

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PRELIOS CREDIT SERVICING SPA + 1/XX YY

RG. 839/2019

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Boniolo Flaviana



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Trezzano Sul Naviglio (MI)

Via Mazzini, 20



Dott. Geom. Flavia Balestri

Via Bartolini 18 20155 Milano

Tel. +39 02 36751112 - Cell.+39 348 2643447

e-mail: balestri.flavia@gmail.com – pec. Flavia.balestri@geopec.it

albo Geometri n. 8099, albo periti Tribunale Milano 13022



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: Trezzano Sul Naviglio, Via Mazzini 20

Categoria: A7 [Abitazione in villini]

Dati Catastali: foglio 6, particella 1389, subalterno 9,

Corpo B

Beni in: Trezzano Sul Naviglio, Via Mazzini 20

Categoria: C6 [Autorimesse]

Dati Catastali: foglio 6, particella 1389, subalterno 19,

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato

Corpo B: al sopralluogo occupato dai sigg.ri

Contratti di locazione in essere

Da interrogazioni presso l’Agenzia delle Entrate effettuata dalla sottoscritta per nominativo della proprietaria XX YY è risultato un contratto RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO DATI DEL CONTRATTO: DURATA DAL 01/11/2014 AL 30/10/2018 (all. 01)

Successivamente al sopralluogo, al quale ha presenziato un legale in qualità di delegato della proprietaria, si è appreso dell’esistenza di un contratto di locazione che ha come dante causa il sig. XXX, RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO DATI DEL CONTRATTO: DURATA DAL 06/08/2020 AL 05/08/2024 (all. 02).

Tale secondo contratto, che risulta tuttora in essere e che vede come locatari i sigg.ri o, è stato stipulato successivamente alla data di iscrizione del pignoramento (03/07/2019). (all. 01 e 02)

Comproprietari Nessuno

Si da atto che in atto d’acquisto risulta:

Nel merito, si veda all. 03 relativo alle norme vigenti in base al regime patrimoniale delle coppie in Germania

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 264.000,00 da occupato: €
211.200,00



Firmato Da: BALESTRI FLAVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65325249cfe9879150ea16885c2fc795



LOTTO001

(Appartamento in villetta con cantina + box)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Trezzano Sul Naviglio MI) via Mazzini n. 20 villetta su tre piani (appartamento ad uso abitazione posto al piano terra, primo e secondo e cantina al piano seminterrato) composto da: ingresso-soggiorno-cucina, balcone ed un bagno a piano terra; due camere con un balcone, bagno e disimpegno al piano primo, un locale sottotetto collegato da scala interna (vedasi note relative alla regolarità edilizia); una cantina con locale caldaia (attualmente semi attrezzata a bagno) collegata da scala interna e con accesso anche indipendente al piano seminterrato con antistante spazio aperto recintato. Porzione di giardino di pertinenza.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XX YY (in merito al regime patrimoniale vedasi quanto riportato nel precedente capitolo e l'all. 03) Eventuali comproprietari: nessuno



1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Trezzano Sul Naviglio come segue:(all. 4, 6)

Intestati: XX YY Proprietà 1/1 dati

identificativi: fg. 6 part. 1389 sub. 9 dati classamento: Cat. A7 cl. 2, 6 vani, sup. catastale 131 mq., rendita € 852,15

Indirizzo: Via Mazzini Giuseppe 20/A piano T-1-2-S1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. Coerenze

dell'appartamento piani T-1-2 da Nord in senso orario: corsello box, altra unità imm.re urbana sub. 11, altra unità imm.re sub. 10, area annessa all'unità imm.re sub. 10, Via Mazzini, rampa di accesso comune al corsello box

della cantina piano S1 da Nord in senso orario: corsello box, altra unità imm.re urbana sub. 11, altra unità imm.re sub. 10, terrapieno, rampa di accesso comune al corsello box

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

Nessuna

CORPO: B

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Trezzano Sul Naviglio (MI) via Mazzini n. 20 box al piano seminterrato.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XX YY nata in on cittadino tedesco (i merito al regime patrimoniale vedasi quanto riportato nel precedente capitolo e l'all. 03)

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Trezzano Sul Naviglio come segue: (all. 5, 7)

Intestati: XX YY Proprietà 1/1 dati

identificativi: fg. 6 part. 1389 sub. 19 dati classamento: Cat. C6 cl.

5, consistenza 14 mq., rendita € 50,61

Indirizzo: Via Mazzini Giuseppe 20/B piano S1

Dati derivanti da: variazione toponomastica del 01/09/2011 protocollo n. MI1068001 in atti dal 01/09/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 500348.1/2011).

1.4 Coerenze

del box in senso orario : terrapieno, box proprietà di terzi, corsello comune, box proprietà di terzi



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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Trezzano Sul Naviglio

Fascia/zona: centrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: scuole dell'infanzia, primaria, due istituti comprensivi, farmacia, uffici postali, negozi al dettaglio e supermercati, stazione Carabinieri, pizzerie e ristoranti, luoghi di culto.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a e a 400 mt. circa ferrovia Milano–Mortara che collega con il centro di Milano in 20 min. circa. Tramite ss 494 è raggiungibile in auto il centro di Milano in circa 20-25 min. a seconda degli orari e relative traffico.

Collegamento alla rete autostradale: imbocco tangenziale Ovest a 5 min. in auto

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. fotografico A)

Edificio di tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato a destinazione cantina costruito nel 2010.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco per esterni colore rosa scuro con linea marca piano grigia;
- accesso: portoncino blindato in legno;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;



- condizioni generali dello stabile: Buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne(all. fotografico A)

Abitazione on villetta, posta al piano T, 1, 2 e seminterrato composta da ingressosoggiornocucina, un bagno al piano terra, due camere, disimpegno e bagno al piano primo, un sottotetto collegato con scala interna (prosecuzione scala tra piano terra e piano primo realizzata abusivamente), una cantina collegata da scala interna e con acceso anche indipendente, balconi al piano terra verso il cortile e al piano primo verso la Via Mazzini.

Si deve precisare che all'atto del sopralluogo la cantina al piano seminterrato era accessibile solamente dal cortile/corsello box anche perché al piano terra era stata realizzata una parete divisoria (abusiva) in corrispondenza della rampa di discesa alla cantina stessa.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in legno con finitura a polveri epossidiche bianche e vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno con finitura a naturale e riquadratura in vetri;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: caldaia e caloriferi;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata a piano terra nel disimpegno della scala;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidè, vasca e doccia;
- impianto di condizionamento: presente in alcuni ambienti;
- altezza dei locali: fino a m. 2,70 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: ottimo stato.

Cantina:

- porta d'accesso: portoncino di tipo blindato; porta finestra a doppia anta in legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati.

Corpo

B

Box:

- pareti: due pareti intonacate e una con blocchi a vista;
- pavimenti: piastrelle di gres; - porta d'accesso: basculante; - condizioni: buone.

2.4. Breve descrizione della zona



Il comune di Trezzano Sul Naviglio è un insediamento urbano caratterizzato da costruzioni prevalentemente di proprietà, con forte incidenza di edifici in buone condizioni di manutenzione e conservazione; la zona ove è ubicato il fabbricato è limitrofa alla strada statale 494 che collega con il centro di Milano a Est e con la cittadina di Vigevano a Ovest.

La zona vede la presenza di servizi e attività commerciali di vario tipo sia al dettaglio che supermercati e grande distribuzione.

2.5. Certificazioni energetiche (all. 08):

Allegata all'atto di compravendita vi è l'attestazione di prestazione energetica (A.P.E.) in base alla quale la classe energetica risulta "F".

La certificazione in data 03/02/2011 è scaduta dopo dieci anni quindi in data 03/02/2021 e pertanto da consultazione attuale non risulta alcuna certificazione (all. 08.a).

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non sono state fornite certificazioni degli impianti fatta eccezione per la caldaia di cui è stato prodotto un rapporto di controllo del 07/01/2021 ed uno del 25/08/2020 (all. 09).

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Nessun certificato di idoneità statica

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 15/03/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Luca Salati, si sono rinvenuti i sig.ri XX YY Ge e XX YY XX YY che hanno dichiarato di occuparli con la loro famiglia tra cui due minori. L'occupazione è in virtù di contratto di locazione (all. 02) stipulato in data successiva alla trascrizione de pignoramento dell'immobile.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Da interrogazioni presso l'Agenzia delle Entrate effettuata dalla sottoscritta per nominativo della proprietaria XX YY è risultato un contratto RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO DATI DEL CONTRATTO: DURATA DAL 01/11/2014 AL 30/10/2018 (all. 01).

Successivamente al sopralluogo, al quale ha presenziato un legale in qualità di delegato della proprietaria, si è appreso dell'esistenza di un contratto di locazione che ha come dante causa il sig.

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: II RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO DATI DEL CONTRATTO: DURATA DAL 06/08/2020 AL 05/08/2024 (all. 02).

4 PROVENIENZA (all.10)

4.1. Attuali proprietari

XX YY nata in Proprietà per 1/1 i virtù di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/2012. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/12/2012 Repertorio n.: 7738/1722 Rogante: CHIBBARO SABRINA Sede: MILANO



4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era di proprietà di:

- MA S.R.L.", con sede in Milano (MI), via Canova n. 35, iscritta nel Registro delle Imprese di Milano al n. 05461310962, R.E.A. MI-1823400, C.F. 05461310962, P.IVA 05461310962.
Con atto a rogito notaio Silvia Zardi di Milano in data 23 aprile 2007 rep. n. 153.857/7.264, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 in data 3 maggio 2007 al n. 7050 serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Milano, Circoscrizione di Milano 2 in data 4 maggio 2007 ai n.ri 66929/35565, la parte venditrice ha acquistato un fabbricato con annessa area di pertinenza sito in Trezzano sul Naviglio, via Mazzini n. 20, censito al Catasto Fabbricati al foglio 6, mappale 258 subalterni 701 e 702, dai sig.ri
- Ai sig.ri avvenuta in data 5 febbraio 2002 (dichiarazione di successione registrata il 21 giugno 2002 al n. 1266). Con relativa accettazione tacita di eredità trascritta in data 4 maggio 2007 ai nn. 66930/35566. Eredità nel cui compendio è compresa l'unità immobiliare dalla cui demolizione e ricostruzione sono derivate le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione.
- Ai sig.ri atto d'acquisto a rogito Notaio Adriano Fiore di Milano in data 20 dicembre 1993 rep. 98393 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano servizi di pubblicità Milano 2 in data 28 dicembre 1993 ai nn. 93097/64997.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 11, 12, 13)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Marco Lattanzi Notaio in Milano alla data del 03/07/2019 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all. 11, 12) alla data del 29/03/2021 e all. 13 si evince:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni

Nessuna

- Misure Penali

Nessuna

- Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite Nessuna

- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso Nessuno



Eventuali note:

dalla ricerca ipocatastale per nominativo si è riscontrato un atto esecutivo cautelare a favore della debitrice esecutata e B relativa ad immobili siti in Trezzano Sul Naviglio identificati catastalmente ai numeri: foglio 5 mappale 303 sub. 701 e foglio 5 mappale 303 sub. 9. È presente annotazione di CANCELLAZIONE

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

Ipoteca volontaria iscritta presso l’Agenzia del Territorio servizio di pubblicità Milano 2 in data 04/03/2007 ai nn. 66931/17352 a favore Banca Popolare di Milano contro MA SRL, frazionata con atto a rogito Notaio Sabrina Chibbaro di Milano in data 17/04/2012 rep. 5890/1423, registrato all’Agenzia delle Entrate di Milano 6 in data 02/05/2012 al n.11362 serie IT a garanzia del mutuo. Capitale € 310.000,00 Ipoteca € 620.000,00 per l’immobile foglio 6 mappale 1389 sub. 9; Capitale € 10.000,00 Ipoteca € 20.000,00 per il box foglio 6 mappale 1389 sub. 19.

Ipoteca giudiziale ///

Ipoteca legale ///

• Pignoramenti

Pignoramento del 22/05/2019 presentato il 03/07/2019 All’Ufficio Provinciale di Milano Territorio servizio di pubblicità immobiliare Milano 2 ai nn. 86007/56014 in virtù di Atto Esecutivo o Cautelare a favore Condominio Via Mazzini 20 Trezzano Sul Naviglio c.f. 97620710158 contro XX YY relativa agli immobili censiti al Catasto al foglio 6 mappale 1389 sub. 9 e sub. 19.

• Altre trascrizioni

Annotazione dell’Ufficio Provinciale di Milano Territorio servizio di pubblicità immobiliare Milano 2, nn. 51470/7875 relativa a frazionamento in quota comprendente anche gli immobili censiti al Catasto al foglio 6 mappale 1389 sub. 9 e sub. 19, a favore BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP. ARL C.F. 00715120150, contro MA. SRL c.f. 05461310962.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Si riporta quanto emergente dall’intervento di PRELIOS CREDIT SERVICING SPA non in proprio ma nella qualità di mandataria di Red Sea SPV S.r.l.

- 1) in data 23.04.2007 in Milano innanzi al Notaio Zardi Silvia, veniva stipulato tra la società MA S.R.L. e la Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a R.L. il contratto di finanziamento concesso ai sensi dell’art. 38 del D. Lgs. n. 385/1993, identificato al Rep. n. 153858 – Racc. n. 7265 per l’importo di complessivi € 2.500.000,00, garantito da ipoteca volontaria iscritta in data 04.05.2007 presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano 2 ai nn. 66931/17352.
- 2) A margine della nota di iscrizione risulta annotato il frazionamento in quote nn. 51470/7875 del 21/05/2012.
- 3) In data 21.12.2012, con atto di compravendita a rogito Notaio Sabrina Chibbaro, Rep. n. 7738 – Racc. n. 1722, la società MA S.R.L. vendeva alla sig.ra XX YY XX YY (C.F. NSRNJT81R60Z3300) gli immobili, oggetto della procedura indicata in epigrafe, siti in Trezzano sul Naviglio, nel complesso immobiliare tra via Bramante e via Giuseppe



Mazzini, villetta a schiera, con ingresso da Via Giuseppe Mazzini n. 20/B (catastalmente 20/A) a tre piani fuori terra ed uno interrato composta da tre locali oltre servizi, cantina, locale caldaia e sottotetto, con annessi area di pertinenza ed un box adibito a pertinenza al piano seminterrato.

- 4) Con il suddetto atto, la sig.ra XX YY XX YY si accollava per l'importo di € 318.521,05 le residue quote relative ai frazionati nn. 4 e 9 del mutuo di originari € 2.500.000,00 concesso dall'allora Banca Popolare di Milano S.C. a r.l. alla parte venditrice con atto a rogito Notaio Silvia Zardi del 23.4.2007 - rep. n. 153858/7265. In particolare, la sig.ra XX YY XX YY si accollava: - frazione n.4: quota capitale Euro 310.000,00, cui corrisponde ipoteca pari ad Euro 620.000,00 su abitazione in villino identificata al fg.6 part.1389 sub 9; - frazione n.9: quota capitale Euro 10.000,00, cui corrisponde ipoteca pari ad Euro 20.000,00 su autorimessa identificata al fg.6 part.1389 sub 19. Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.
- 5) La sig.ra XX YY XX YY (C.F. 00) si rendeva inadempiente alle obbligazioni assunte tramite il suddetto contratto di mutuo.
- 6) 6) Nelle more, in data 01 gennaio 2017 è diventata operante la fusione tra il Banco Popolare Società Cooperativa, con sede legale in Verona, Piazza Nogara n. 2, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Verona 03700430238, e la Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l., con sede legale in Milano, Piazza Filippo Meda n. 4, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al **st. n. 4 dep.**

31/03/2021

Registro delle Imprese di Milano 00715120150, con atto a rogito dott. Carlo Marchetti, notaio in Milano, in data 13 dicembre 2016 rep. n. 13501 racc. 7087 che a detta data il Banco BPM Società per azioni, con sede legale in Milano, Piazza Filippo Meda n. 4, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 09722490969 è subentrato di pieno diritto in tutti i rapporti giuridici, di qualsiasi natura, facenti capo alle Società Partecipanti alla fusione.

- 7) 7) In seguito, Banco BPM S.p.A. ha concluso con la società veicolo Red Sea SPV S.r.l., società a responsabilità limitata con socio unico costituita ai sensi della legge 30 aprile 1999, n. 130, con sede legale in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri n. 1, iscritta al Registro delle Imprese di Treviso-Belluno, C.F. e partita IVA 04938320266, ed all'Elenco delle SPV al n. 35461.3 in data 06/06/2018, un contratto di cessione di crediti pecuniari in blocco ai sensi e per gli effetti della Legge sulla Cartolarizzazione e dell'art. 58 del Testo Unico Bancario, di cui alla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del n. 65 del 07/06/2018, Parte Seconda.



- 8) Tra i crediti ceduti vi è anche quello vantato originariamente da Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a R.L. nei confronti della debitrice esecutata, in forza dell'accollo delle residue quote relative ai frazionati nn. 4 e 9 dell'originario contratto di finanziamento del 23.4.2007, Rep. n. 153858 – Racc. n. 7265.
- 9) Il credito, in via ipotecaria, nei confronti dell'esecutata vantato da Prelios Credit Servicing SpA al 26.6.2018 era di € 314.690,06= di cui:
- € 305.063,26= quale debito residuo della quota frazionata n. 4; - € 9.626,80= quale debito residuo della quota frazionata n. 9.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Amministrazioni Ramin con sede in Buccinasco, Vi Lomellina 10/6 che ha fornito le informazioni che seguono (all. 14).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 115,597 Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2020/2021 € 970,00 ca.

Spese condominiali non pagate:

Il debito della proprietà relativo all'esercizio 2019/20 ammonta a € 9.430,00

Il debito della proprietà relativo all'esercizio 2020/21 ammontano (a preventivo) a € 972,62 Il debito complessivo ammonta provvisoriamente a € 10.402,62

Sono stati recentemente eseguiti alcuni lavori straordinari (per un totale di € 4.700,00 + IVA) che, per il loro carattere di urgenza non è stato possibile far approvare in assemblea.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli 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

///

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No (l'accesso all'abitazione richiede il superamento di alcuni gradini nel giardino di pertinenza)

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Trezzano Sul Naviglio e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.



L'immobile non è assoggettato a particolari vincoli e ricade in zona caratterizzata da "Tessuto residenziale a bassa densità" (all. 15).

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 16):

- Denuncia per Opere Edilizie n. PG 13784 del 24/05/2010
- Autorizzazione di Agibilità attestata a far data dal 01/02/2011

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'immobile (villetta) risultava non conforme sia a quanto licenziato sia alla scheda catastale.

Gli abusi consistono in realizzazione abusiva di scala di collegamento tra il piano primo ed il piano sottotetto, che originariamente avrebbe dovuto essere accessibile mediante botola e che attualmente è stato trasformato in camera da letto; con utilizzo improprio di locale dichiarato senza permanenza di persone. È stato dotato anche di impianto di climatizzazione.

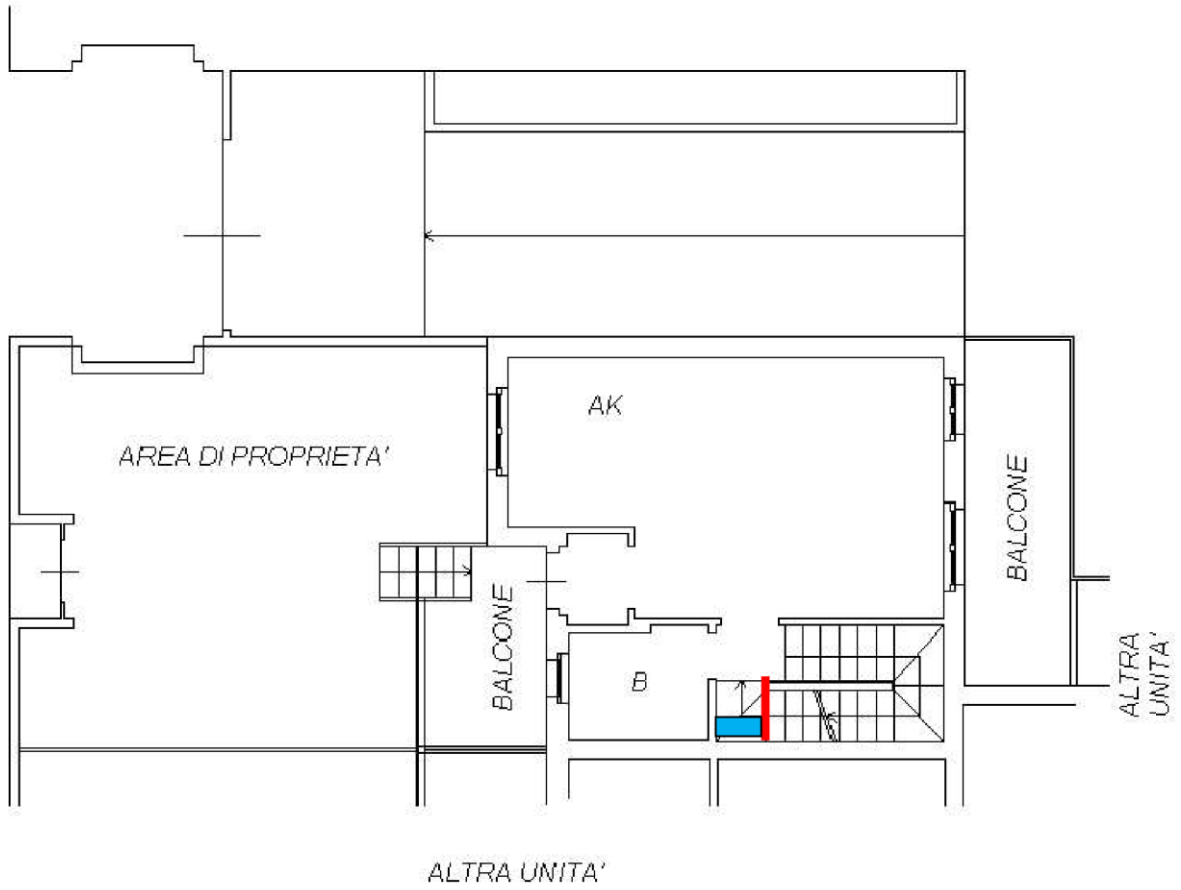
Inoltre la scala di collegamento tra il piano terra e la sottostante cantina è stata chiusa con una parete abusiva e pertanto la cantina risulta accessibile solamente dalla zona comune (corsello/piazzale box).

Nella cantina all'atto del sopralluogo erano in fase di realizzazione (non ancora rifinite) delle pareti divisorie in cartongesso ed il locale caldaia era dotato di piatto doccia ed attacchi per la realizzazione di un bagno. La caldaia si trova al piano terra nel disimpegno tra bagno e vano scala.

Per una migliore individuazione degli abusi, si inseriscono a seguire gli stralci da planimetrie catastali con indicazione delle opere realizzate senza licenza edilizia e che dovranno essere eliminati/sanati per riportare l'unità immobiliare allo stato iniziale licenziato.

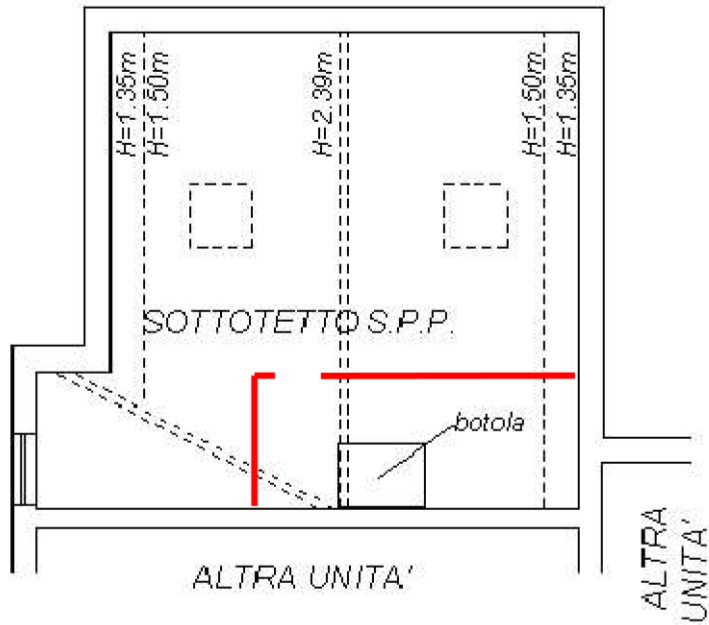




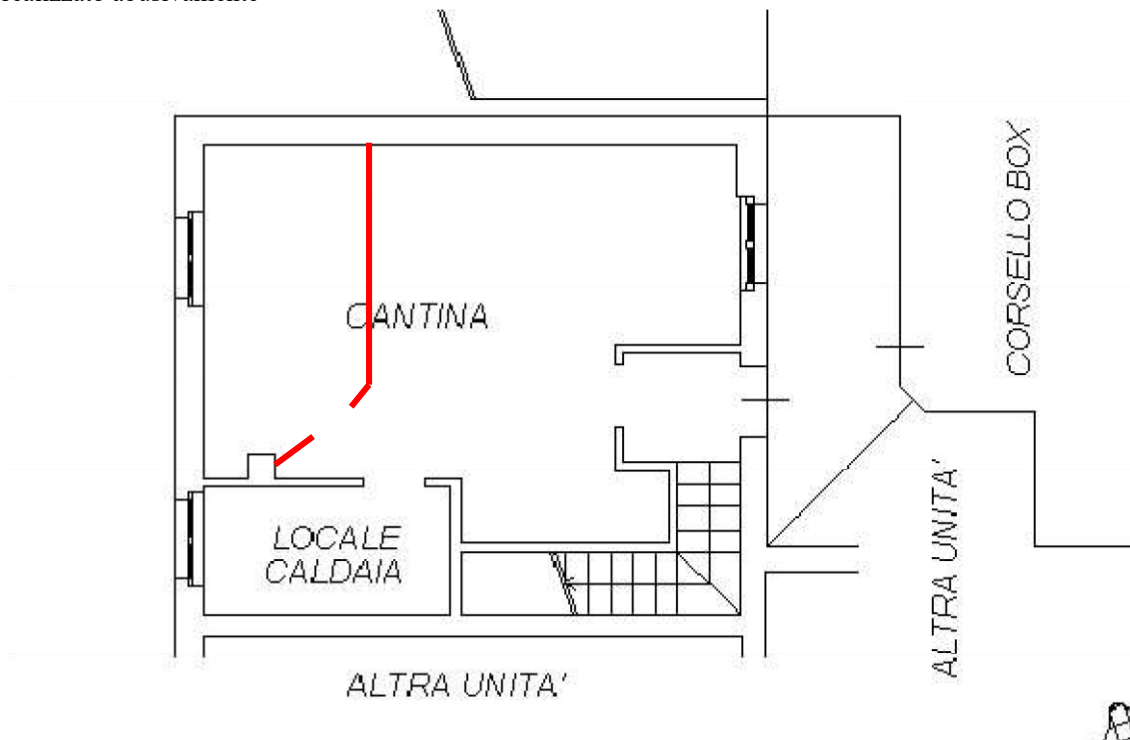


Piano terreno parete realizzata abusivamente a separare la cantina (tratto rosso)

■ Caldaia



realizzato abusivamente



Piano cantina parete in cartongesso in fase di realizzazione (linea rossa); il locale caldaia è dotato di doccia e impianti per la realizzazione di un bagno.

Costi stimati per l'eliminazione degli abusi:



- pratica in sanatoria per SCIA per la scala di collegamento tra il piano primo e il sottotetto per la realizzazione di parete divisoria interna alla cantina
- relazione statica ingegnere abilitato per scala
- aggiornamento catastale
- complessivamente inclusi oneri stimati (indicativamente) € 6.000,00
- rimozione impianti sottotetto
- rimozione/esclusione impianti bagno cantina
- rimozione parete di chiusura vano scala tra piano terra e piano cantina
- complessivamente (indicativamente e salvo preventivo impresa) € 5.000,00

Nota: a seguito della pratica in sanatoria l'Agenzia delle Entrate si riserva proprie verifiche per la rivalutazione delle sanzioni aggiuntive per incremento di valore dell'immobile pertanto le stime sopra indicate potrebbero subire delle variazioni. Analogamente anche la pratica catastale potrebbe essere soggetta a sanzioni.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme rispecchiando, le schede catastali, la situazione licenziata. Le difformità sono quelle riportate al capitolo precedente. Gli oneri per l'aggiornamento cataste sono stati indicati al capitolo precedente.

Ist. n. 4 dep. 31/03/2021

8 CONSISTENZA

8.1. 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
abitazione	mq.	89	100%	89,00
sottotetto	mq.	43	30%	12,90
terrazzo/patio	mq.	5	35%	1,75
balconi	mq.	29	25%	7,25
cantina	mq.	48	20%	9,60
				120,50



destinazione	U.M.	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq.	15	100%	15

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha 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.

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.

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2020 – Trezzano Sul Naviglio zona centrale – ville e villini in stato di manutenzione ottimo che dà quotazioni da 1650 a 2450 (Euro/mq)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: TREZZANO SUL NAVIGLIO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1400	L	4,4	5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1400	2600	L	5,5	9,1	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1300	1600	L	4,5	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1250	L	3,9	4,4	L
Box	NORMALE	850	1250	L	3,6	5,6	L
Ville e Villini	Ottimo	1650	2450	L	6,2	9	L
Ville e Villini	NORMALE	1400	1600	L	4,7	5,8	L

- Piùprezzi.it portale della Camera di Commercio di Milano/Monza Brianza/Lodi



Periodo: 2° semestre 2020, per appartamenti recenti/ristrutturati Zona: Trezzano Sul

Naviglio zona centrale valore di compravendita prezzo min. 1700 / prezzo max.

1800 (Euro/mq)

- Agenzie immobiliari Trezzano Sul Naviglio immobili analoghi venduti nel periodo: Periodo: 2° semestre 2020, per villette recenti/ristrutturate valore di compravendita prezzo min. 1400 / prezzo max. 2250 (Euro/mq/anno)
- Valore di locazione da 5,5 a 9,1 €/mq mese (da 654,50 a 1082,90 Euro/mese)

9.3. Valutazione LOTTO 001

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore complessivo
abitazione in villetta	A7	120,5	2350	283.175,00
box	C6	15	1200	18.000,00
				301.175,00

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.



Valore Lotto 001						€ 301.175,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi						€ 286.116,25
Spese condominiali insolute						- € 10.402,62
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale						
a carico dell'acquirente						- € 11.000,00
Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni LIBERO						€ 264.713,63
Valore Lotto 001						€ 264.000,00
Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni occupati						€ 211.200,00

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

CRITICITA' DA SEGNALARE



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 garanzie per I vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerate dalla scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione

In base al contratto di locazione come da allegato 02, il canone di locazione è di € 15.600,00/anno quindi € 1.300/mese e risulta congruo.

///

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura:

- abusi edilizi come specificato da sanare/rimuovere
- esistenza di contratto di locazione stipulato da terza persona successivamente all'intervenuto pignoramento immobiliare. I locatari vi abitano cin figli minori.



Il sottoscritto Dott. in Ing. Geom. Flavia Balestri dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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
Nominato

li: l'Esperto 30/03/2021



ALLEGATI

A) elaborato fotografico



- 1) interrogazione Age Entrate
- 2) contratto locazione e registrazione
- 3) stralcio regime patrimoniale Germani
- 4) visura storica abitazione
- 5) visura storica box
- 6) planimetria catastale abitazione
- 7) planimetria catastale box
- 8) APE
- 8.a) visura APE negativa
- 9) documentazione caldaia
- 10) atto acquisto
- 11) ispezione per immobile
- 12) ispezione per nominativo
- 13) iscrizione ipoteca su particella originaria
- 14) documentazione amministratore
- 15) stralcio PGT
- 16) pratica comune

