

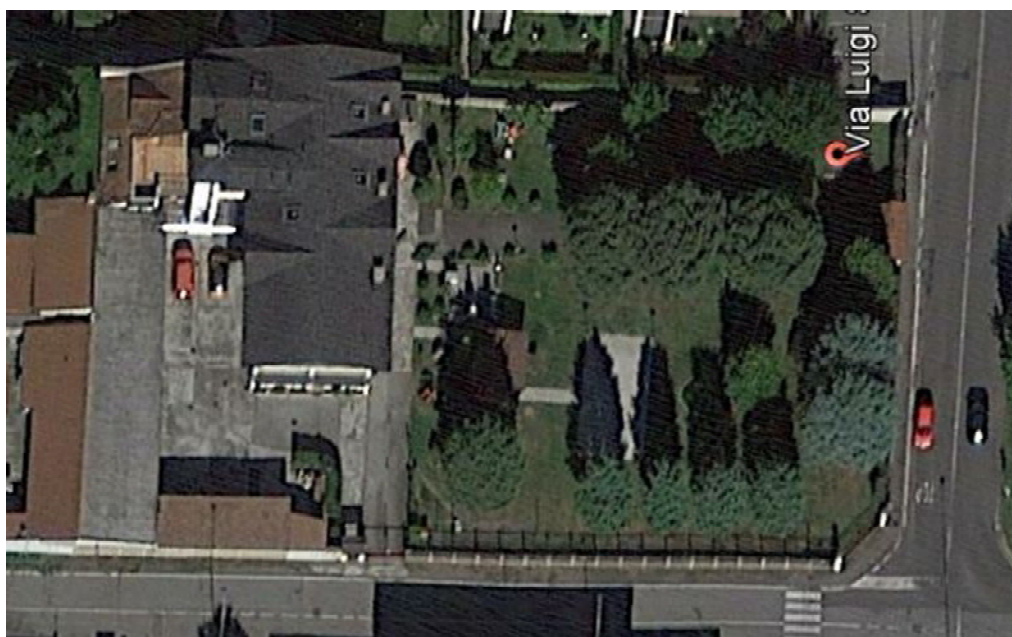
# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 2215/2014**

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Laura Cesira Stella**

**AGGIORNAMENTO DELLA VALUTAZIONE DEL BENE (ex lotto 2)  
SOLUZIONI IPOTIZZABILI RELATIVAMENTE ALLA  
QUESTIONE DELL'ACCESSO AL LASTRICO SOLARE  
Unità immobiliare in Corbetta via L. Settembrini, 24  
F. 3 Particella 144 Subalterno 710**



**Corbetta – Via Luigi Settembrini, 24 (oggi 26)**

**Perito estimatore: Arch. Barbara Branzi  
Iscrizione Tribunale Milano n° 10257  
Viale Cassala, 34 – 20143 Milano  
Indirizzo mail: [info@arcadstudio.it](mailto:info@arcadstudio.it)**

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in **Corbetta via Settembrini, 24 (oggi 26)**

Categoria: **A/7** [Abitazione in villini]

Dati Catastali: **foglio 3 particella 144 subalterno 710**

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo **appartamento al rustico – unità non abitabile**

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 149.000,00

**Note:** Il lastrico solare a cui si accede dall'unità oggetto di esecuzione essendo di proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento non verrà considerato nella stima. E' stata valutata, inoltre, la possibile soluzione per impedirne l'accesso in modo da risolvere la problematica che si è venuta a creare.

L'unica soluzione percorribile sarebbe quella di trasformare le 3 porte finestre di accesso al terrazzo in 3 finestre con davanzale ad altezza cm 110 come da normativa.

Le criticità e la soluzione ipotizzabile sono meglio analizzate e dettagliate alle pagine 8-10 della relazione.

## APPARTAMENTO AL RUSTICO

Foglio 3 Particella 144 Subalterno 710

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Corbetta (MI) via Luigi Settembrini n. 24 (oggi 26) appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo di un complesso immobiliare residenziale a carattere familiare.

Il complesso si trova in zona periferica a carattere residenziale e commerciale.

L'appartamento è posto al piano secondo di un lotto occupato da una palazzina di 3 piani fuori terra con terreno antistante con accesso da Via Settembrini e cortile posteriore su cui affaccia una stecca ad uso autorimessa con accesso carraio da Via Ippolito Nievo.

Il complesso è principalmente occupato dai familiari del debitore esecutato e non è costituito in condominio.

Alle unità immobiliari del complesso compete la proporzionale quota di comproprietà indivisa sugli enti e spazi comuni dell'intero complesso.

L'appartamento, identificato al **subalterno 710**, al quale si accede da Via Settembrini attraversando il giardino comune e salendo dal vano scala comune, risulta così composto:

- al piano secondo soggiorno, cucina, bagno, lavanderia e tre camere di cui una da considerare grande ripostiglio/guardaroba in quanto non possiede i requisiti per essere dichiarata camera. Per considerarla camera dovrà essere realizzato un arredo fisso che riduca la superficie del locale. Allo stato l'arredo, dichiarato in progetto, non è stato realizzato

- rampa di scale che collega il piano 1° al piano 2°

L'unità immobiliare ha di pertinenza un grandissimo terrazzo coperto sul fronte Ovest.

Sul fronte Nord 2 camere e il locale lavanderia hanno accesso con porte finestre ad un altro terrazzo coperto costituito in banca dati catastale con un altro subalterno (**Sub 711**) a destinazione lastrico solare non di proprietà del debitore esecutato e non oggetto di pignoramento. Il lastrico solare è copertura dell'appartamento del piano sottostante.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione deriva dal sub 3 del mappale 144 assegnato con la divisione al debitore esecutato (2002).

Il lastrico solare è stato costituito solo dopo la divisione tra i componenti familiari e a seguito di presentazione di pratica comunale firmata congiuntamente dai familiari (2007).

L'ascensore attualmente è solo predisposto e sull'elaborato planimetrico risulta comune ma di fatto è stato progettato a servizio del solo piano secondo

Attualmente all'unità si accede attraverso il vano scale comune la cui ultima rampa risulta di proprietà dell'unità oggetto di esecuzione

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile

di

Eventuali comproprietari: NESSUNO

### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Corbetta come segue: (all. 1-2)

Intestati: ██████████ Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 3 part. 144 sub. 710**

dati classamento: **Categoria A/7 Classe 4 Consistenza 6 vani, rendita € 557,77**

Indirizzo: **Via Settembrini, 26 - piano 1-2**

Dati derivanti da:

- **Variazione del 29.03.2011 n° 91077/2011 per DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI**
- **Variazione Toponomastica del 21.02.2022 n° 19481/2022 con la quale viene modificato il numero civico da 24 a 26**

### 1.4. Coerenze

#### **Del vano scale al piano 1°:**

Nord: cortile comune mappale 144.

Est: altra unità immobiliare mappale 144.

Sud: vano scale comune

Ovest: vano scale comune

#### **Del sottotetto al piano 2°:**

Nord: cortile comune e altra unità immobiliare mappale 144 sub 711 (lastrico solare).

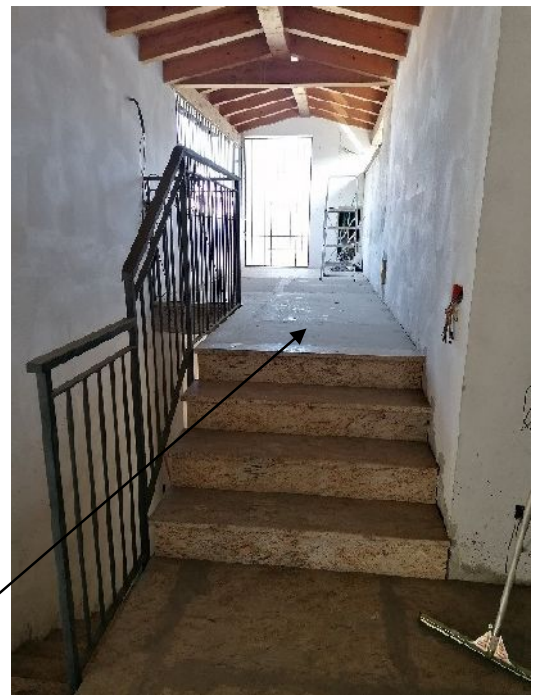
Est: mappale 634.

Sud: cortile comune mappale 144

Ovest: cortile comune mappale 144

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

A completamento dell'unità è stato realizzato un balcone coperto, creato a collegamento tra il vano predisposto per l'impianto ascensore e l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, che non risulta accatastato ma autorizzato dal progetto comunale.



PASSAGGIO COPERTO TRA VANO ASCENSORE E UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO (non identificato catastalmente)

## 2 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

### 2.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.6):

- **Denuncia per Opere Edilizie Prof. n° 0011054-A del 27.04.2007**
- L'Agibilità non è stata rilasciata
- I lavori oggetto di Denuncia di Inizio Attività non sono stati terminati

### 2.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo effettuato in data 09.03.2023 l'appartamento risultava **NON conforme**.

Gli abusi consistono in:

- la porta di accesso della cucina è stata realizzata sul lato verso il terrazzo coperto anziché verso l'appartamento per cui sarebbe necessario uscire dall'appartamento per accedere al locale cucina

Sono sanabili mediante: ripristino della corretta posizione del vano porta

Costi stimati: € 500 + spese professionali che verranno quantificate successivamente



### 2.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **NON conforme**

Le difformità consistono in:

- la porta di accesso della cucina è stata realizzata sul lato verso il terrazzo coperto anziché verso l'appartamento per cui sarebbe necessario uscire dall'appartamento per accedere al locale cucina

Sono regolarizzabili mediante: ripristino della corretta posizione del vano porta

Costi stimati: coincidono con quelli indicati per la conformità edilizia



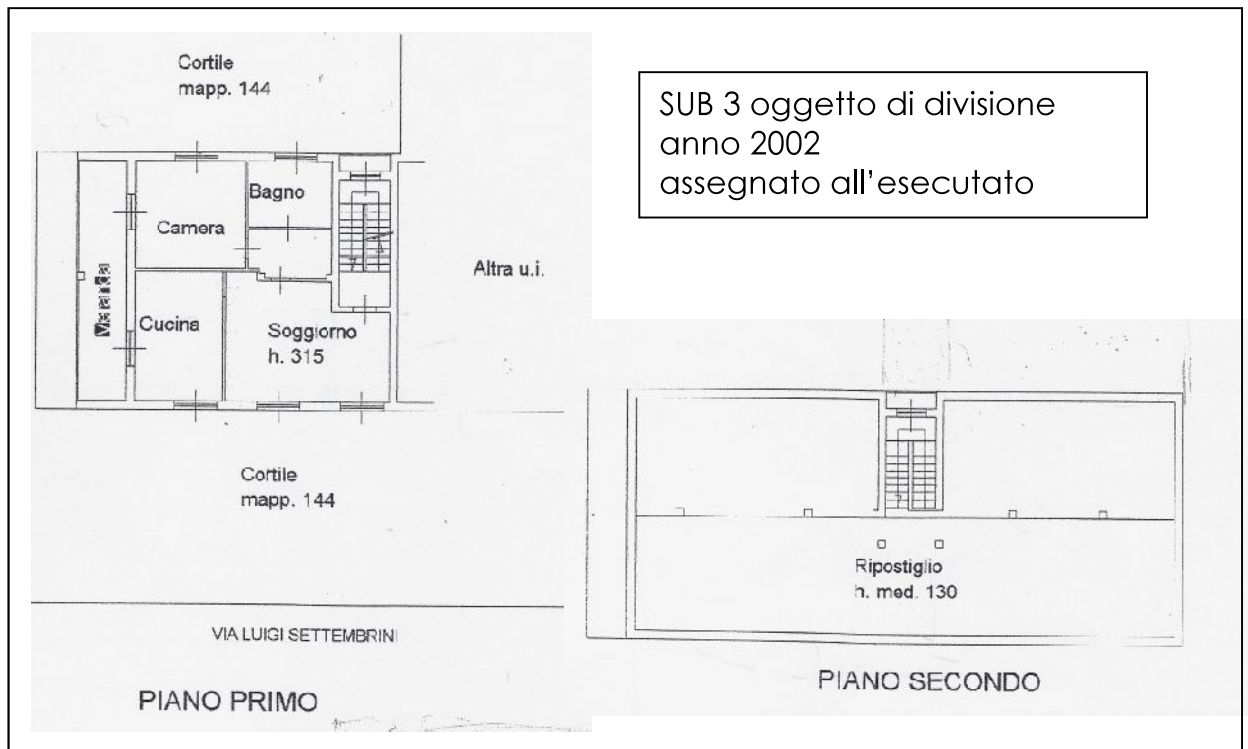
### 3 DESCRIZIONE DEI BENI – VERIFICHE - CRITICITA' – SOLUZIONI PROPOSTE

STORIA DELL'UNITA' IMMOBILIARE in Comune di Corbetta (MI) via Luigi Settembrini n. 24 appartamento inserito in un complesso immobiliare residenziale a carattere familiare

Il complesso immobiliare non è costituito in condominio

L'unità immobiliare originariamente era identificata al sub 3 del mappale 144 ed era costituita da un appartamento al piano 1° e da un grande vano sottotetto al piano 2°

Con Atto di Divisione del 29.01.2002 Rep. N° 105502 Notaio Grossi Mario trascritto il 21.02.2002 ai nn 2024/2987 il subalterno 3 veniva assegnato al debitore esecutato [REDACTED]



In data 27.04.2007 Prot. Gen. 0011054-A presso il Comune di Corbetta veniva presentata Denuncia di Inizio Attività per Ampliamento di immobile residenziale

La D.I.A. veniva presentata congiuntamente dai proprietari del complesso immobiliare [REDACTED] e riguardava l'intera palazzina.

Il progetto era unico e interessava tutti i piani configurando un intervento complessivo ed unitario.

Il progetto prevedeva che venissero a costituirsi all'interno della palazzina diversi nuovi appartamenti

Quello oggetto di pignoramento si creava frazionando il sub 3 e recuperando parte del vano sottotetto esistente al piano 2° rifacendo il tetto in legno, alzando il colmo e realizzando così un appartamento ad uso abitazione composto da:

- al piano secondo soggiorno, cucina, bagno, lavanderia e tre camere da letto di cui una da considerare grande ripostiglio/guardaroba in quanto non possiede i requisiti per essere dichiarata camera. Per considerarla camera dovrà essere realizzato un arredo fisso che consenta di ridurre la superficie del locale. Allo stato l'arredo non è stato realizzato
- un grandissimo terrazzo coperto di pertinenza sul lato Ovest.
- la rampa di scale di collegamento dal piano 1° al piano 2° diveniva così di pertinenza

del piano 2°

- un terrazzo coperto sul lato Nord con accesso dal piano sottotetto che veniva costituito col nuovo progetto grazie all'ampliamento dell'appartamento al piano primo (sub 4 assegnato con la divisione a [REDACTED]).

Nel progetto era previsto anche:

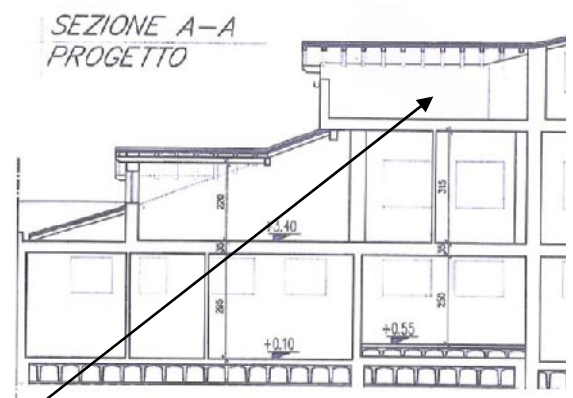
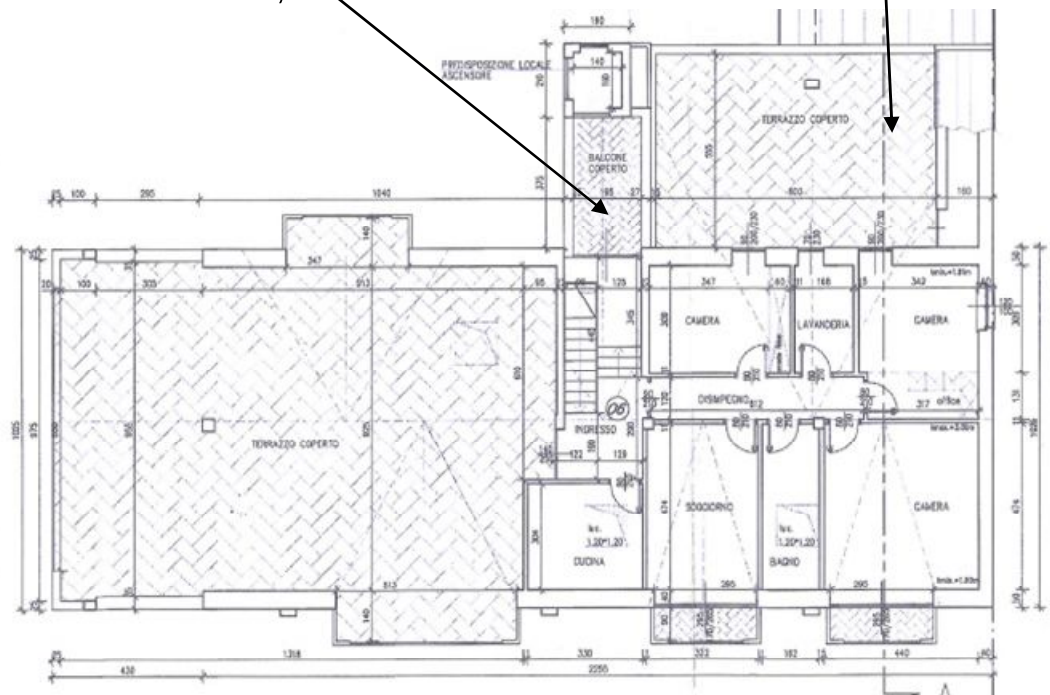
- un vano predisposto per l'installazione dell'impianto ascensore

- un balcone coperto a collegamento tra il vano ascensore e l'appartamento al piano 2°

PROGETTO COMUNALE SUB 710

Terrazzo Nord non intestato al debitore ma di proprietà di terzi SUB 711

Passaggio coperto tra vano ascensore e Unità immobiliare in oggetto (non identificato catastalmente)

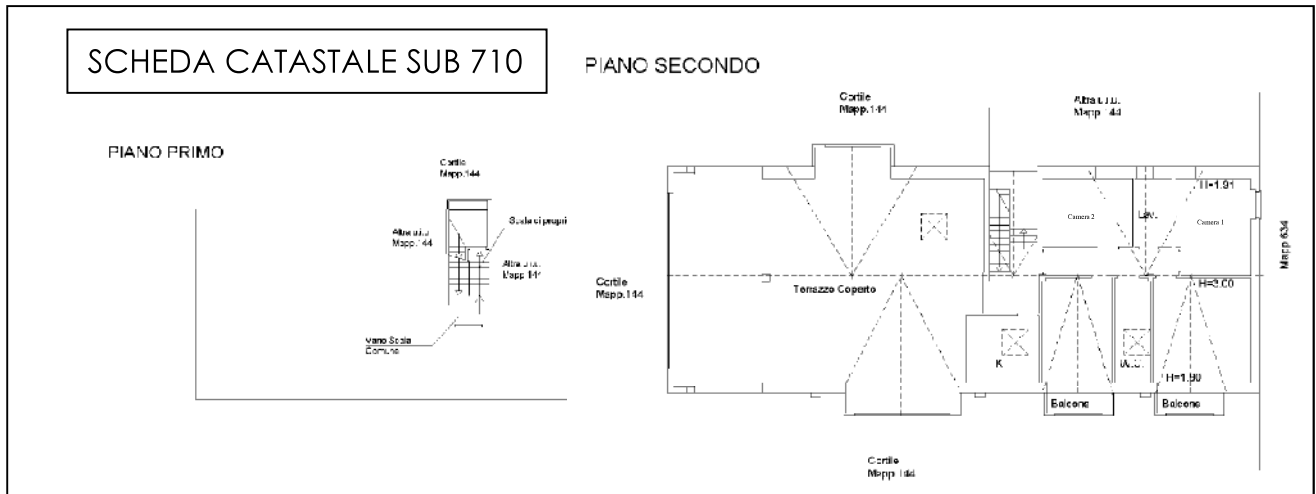


Terrazzo Nord non intestato al debitore ma di proprietà di terzi SUB 711

In data 29 marzo 2011 è stata presentata la variazione catastale a seguito della realizzazione del progetto comunale di ampliamento.

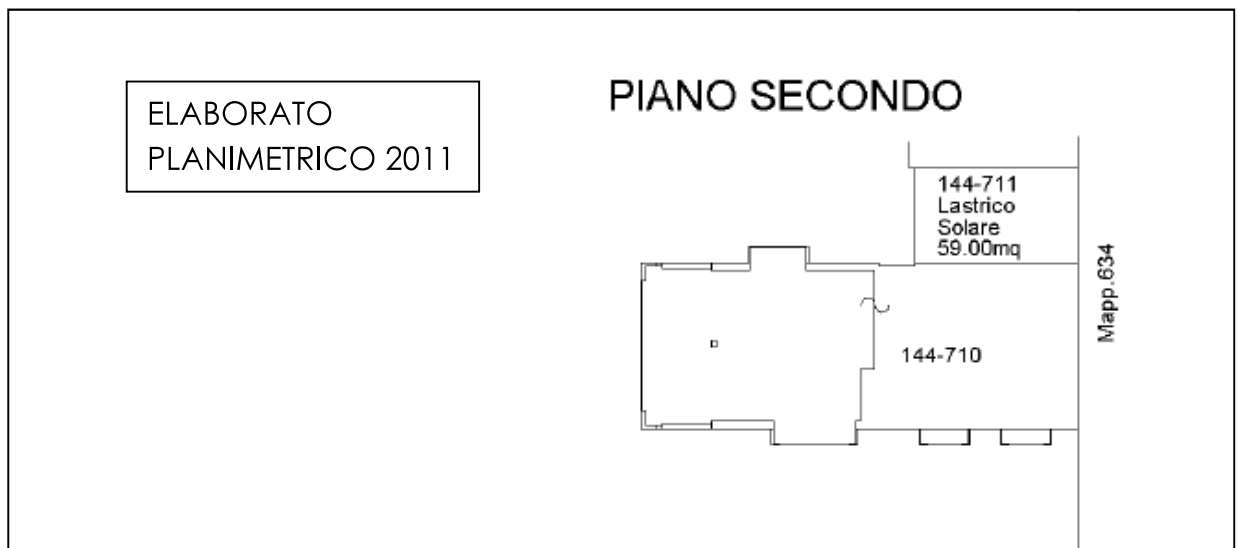
Con tale variazione è stato soppresso il subalterno 3 e costituito il subalterno 710, attualmente oggetto di esecuzione che risulta intestato a [REDACTED]

Il sub 710 non comprende il nuovo terrazzo/lastrico solare in uso a tale subalterno



Con la variazione è stato inoltre costituito il subalterno 711 con categoria F/5 lastrico solare e costituito come unità afferente al subalterno del piano sottostante e di conseguenza intestato a [REDACTED]

Il lastrico solare risulta identificato e rappresentato sull'elaborato planimetrico presentato contestualmente alla variazione catastale (all. 3-4)



Il lastrico solare è stato costituito:

- dopo la divisione tra i componenti familiari,
- a seguito della presentazione di pratica comunale firmata congiuntamente dai familiari
- precedentemente alla data del pignoramento 08.07.2014



SOPRALLUOGO presso i luoghi in oggetto

Al momento del sopralluogo, effettuato il 09/03/2023, con il custode avv. Concetta Balestra, l'immobile si presenta al rustico e di conseguenza non occupato.

Lo stato dei luoghi non si è modificato rispetto a quello rilevato nel sopralluogo precedente effettuato nell'anno 2015

Trattasi di appartamento in fase di ristrutturazione; i lavori, probabilmente iniziati nel 2007, sono stati sospesi e rimasti incompiuti.

L'unità si presenta al rustico priva di materiali di finitura, di serramenti e sanitari.

Sono stati realizzati gli impianti ma non è stata posizionata la caldaia per l'impianto di riscaldamento e non sono stati posati i frutti dell'impianto elettrico

All'unità si accede attraverso il vano scale comune la cui ultima rampa risulta di proprietà dell'unità oggetto di esecuzione.

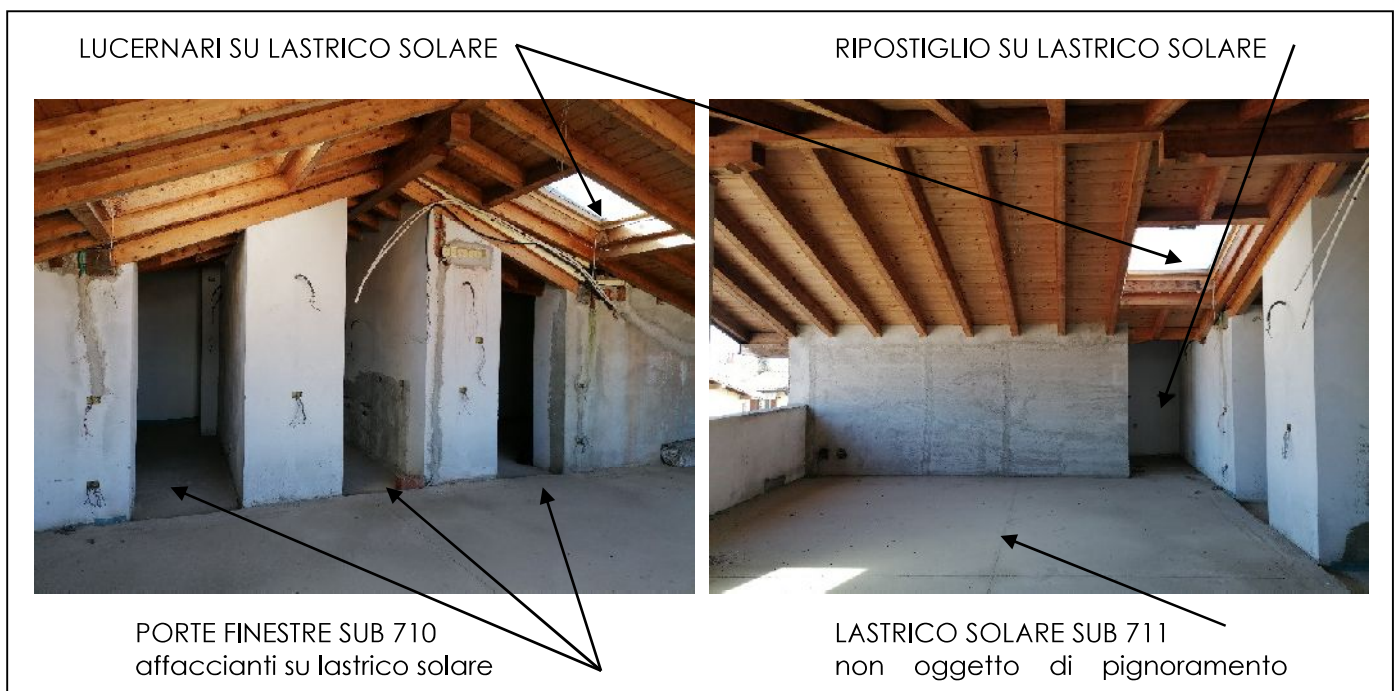
Sul fronte Nord, 2 camere e il locale lavanderia hanno accesso con porte finestre al terrazzo coperto costituito in banca dati catastale col subalterno 711 e di proprietà di terzi.

Il sopralluogo ha evidenziato che il lastrico solare risulta completamente coperto, delimitato su tutti i lati, ed in prossimità delle 2 finestre sono stati posti 2 lucernari utili per consentire l'illuminazione delle due camere dell'appartamento al sub 710.

Sul lastrico solare è stato realizzato anche un vano a ripostiglio.

Al lastrico solare si accede solo e unicamente dall'unità oggetto di esecuzione.

L'ascensore in progetto attualmente è stato solo predisposto e sull'elaborato planimetrico modificato in data 24.11.2020 risulta comune ma di fatto è stato progettato a servizio del solo piano secondo e consentirebbe il solo sbarco a tale piano.



CRITICITA' legate all'accesso dall'appartamento al terrazzo/lastrico solare

Come richiesto dal giudice è stata valutata la problematica relativa alla questione dell'accesso al lastrico solare.

Il sub 711 si configura come terrazza ad uso esclusivo del sub 710 in quanto completamente coperto da un tetto e con unico accesso dal subalterno 710; di fatto, però, il subalterno 711 risulta di proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento.

Il sopralluogo ha evidenziato che nell'appartamento oggetto di esecuzione non sono presenti i serramenti dei 3 locali lato Nord ma i vani aperti sono conformi a quanto presentato con il progetto comunale per cui si configurano come porte finestre di accesso al lastrico solare.

Tale lastrico solare si è venuto a creare a seguito della Denuncia di Inizio Attività presentata nel 2007 che prevedeva una completa ristrutturazione del complesso con la creazione anche dell'appartamento al piano primo di cui il lastrico solare è copertura.

Su di esso è stato creato un vano ripostiglio al quale si accede al momento solo dall'appartamento al piano 2° ovvero quello oggetto di esecuzione.

L'idea progettuale e la funzione di terrazza era indicata sul progetto edilizio comunale, presentato ed approvato dai proprietari del complesso, familiari del debitore esecutato.

Il lastrico è però stato accatastato nel 2011 (precedentemente al pignoramento del 2014) con intestazione [REDACTED] (sorella del debitore esecutato) in quanto proprietaria dell'appartamento sottostante; la proprietà allo stato dei luoghi non ha possibilità di accesso al lastrico solare

#### SOLUZIONE IPOTIZZABILE relativamente alla questione dell'accesso al lastrico solare

Per i motivi elencati il lastrico solare non verrà considerato nella stima e durante il sopralluogo si è valutata la possibile soluzione per impedire l'accesso a tale unità dall'unità oggetto di esecuzione immobiliare atta a risolvere la problematica che si è venuta a creare.

L'unica soluzione percorribile sarebbe quella di trasformare le 3 porte finestre di accesso al terrazzo in 3 finestre con davanzale ad altezza cm 110 come da normativa.

La soluzione è fattibile ma crea alcuni problemi relativamente ai rapporti aeroilluminanti dei 3 locali che affacciano sul lastrico solare, indispensabili per soddisfare i requisiti richiesti dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento di Igiene.

Verificati ed effettuati tutti i relativi conteggi è possibile affermare che:

- La modifica al locale lavanderia non comporta problemi in quanto la superficie finestrata sarebbe sufficiente per soddisfare i rapporti aeroilluminanti richiesti. Il rapporto illuminante non è necessario per i locali lavanderia e per il rapporto aerante è sufficiente una superficie apribile pari a mq 0.50. La finestra che verrebbe a crearsi avrebbe dimensioni pari a m 0.70x0.90 ovvero mq 0.63
- La modifica al locale camera 1 non comporta problemi in quanto la presenza dell'altra finestra sul lato Est consente di soddisfare i rapporti aeroilluminanti richiesti. La finestra che verrebbe a crearsi avrebbe dimensioni pari a m 0.90x0.90 ovvero mq 0.81 che aggiunti alla superficie della finestra esistente pari a mq 1.20 porterebbero la superficie finestrata a mq 2.01. La superficie del locale è pari a mq 14.72. Il rapporto che si verrebbe a creare è pari a  $7.32 < 8$  requisito richiesto. Il rapporto illuminante risulta soddisfatto solo se il lucernario posto sulla copertura del lastrico solare non venisse oscurato o rimosso
- La modifica al locale camera 2 non riesce a soddisfare i requisiti relativi ai rapporti aeroilluminanti già insufficienti precedentemente peggiorando di fatto la situazione. La finestra che verrebbe a crearsi avrebbe dimensioni pari a m 0.90x0.90 ovvero mq 0.81 che da sola non è sufficiente in quanto il rapporto che si verrebbe a creare è pari a  $13.23 > 8$  requisito richiesto.

Per ovviare a tale problematica si rende necessario cambiare definitivamente la destinazione d'uso del locale da camera da letto a locale guardaroba che non richiede la verifica del rapporto aeroilluminante. Tale modifica non comporta nel nostro caso una diminuzione del valore dell'immobile che verrebbe ad avere 2 camere da letto anziché 3 in quanto già considerata nella riduzione del 40% del valore in quanto il locale già precedentemente presentava la problematica

La realizzazione di questa modifica comporta che:

- Il lastrico solare e il ripostiglio allo stato dei luoghi non sarebbero più accessibili
- L'unità oggetto di esecuzione non avrà più accesso al terrazzo ma le finestre si affacceranno comunque sul lastrico solare configurando una veduta su altra proprietà
- La proprietà del lastrico solare dovrà:
  - o non oscurare il lucernario posto sulla copertura a illuminazione del locale camera 1
  - o non chiudere il terrazzo lungo i lati aperti impedendo così l'aerazione dei locali che si affacciano,
  - o garantire la pulizia e la manutenzione del terrazzo su cui i 3 locali si affacciano

I costi per la realizzazione di 3 porzioni di muratura a realizzazione dei parapetti per le 3 porte finestre è quantificabile in € 600,00.

Le finestre non sono presenti per cui non si ritiene di quantificarne il costo

In data 10.03.2023 ho effettuato un incontro con il Tecnico del Comune di Corbetta al quale ho illustrato la problematica e affrontato le possibili soluzioni per ovviare al fatto che l'unità accede al lastrico solare di altra proprietà.

Il tecnico, non è entrato nel merito delle problematiche catastali ma ha confermato la fattibilità dell'ipotesi progettuale esaminata per inibire l'accesso al lastrico solare.

Ha confermato che non è più possibile effettuare una variante al progetto presentato.

Sarà quindi necessario presentare una nuova pratica edilizia per la trasformazione delle 3 porte finestre in finestre, per dimostrare le verifiche dei rapporti aeroilluminanti e per comunicare il cambio d'uso della camera 2

La presentazione della nuova pratica edilizia comporta un costo per le opere professionali necessarie pari a € 3.000,00

## 4 CONSISTENZA

### 4.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	120,0	100%	120,0
terrazzo coperto	mq.	140,0	30%	42,0
vano scale	mq.	8,0	25%	2,0
		<b>268,0</b>		<b>164,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 5 STIMA

### 5.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della

dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto, effettua un aggiornamento della valutazione del bene sulla base dei listini mercuriali e a seguito delle indagini di mercato effettuate.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

## 5.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2022– zona D3 – Periferica/Cascina Beretta, Borletti, Santa Caterina

Comune: Corbetta

Fascia/Zona: Periferica/Cascina Beretta, Borletti, Santa Caterina da Siena

Valore mercato Ville e villini

Stato conservativo normale prezzo min. 1250 / prezzo max. 1550.(Euro/mq)

Stato conservativo Ottimo prezzo min. 1550 / prezzo max. 2000.(Euro/mq)

Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi - piuprezzi.it

Periodo: 1° semestre 2022

Zona: Corbetta –Periferia

Appartamenti recenti, ristrutturati

valore di compravendita prezzo min. 800 / prezzo max. 1500 (Euro/mq)

Appartamenti nuovi

valore di compravendita prezzo min. 1700 / prezzo max. 2200 (Euro/mq)

Annuncio Immobiliare in Corbetta Zona Semicentro Isola

Appartamento in vendita 5 locali con 2 bagni e terrazzo

Piano primo mq 150

Offerta di vendita : € 290.000

Come consuetudine si considera una riduzione dell'8/10% in considerazione dell'eventuale trattativa per cui l'immobile potrebbe essere venduto a € 263.900

Di conseguenza si ottiene un valore pari a €/mq 1750

## 5.3. Valutazione Appartamento al rustico Foglio 3 Particella 144 Subalterno 710

In base alle considerazioni precedenti si stima un valore, per l'unità immobiliare finita e abitabile pari a 1700 €/mq

Valutata la consistenza è possibile esprimere il valore dell'unità in oggetto che sarà pari a:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
appartamento in villetta	A7	164,0	€ 1.700,00	€ 278.800,00

**€ 278.800,00**

Al valore verrà detratto un importo pari al 40% in considerazione delle condizioni al rustico

#### 5.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore viene detratto:

- un importo pari al 40% in considerazione delle condizioni al rustico
- Un importo pari a € 600,00 per le opere da realizzare pari alla sola realizzazione dei parapetti in quanto i nuovi serramenti non presenti e l'importo viene considerato compreso nella detrazione delle condizioni al rustico
- Un'importo pari a € 500,00 per la modifica della porta della cucina
- Un'importo pari a € 3.000,00 per le spese professionali necessari alla presentazione della pratica comunale.

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

• <b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 278.800,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 13.940,00
• Riduzione del valore del 40% per stato al rustico :	-€ 111.520,00
• Riduzione del valore del spese edili :	-€ 1.100,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.000,00
 <b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	 € 149.240,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 149.000,00</b>
 Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato :	 € 0,00
Non ricorre il caso	

**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.**

La sottoscritto Arch. Barbara Branzi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Custode, al Creditore Procedente e al tutore dell'esecutato a mezzo posta elettronica.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 12/04/2023

  
**ARCH. BARBARA BRANZI**  
 ORDINE ARCHITETTI PROV. MILANO N° 5596  
 ALBO CONSULENTI TECNICI DEL  
 TRIBUNALE DI MILANO N° 10257

l'Esperto Nominato



**ALLEGATI**

- 1) Scheda catastale subalterno 710
- 2) Visura catastale subalterno 710
- 3) Visura catastale subalterno 711
- 4) Elaborato planimetrico 2011 con elenco subalterni
- 5) Aggiornamento Elaborato planimetrico 2020 con elenco subalterni
- 6) Denuncia di Inizio Attività (modulo di presentazione, pianta piano primo, pianta piano secondo, prospetti e sezione
- 7) Documentazione fotografica
- 8) Fonti di informazione