133,00	nord/sud	mediocri
Balconi	16,00	0,25	4,00	sud	discrete
locali accessori	60,00	0,50	30,00		discrete
area esterna	220,00	0.10	22,00		
Mq. totali	235,00		185,00		

9. STIMA**8.1. Criterio di stima:**

Il sottoscritto dopo aver espletato i necessari accertamenti tecnici, eseguito i rilevamenti di riscontro delle superfici, svolto in zona le più opportune indagini di mercato, tenendo in considerazione i sotto elencati elementi:

- l'ubicazione, con la posizione ed accessibilità;
- la data di costruzione e l'attuale stato di manutenzione;
- le caratteristiche strutturali ed architettoniche;
- le caratteristiche di impianti, accessori e finiture, dei beni;
- le superfici commerciali e la loro relativa destinazione d'uso;
- le condizioni di conformità ai parametri igienico/edilizi/urbanistici;
- gli eventuali oneri di regolarizzazione;

Assunte in zona le informazioni relative all'andamento del mercato immobiliare e rilevati i valori medi tabellari commerciali delle compravendite avvenute per gli immobili aventi caratteristiche tecniche-costruttive, di manutenzione e localizzazione assimilabili al bene descritto, nonché raffrontato questi dati con i parametri dei metodi automatici analitici tabellari di cui alle fonti elencate al paragrafo seguente. Raccolti tali dati, si sono analizzati e calcolati tutti gli elementi influenti intrinseci ed estrinseci finalizzati alla definizione della stima ordinaria con il metodo parametrico, secondo una media sintetico-comparativa e pertanto il valore del bene, così definito, può essere considerato il "più probabile valore di mercato" su base estimativa, ma deve intendersi comunque orientativo e quindi medio, in quanto suscettibile di eventuali variabili di mercato.

8.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

- O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio - 1° semestre 2020;
- Ufficio Tecnico del Comune di Corbetta;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato;
- TeMA 2° semestre 2019, edito dalla C.C.I.A.A. di Milano;
- Consulente immobiliare - quotazioni mercato immobiliare primavera 2020;
- Agenzie immobiliari locali;
- Osservatorio immobiliare Tecnocasa 2019;
- Annunci immobiliari su internet (documentati e custoditi dallo scrivente).

8.3. Valutazione:**VILLINO con autorimessa e accessori**

Destinazione	Superficie lorda	Valore medio unitario al mq.	Valore complessivo	Valore intero
Residenziale	mq. 185	€. 1.405,40	€. 260.000,00	€. 260.000,00

Riepilogo

ID	immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto piena proprietà 1/1
Villino con vano autorimessa + acc.	Lotto unico	mq. 185	€. 260.000,00	€. 260.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di circa il 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzia da vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.	- €. 13.000,00
Riduzione del valore della sola quota dell'immobile in virtù del fatto che tale divisione è penalizzante ai fini commerciali rispetto l'intero: 0%	- €. 0,00
Costi e spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale, comprese eventuali opere di adeguamento (oltre IVA e accessori di legge)	- €. 5.000,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio	- €. 0,00

PREZZO BASE DEL LOTTO

Valore immobile al netto delle decurtazioni a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	€. 242.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"	€. 182.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

IDENTIFICAZIONE PER LA VENDITA

Bene in **Corbetta - via Carlo Saracchi, n. 17**, costituito da **VILLETTA a schiera con giardino**, composta con: *un piano rialzato con ingresso a vista, cucina abitabile, bagno e balcone; un piano primo con disimpegno, tre camere, bagno e balcone, oltre un piano seminterrato con locale di sgombero, lavanderia, locale caldaia, e vano autorimessa, oltre area di contorno parzialmente pavimentata.* Categoria: **A7 [abitazione in villino]** - identificato come segue.

- Dati Catastali:

- Fg. 17, part. 522 - sub. 1 - cat. **A/7** - p. **T/1/S1** - cl. **5** - cons. **7 vani** - sup. cat. **137 mq.** - r. **€. 759,19** -

- Fg. 17, part. 522 - sub. 2 - cat. **C/6** - p. **S1** - cl. **4** - cons. **41 mq.** - sup. cat. **47 mq.** - r. **€. 116,46** -

- Confini a corpo da nord in senso orario:

strada comune al mappale 519 e posto auto al mappale 526; mappale 77; porzione di villetta al mappale 521; strada comune al mappale 519 da cui si accede.

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Non sussiste un canone.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Indivisibile.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

13. VERIFICHE LEGGE N. 178/2020 - Art. 1 Co. 376-377-378-379

Dalle indagini svolte e dall'esame della relativa documentazione raccolta, oltre che dalla verifica delle trascrizioni ipotecarie, **l'immobile pignorato non risulta realizzato in regime di edilizia pubblica convenzionata e agevolata, ne risulta finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche di qualsiasi genere o natura.**

In ogni caso il Comune di Corbetta è a conoscenza della procedura, in quanto lo scrivente ha provveduto ad inoltrare i principali atti e documenti inerenti il pignoramento in occasione della richiesta di accesso agli atti per le verifiche di conformità edilizia/urbanistica.

La presente perizia estimativa è svolta, comunque, con le seguenti riserve ed osservazioni:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, anche strutturali e/o del sottosuolo, anche se citati nei documenti disponibili, non rilevabili e/o confermabili con semplici sopralluoghi esterni e rilievi non strumentali. Tra i vizi e difetti occulti si devono intendere anche quelli relativi a materiali, depositi, rifiuti, inclusioni, inquinanti, lavorazioni, impianti, ecc. non rilevabili a vista ed evidenti;
- sulla assoluta esattezza dei dati dell'unità immobiliare, si precisa che gli stessi, come già detto, sono stati rilevati dai documenti disponibili e verificati in loco. I dati dimensionali citati sono stati utilizzati dal sottoscritto per le verifiche parametriche di ogni tipo;
- i valori assegnati si devono intendere comunque a corpo, per gli immobili così come visti;
- per quanto riguarda la conformità normativa (statica, sicurezza, sanitaria, smaltimenti, spese, costi, diritti reali, servitù, trascrizioni, ecc.) si è fatto riferimento ai documenti esistenti, da cui non emergono fatti particolari.

La presente relazione integrata si compone di n. 10 pagine oltre gli allegati ed è stata redatta in due copie di cui: una rimane agli atti dell'Esperto, una in formato digitale viene inviata telematicamente presso la Cancelleria della Sezione III Civile - Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Milano.

Milano, 16 febbraio 2021

Il perito
arch. Luigi Ambrosino

Allegati

- **A** - localizzazione provinciale;
- **B** - foto satellitare;
- **C1/C2** - schede planimetriche catastali in scala 1:200 con visura;
- **C2bis** - planimetria stato attuale piano seminterrato;
- **D** - estratto N.T.A. del P.G.T.;
- **E1/2/3** - autorizzazione edilizia e abitabilità;
- **F** - visura elenco sintetico formalità aggiornate;
- **G1/G2** - certificazioni impianti;
- **N1/N2** - attestati invio relazione;
- **R** - titolo di provenienza;
- **S** - Dossier fotografico (22 pose interno/esterno dei luoghi).