

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RED SEA SPV SRL
contro

RG 126/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliari in **Cuggiono (MI) via S. Rocco n. 30**



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Cuggiono (MI) via S. Rocco n. 30

Categoria: **A10** [Ufficio]

Dati Catastali: foglio **9**, particella **417**, subalterno **709**

Corpo B

Bene in Cuggiono (MI) via S. Rocco n. 30

Categoria: **C06** [Posto auto]

Dati Catastali: foglio **9**, particella **417**, subalterno **743**

Corpo B

Bene in Cuggiono (MI) via S. Rocco n. 30

Categoria: **C06** [Posto auto]

Dati Catastali: foglio **9**, particella **417**, subalterno **744**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da

Corpo B: al sopralluogo occupato da

Corpo C: al sopralluogo occupato da

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni – libero -

63.000,00 €

LOTTO UNICO

(Ufficio con posti auto)

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

Unità immobiliare sita in Cuggiono (MI) via S. Rocco n. 30, consistente in ufficio posto al piano terra composto da tre locali oltre bagno e disimpegno.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pi noramento ravante sulla uota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di con sede in MILANO (MI) VIA MONTI VINCENZO 32 cap 20123

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Cuggiono come segue:

Intestato 1: , proprietà per **1/1**

dati identificativi: foglio 9, particella 417, subalterno 709

dati classamento: cat. **A/10**; classe U; consistenza 4 vani; sup. catastale 78 mq; rendita € 1.105,22

indirizzo: Comune di CUGGIONO (D198) (MI) via S. Rocco n. 30 piano T;

dati derivanti da: VARIAZIONE del 18/02/1999 in atti dal 18/02/1999 RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 361276.1/1999).

1.4. Coerenze

In senso orario dall'ingresso: parti comuni (androne); parti comuni (passo carraio); via S. Rocco; mapp. 414; altra UIU con sbalzo aggettante; parti comuni (cortile).

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

Nessuna.

CORPO B**1.6. Descrizione del bene**

Unità immobiliare sita in Cuggiono (MI) via S. Rocco n. 30, consistente in posto auto scoperto al piano terra.

1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di con sede in MILANO (MI) VIA MONTI VINCENZO 32 cap 20123

1.8. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Cuggiono come segue:

Intestato 1: , proprietà per 1/1

dati identificativi: foglio 9, particella 417, subalterno 743

dati classamento: cat. C06; classe 2; consistenza 13 mq; rendita € 16,78

indirizzo: Comune di CUGGIONO (D198) (MI) via S. Rocco n. 30 piano T;

dati derivanti da: VARIAZIONE del 18/02/1999 in atti dal 18/02/1999 RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 361276.1/1999).

1.9. Coerenze

Da nord: parti comuni (cortile); altra UIU (posto auto scoperto); mapp. 473; altra UIU (posto auto scoperto).

1.10. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del pignoramento

Nessuna.

CORPO C

1.11. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita in Cuggiono (MI) via S. Rocco n. 30, consistente in posto auto scoperto al piano terra.

1.12. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di con sede in MILANO (MI) VIA MONTI VINCENZO 32 cap 20123

1.13. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Cuggiono come segue:

Intestato 1: _____, proprietà per 1/1
dati identificativi: foglio 9, particella 417, subalterno 744
dati classamento: cat. C06; classe 2; consistenza 13 mq; rendita € 16,78
indirizzo: Comune di CUGGIONO (D198) (MI) via S. Rocco n. 30 piano T;
dati derivanti da: VARIAZIONE del 18/02/1999 in atti dal 18/02/1999 RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 361276.1/1999).

1.14. Coerenze

Da nord: parti comuni (cortile); altra UIU (posto auto scoperto); mapp. 471; parti comuni (cortile).

1.15. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del pignoramento

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Cuggiono

Fascia/zona: Centrale

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: i servizi pubblici gestiti da Movibus srl collegano Cuggiono con diversi comuni dell'alto milanese. La fermata più vicina è a 300 m dall'immobile.

Principali collegamenti viabilistici: nelle vicinanze autostrada A4 TO-VE.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Casa vecchia milano con accesso pedonale e carraio da via S. Rocco, in centro a cuggiono. L'edificio è stato completamente ristrutturato e frazionato per la vendita nei primi anni 2000.

- struttura: muratura portante/mista;
 - facciate: ad intonaco;
 - accesso: portone in legno;
 - androne: pareti rivestite ad intonaco;
 - scale: -;
 - ascensore: presente;
 - cortile comune pavimentato con rizzata.
- servizio di portineria: non presente;
 - condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

CORPO A

Unità immobiliare sita in Cuggiono (MI) via S. Rocco n. 30, consistente in ufficio posto al piano terra composto da tre locali oltre bagno e disimpegno.

All'unità si può accedere dall'androne e direttamente da strada. Vi è un dislivello con la quota stradale per cui internamente sono presenti 2 gradini in corrispondenza di ogni accesso.

Ufficio

- esposizione: doppio affaccio est/ovest;
- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni: in alluminio su strada; in legno verso il cortile interno;
- sistema di oscuramento: serrande metalliche su strada; persiane in legno verso il cortile interno;
- porte interne: tipo a battente in legno tamburato finitura noce;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica in bagno;
- pavimenti: in ceramica;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento con termosifoni collegati ad impianto autonomo con caldaia a gas attualmente non funzionante. Presente pompa di calore per condizionamento estate/inverno;
- acqua calda sanitaria: non rilevata;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet;
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali: m 3 circa;
- condizioni generali: buone.

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

Classe energetica C. EPgl, nren 725,07 kWh/m2anno.

Si fa presente che l'attestato considera il riscaldamento con la caldaia attualmente non collegata.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 19/05/2020.

La scrivente, unitamente al custode giudiziario, è stata ricevuta

I locali sono occupati dalla società System Service srl senza titolo.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi quali danti causa gli esecutati (o uno di essi).

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, che fa stato fino al 4/3/2022, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

Proprietà per 1/1 di _____ forza
di atto di compravendita rep. Num. 33352/2848 del 30/01/1997 notaio Franco Rossi e
trascritto ai nn. 11196/8655 il 13/02/1997

4.2. Precedenti proprietà

-

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.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, che fa stato fino al 4/3/2022, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate risulta quanto segue:

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

▪ **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

.....

▪ **Misure Penali**

.....

▪ **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

.....

▪ **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

.....

Eventuali note/osservazioni:

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

▪ **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 01/10/2010 ai nn. 121036/28541 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Oreste Cirillo in data 28/09/2010 rep. 24655/17438 a favore di

contro

Importo € 150.600,00 durata 120 mesi.

• Pignoramenti

Pignoramento del 24/01/2022 rep. 1789 trascritto il 22/02/2022 ai nn. 21607/14567 per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

• Altre trascrizioni

.....

Eventuali note/osservazioni:

▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile 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 amministrato dallo

Alla data del 20/06/2022 le spese insolute erano pari a 560,48 €, e ogni due mesi scade una rata di circa 120 € da pagare i mesi pari.

L'Amministratore segnala: Lavori straordinaria da eseguire ma ancora non delibera , rifacimen balconi , rifacimento facciata condominiale , rifacimento muro di recinzione zona box

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.

6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

.....

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava conforme

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme

8. CONSISTENZA

8.1. 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, 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:

Corpo A

Ufficio

Destinazione	Superficie lorda	coefficiente	Superficie omogeneizzata
Vani principali	77,00	1,00	77,00
totale	77,00 mq		77,00 mq

Corpo B

Posto auto

Destinazione	Superficie lorda	coefficiente	Superficie omogeneizzata
Vani principali	12,00	1,00	12,00
totale	12,00 mq		12,00 mq

Corpo C

Posto auto

Destinazione	Superficie lorda	coefficiente	Superficie omogeneizzata
Vani principali	12,00	1,00	12,00
totale	12,00 mq		12,00 mq

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 dei beni 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 e parametri estimativi



Andamento dei valori di vendita di immobili residenziali a Cuggiono. Fonte: Immobiliare.it.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: CUGGIONO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 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	
Uffici	Ottimo	950	1250	L	4,7	6,4	L

9.3. Valutazione:

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Corpo A Ufficio	65	950,00 €/mq	€ 61.750,00
Corpo B posto auto	12	200,00 €/mq	€ 2.400,00
Corpo C posto auto	12	200,00 €/mq	€ 2.400,00
totale			€ 66.550,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

Lotto 01	
Valore Ufficio + posti auto	€ 66.550,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti e per esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati	-€ 3.327,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, valore indicativo	-
	€ 63.222,50
Valore arrotondato	€ 63.000,00

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.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

-
.....

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

-
.....

12. 2. CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Il sottoscritto _____ 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 10/11/2022.

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

- all. 1.** planimetria catastale A10
- all. 2.** visura storica catastale A10
- all. 3.** planimetria catastale C6
- all. 4.** visura storica catastale C6
- all. 5.** planimetria catastale C6
- all. 6.** visura storica catastale C6
- all. 7.** rilievo fotografico
- all. 8.** titolo di provenienza proprietà
- all. 9.** ispezione ipotecaria per immobile
- all. 10.** esito istanza stato debitorio condominiale
- all. 11.** Fonti per criteri di stima