

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

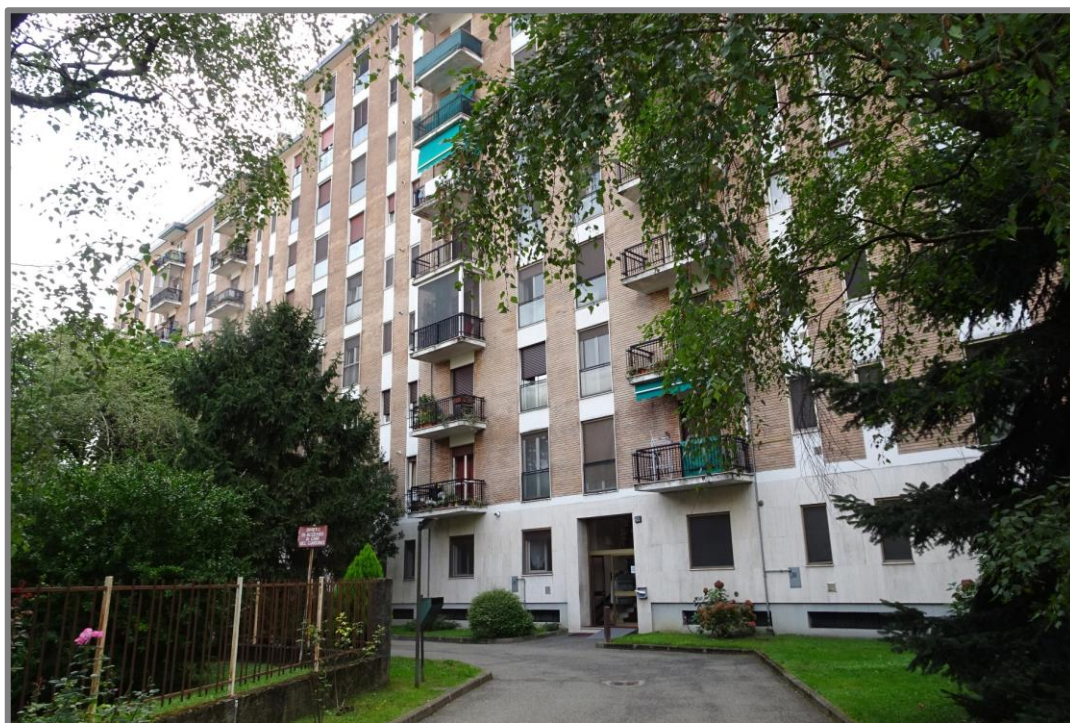
R.G.E. 1743/2019

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

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

**Unità immobiliare residenziale sita in:
SAN DONATO MILANESE - via G. Di Vittorio n. 67**



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.

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

Bene in **San Donato Milanese - via Giuseppe Di Vittorio, n. 67**, costituito da **APPARTAMENTO oltre VANO CANTINA** (trilocale e servizi) al piano primo, composto da: **ingresso/disimpegno, cucina semi-abitabile, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio e balcone, oltre cantina di pertinenza al piano interrato** - Categoria: **A3 [abitazione di tipo economico]**.

- Dati Catastali:

- Fg. **27**, part. **182** - sub. **702** - cat. **A/3** - cl. **4** - cons. **5,5 vani** - sup. cat. **98 mq.** - rendita **€. 568,10** -

- Stato occupativo

Al sopralluogo occupato da terzi senza titolo.

- Contratti di locazione in essere

Nessuno

- Unico proprietario

con 1/1 piena proprietà.

<i>ID</i>	<i>immobile</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto piena proprietà 1/1</i>
Appartamento + vano cantina	Lotto unico	mq. 95	€. 146.500,00	€. 146.500,00

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.	- €.	7.500,00
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)	- €.	0,00
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"	€. 139.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"	€. 112.000,00



LOTTO UNICO

(Appartamento con cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO UNICO

1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita nel Comune di San Donato Milanese, via Giuseppe Di Vittorio, n. 67, consistente in **appartamento** posto al **piano primo**, composto da **ingresso/disimpegno, cucina semi-abitabile, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio e balcone, oltre cantina di pertinenza al piano interrato.**

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

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

1.3. Identificazione catastale secondo le attuali risultanze (all. C)

Intestazione:

-

identificazione:

- Fg. **27**, part. **182** - sub. **702** - cat. **A/3** - cl. **4** - cons. **5,5 vani** - sup. cat. **98 mq.** - rendita **€ 568,10** - comune di **San Donato Milanese, via Giuseppe Di Vittorio n. 67**, piano **1-S1**, scala **B**;
dati derivanti da: variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. Coerenze in contorno ed in senso orario

Dell'appartamento: cortile comune, altro appartamento di proprietà di terzi, ancora cortile comune; altro appartamento di proprietà di terzi e vano scala comune;

della cantina: cortile e vano scala comune, cantina di proprietà di terzi, corridoio comune su due lati.

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

Nessuna.



2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di **SAN DONATO MILANESE**

Fascia/zona: periferica (Borgo Lombardo) - di non recente formazione a vocazione residenziale con prevalenza di densità medio/alta, con tessuto saturo e presenza nelle immediate vicinanze di servizi sanitari, sportivi e commerciali, oltre alla barriera autostradale enel contorno più esteso di area a parco.

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: a circa 100. mt dalla fermata del bus n. 132 (con destinazione MM3 San Donato).

Principali collegamenti viabilistici: a circa 1100 mt. circa dal raccordo autostradale del Sole e tangenziale Est.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. S dossier fotografico n. 7 pose)

Corpo interno di esteso edificio/complesso costituito da nove piani fuori terra oltre al piano interrato adibito a cantine, con accesso esterno pedonale e carraio affiancati su strada.

- **struttura:** travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- **facciate:** rivestite prevalentemente in piastrelle di clinker, con zoccolatura alta in lastre di pietra (tipo Travertino) fascia marcapiano e campiture sottofinestra per tutta altezza;
- **accesso esterno:** portone carraio e portoncino in ferro a vista;
- **accesso/androne:** pareti rifinite in intonaco semiplastico, pavimentazione in marmo (tipo Botticino), gradini in marmo (tipo Botticino);
- **scale:** a rampe parallele rivestite in lastre di marmo (tipo botticino) e pianerottoli in marmette;
- **ascensore:** presente oltre servoscala atrio ingresso;
- **servizio di portineria:** presente;
- **condizioni generali dello stabile e delle parti comuni:** sufficienti.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. C - all. S dossier fotografico n. 11 pose)

Unità immobiliare sita in Comune di San Donato Milanese (frazione Borgo Lombardo) via G. Di Vittorio n. 67, consistente in **alloggio** (trilocale e servizi) posto al **piano primo** (con ascensore), composto da **ingresso/disimpegno, cucina semi-abitabile, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio e balcone, oltre cantina di pertinenza al piano interrato.**

Appartamento

- **altezza dei locali:** mt. 2,90 circa;
- **esposizione:** doppio affaccio sud/ovest - nord/est;
- **porta di accesso:** blindata con pannello esterni in legno tipo noce;
- **infissi esterni:** in legno (parte esterna verniciata), con vetro-camera;
- **sistema di oscuramento:** tapparelle avvolgibili in PVC;
- **porte interne:** tipo a battente in legno verniciato (parte con riquadro in vetro);
- **pareti:** rifinite tinteggiatura; parziali piastrelle ceramiche in bagno (solo angolo vasca) ed in cucina su lato cottura (tessere a mosaico h. mt. 1,40 circa);
- **pavimenti:** piastrelle in marmette (ingresso e locali) piastrelle in ceramica (bagno);
- **impianto citofonico:** presente (solo audio);
- **impianto elettrico:** sotto traccia di tecnologia remota;
- **impianto idrico:** sotto traccia, distribuito nei locali di riferimento (servizio igienico e cucina);
- **impianto termico:** centralizzato con alimentazione a gas metano) distribuito ad incasso nella muratura per l'adduzione agli elementi radianti in ghisa a colonne, solo dotati di contabilizzatore, ma senza termo-valvole);
- **acqua calda sanitaria:** prodotta da caldaia a gas metano;
- **servizio igienico:** attrezzato con lavabo, w.c., bidet e vasca standard in acrilico;
- **impianto di condizionamento:** presente solo ingresso con split esterno a parete;

stato manutentivo: complessivamente **scarso** (finiture originari d'epoca che presentano scarse condizioni ad eccezione dei serramenti esterni quasi sufficienti).



Cantina

- **porta d'accesso:** in legno grezzo;
- **pavimento:** in battuto di cemento;
- **pareti e plafone:** tinteggiati su intonaco al rustico frattazzato fine;
- **punto luce:** presente con presa esterna.

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. 10/2009.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

L'unità immobiliare **NON RISULTA DOTATA della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti** all'interno degli edifici di cui al D.M. 22/1/2008 n.37.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo per la visione dei beni è avvenuto il 19/09/2020 ed in tale circostanza si è riscontrata la presenza di soggetti terzi privi di regolare titolo occupativo.

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 al 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 Alberto Villa di Milano (**all. R**) in data in data 15/07/2010 n. 80769/23911 di rep./racc., trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 27/07/2010 ai nn. 96666/56171, da potere Maurizio Pirpani.

4.2. Precedenti proprietà

Per la **piena proprietà** a

con assegnazione a socio di cooperativa edilizia con atto in autentica del Notaio Michele Capasso di Milano in data 21/12/1986 n. 43258 di rep., trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2^, il 21/01/1987 ai nn. 9056/7457, da potere della Cooperativa Edilizia San Donato con sede in Sam Donato (c.f.: 07152330150).



5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Candore Carmelo 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 27.07.2010 ai n.ri. 96667/23738: presso RR. II. di Milano 2[^], derivante da garanzia a concessione di mutuo fondiario della durata di anni 30, per €. 340.000,00 (capitale €. 170.000,00) **contro**
a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. (cod. fisc. 00884060526) con sede in Siena.
Ipoteca giudiziale iscritta il 24.07.2014 ai n.ri. 69066/11609: presso RR. II. di Milano 2[^], derivante da decreto ingiuntivo rep. 17577 del 17/04/2014 emesso di Giudice di Pace di Milano, per €. 10.000,00 (capitale €. 2.440,00) **contro**
a favore di VILLA Alberto (cod. fisc. VLL LRT 54D23 F205P) con sede in Milano.
- **Pignoramenti**
Pignoramento trascritto il 28.06.2012 ai n.ri. 665/365: presso RR. II. di Milano 2[^]; verbale dell'Ufficiale Giudiziario, atto n. 620 del 15.05.2012 **contro**
proprietà per 1/1, **a favore** di VILLA Alberto (cod. fisc. VLL LRT 54D23 F205P) con sede in Milano.
Pignoramento trascritto il 07.01.2020 ai n.ri. 665/365: presso RR. II. di Milano 2[^]; verbale dell'Ufficiale Giudiziario, atto n. 36556 del 21.11.2019 **contro**
proprietà per 1/1, **a favore** di SIENA NPL 2018 S.P.A. (cod. fisc. 14535321005) con sede in Roma, fino alla concorrenza di €. 178.344,43, oltre interessi e spese.
- **Altre trascrizioni**
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

L'immobile è attualmente amministrato dallo Studio Alma S.n.c. di Mapelli Sergio & C. con sede in Sesto San Giovanni, via G. Di Vittorio, 65, che ha fornito le informazioni seguenti:

- millesimi di proprietà: 25,40/3000 - millesimi di riscaldamento: 7,66/1000.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si segnala che la gestione amministrativa va dal 01/luglio al 30/giugno.

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2018-2019 (cons.)	€.	2.626,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2019-2020 prev.)	€.	2.636,00
Totale spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€.	30.801,28
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora azionate al momento della perizia (conversione centrale termica):	€.	0,00
Morosità collettiva condominiale insolute alla data della perizia:		N. P.

N.B. Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà acquisire le informazioni relative agli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Portineria centrale supercondominiale a tempo pieno.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

La conformazione e tipologia attuale dell'unità immobiliare (appartamento al piano primo all'interno di un edificio dotato di impianto ascensore e servoscala, e quindi dotato di ausili atti al superamento di barriere e/o dislivelli, CONSENTE VISIBILITA', ma necessita di adeguamenti interni per l' ACCESSIBILITA' e FRUIBILITA').

7. REGOLARITA' URBANISTICA - EDILIZIA - CATASTALE

7.1. Conformità urbanistico-edilizia:

L'unità immobiliare costituisce porzione di uno stabile edificato in forza di Licenza Edilizia rilasciata in data anteriore al 01/09/1967.

Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Pozzuolo Martesana:

- Licenza edilizia con Nulla Osta prot. n. 335/63 del 03/05/1962 (all. E1)
- Certificato Abitabilità del 10/12/1964 (all. E2)

o Regolarità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava sostanzialmente conforme all'assetto distributivo originariamente assentito così come rappresentato dalla planimetria catastale (all. C).

o Attuale destinazione urbanistica:

nel P.G.T. in vigore in "Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale saturo (TUC-r1)", le cui prescrizioni sono riferite all'art. 22 delle N.T.A., per il quale si raccomanda una attenta lettura circa eventuali interventi da apportare in caso di modifiche e/o opere di particolare rilevanza (all. D).

7.2. Conformità catastale:

I dati e relativa planimetria (all. C), rappresentano il bene nell'attuale consistenza e distribuzione e pertanto si può considerare conforme

7.3. Costi stimati per regolarizzazione/adeguamento:

Nessuno



8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 2,90 ed una 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 <i>residenziale</i>	Superf. Lorda <i>mq.</i>	Coeff.	Sup. Commerc. <i>Mq.</i>	Esposiz.	Condizioni
Superficie residenziale	89,00	1	89,00	nord/sud	mediocri
Balcone	6,00	0,33	3,00	sud	discrete
Cantina	6,00	0,33	3,00		discrete
Mq. totali	101,00		95,00		

9. STIMA

9.1. 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;
- gli eventuali oneri condominiali arretrati;

Assunte in zona tutte le informazioni relative all'andamento del mercato immobiliare e rilevati i valori medi tabellari e 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 potuti così analizzare e calcolare tutti gli elementi influenti intrinseci ed estrinseci al fine di determinare la stima ordinaria del valore attuale dell'immobile con il metodo parametrico, secondo una media sintetico-comparativa e pertanto il valore dei beni, così definito, può essere considerato il "più probabile valore di mercato" su base estimativa, ma deve intendersi comunque orientativo e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

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



9.3. Valutazione:**APPARTAMENTO**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Valore medio unitario al mq.</i>	<i>Valore complessivo</i>	<i>Valore intero</i>
Residenziale	mq. 95	€. 1.542,10	€. 146.500,00	€. 146.500,00

Riepilogo

<i>ID</i>	<i>immobile</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto piena proprietà 1/1</i>
Appartamento + vano cantina	Lotto unico	mq. 95	€. 149.000,00	€. 146.500,00

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.	- €. 7.500,00
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)	- €. 0,00
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"	€. 139.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"	€. 112.000,00

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

San Donato Milanese - via G. Di Vittorio, n. 67- unità immobiliare costituita da **APPARTAMENTO oltre VANO CANTINA** (trilocale e servizi) **al piano primo**, composto da: **ingresso/disimpegno, cucina semi-abitabile, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio e balcone, oltre cantina di pertinenza al piano interrato** - Categoria: **A3 [abitazione di tipo economico]**.

, identificato come segue.

- Fg. **27**, part. **182** - sub. **702** - cat. **A/3** - cl. **4** - cons. **5,5 vani** - sup. cat. **98 mq.** - rendita **€. 568,10** - (meglio identificato con scheda planimetrica del 15/12/1986 - **all. C**)

- Coerenze a partire da nord

Dell'appartamento: cortile comune, altro appartamento di proprietà di terzi, ancora cortile comune; altro appartamento di proprietà di terzi e vano scala comune

della cantina: cortile e vano scala comune, cantina di proprietà di terzi, corridoio comune su due lati.

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Non sussiste un canone formale.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Indivisibile.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna



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 relazione 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, 11 dicembre 2020

Il perito
arch. Luigi Ambrosino

Allegati

- **A** - localizzazione provinciale;
- **B** - foto satellitare;
- **C** - scheda planimetrica catastale in scala 1:200 con visura;
- **D** - estratto N.T.A. del P.G.T.;
- **E1/2** - autorizzazione edilizia e abitabilità;
- **F** - visura elenco sintetico formalità aggiornate;
- **N1/N2** - attestati invio relazione;
- **R** - titolo di provenienza;
- **S** - Dossier fotografico (18 pose interno/esterno dei luoghi).

