

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 21/2023

promossa da: Aurelia SPV Srl

contro: Lafronza Serafina, Lorusso Giovanni e Lorusso Felice

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19/09/2023 ore 11:20

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento e cantina in Milano, via Cilea n. 20



Arch. Antonio Papaccio

Milano, Via Cottolengo 5

email : architetto@studiopapaccio.it

C.T.U. Tribunale di Milano n. 11569

Esperto Valutatore Immobiliare – NORMA UNI 11558 / 2014

Certificato En.i.c. n. 01136



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano via Cilea n. 20, scala B, interno 17

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 172, particella 78, subalterno 18.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da uno degli esecutati con la sua famiglia.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari esecutati

per la quota di 495/1000, per la quota di 495/1000 e
per la quota di 10/1000.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 110.000,00

da occupato: € 90.000,00



LOTTO UNICO

(Appartamento al piano terra con cantina, identificato al foglio 172, mappale 78, sub. 18)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) Via Cilea n. 20, appartamento ad uso abitazione posto al piano terra e composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera, bagno, balcone e cantina al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile in base alle quote di seguito indicate:

- Quota di 495/1000 di
in diritto di comunione legale alla data dell'atto di acquisto con
- Quota di 10/1000 di
- Quota di 495/1000 di
, in diritto di comunione legale alla data dell'atto di acquisto con

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano, come segue:

Intestatari:

dati identificativi: fg. 172, part. 78, sub.18

dati classamento: zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 70 mq, rendita catastale € 511,29

Indirizzo: Via Francesco Cilea n. 20, scala B, interno 17, piano T-S1

Dati derivanti da:

- variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione nel classamento del 04/10/2011 – pratica MI1169142



- variazione del 4/10/2010 – pratica MI0741826
- variazione del 01/01/1992, variazione del quadro tariffario
- impianto meccanografico del 18/04/1989
-

1.4. Coerenze

dell'appartamento posto nella scala B: area comune al mappale 2, appartamento di proprietà di terzi, area al mappale 2, altra proprietà di terzi.

della cantina: enti comuni, proprietà di terzi poste nella scala A, cantina di terzi scala B, corridoio comune della scala B su due lati.

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

Nulla da evidenziare.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: suburbana/Gallaratese, Lampugnano, P. Trenno, Bonola

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: Scuola primaria, scuola infanzia, asilo, supermercati, negozi, farmacie

Principali collegamenti pubblici: di superficie e a 500 mt Bonola fermata MM e a 100 mt bus di collegamento alla città di Milano

Collegamento alla rete autostradale: a breve distanza dallo svincolo Certosa per accesso alle autostrade A4 e A8

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di otto piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito nel 1967

- struttura: c.a. e mattoni o simili
- tetto: manto con tegole marsigliesi
- facciate: con Klincher colorato e intonaco, scale rivestite con pannello in ghiaietto lavato
- accesso: portoncino in alluminio e vetri
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo travertino e pianerottolo con piastrelle
- ascensore: presente
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: sufficienti



2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano terra, composta da ingresso, soggiorno, cucina, una camera, bagno e un balcone.

Un vano cantina al piano seminterrato.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ed in cucina
- pavimenti: in parquet e in ceramica
- infissi esterni: parte in alluminio o pvc con vetri doppi e parte in legno mono vetro, tap-parelle esterne in ferro o similare
- porta d'accesso: in legno del tipo di sicurezza
- porte interne: in legno con finitura a naturale a pannello pieno e con riquadratura in vetri
- imp. citofonico: presente
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia
- imp. termico: centralizzato a termosifoni
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale Ariston a gas installata in cucina
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca
- impianto di condizionamento: non presente
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

Cantina:

- porta d'accesso: in listelli di legno
- pavimento: in cls grezzo
- pareti e plafone: in cls grezzo
- punto luce

2.4. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica in corso di validità.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

L'amministratore ha dichiarato di non essere in possesso della certificazione di idoneità statica per lo stabile di via Cilea 20.



3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 5/07/2023, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene, si è rinvenuto essere occupato dal coniuge di uno degli esecutati che ha dichiarato di occuparli con la sua famiglia.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

4.2. Precedenti proprietari



5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo alla data del 27/01/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle



verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano solo per immobile sino alla data del 10/07/2023, si evince:

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

⌚ Domande giudiziali o altre trascrizioni

Nulla da evidenziare.

⌚ Misure Penali

Nulla da evidenziare.

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

Nulla da evidenziare.

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

Eventuali note: nell'atto di acquisto degli eseguiti al punto 6, si legge

“in ordine alla provenienza la parte venditrice riferisce che quanto in contratto ad essa pervenne in forza del seguente titolo: successione testamentaria in morte di

regolata da testamento olografo pubblicato il giorno 1 marzo 2012 con atto n. 8674/4611 di repertorio Notaio di Milano registrato a Milano 1 il 6 marzo 2012 al n. 8239 – giusta denuncia di successione testamentaria registrata a Milano 1 il 28 maggio 2012 al n. 1263/9990/12 e trascritta a Milano 1 l'8 agosto 2012 ai nn. 43446/31891, accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 1 il 18.01.2013 ai nn. 2976/2184. La predetta ne era titolare per successione legittima di nata a giusta Den. succ. n. 2755/9990 presentata a Milano 6 il 12 ottobre 2010, dandosi atto che in conseguenza di quest'atto si produce accettazione tacita di eredità di quest'ultima successione. Trattasi di immobile costruito dall' . La predetta ne era titolare per atto di cessione da parte dell' per atto notaio Adriano Fiore di Milano del 13.11.1997 rep. 107166/7697, dandosi atto che il diritto di prelazione spettante alla detta azienda per l'acquisto dell'immobile è stato estinto per riscatto come da comunicazione e quietanza della detta azienda del 30.3.2007 Cod. 300007206171 GN/EV/dm “.

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

⌚ Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta il 25/02/2013 ai nn. 10235/1340 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Scordo Letterio Claudio in data 19/02/2013 rep. 14565/12937, a favore di domicilio ipotecario eletto in Via Massaua 4 Milano, contro

Importo ipoteca € 213.000,00 di cui € 142.000,00 di capitale, durata 29 anni.

Grava sull'immobile oggetto di procedura.

⌚ Pignoramenti

Pignoramento del 11/09/2018, rep. 30084, trascritto il 21/11/2018 ai nn. 88363/60769, contro



per la quota di 1/1 del
diritto di piena proprietà in favore di
(estinto per inattività delle parti in data 06/04/2023).

Pignoramento del 21/12/2022, rep. 34435 Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano,
trascritto il 25/01/2023 ai nn. 4382/3262, contro

per la quota di 1/1 del diritto di piena pro-
prietà in favore di

🕒 Altre trascrizioni

Nulla da evidenziare.

5.3. Eventuali note/osservazioni

In data 13 luglio l _____ ha attestato che l'edificio di cui è parte il bene oggetto di
procedura non rientra nel regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata e age-
volata (cfr allegato). In data 11 luglio anche gli uffici del comune di Milano hanno escluso
che l'edificio fosse oggetto di convenzioni (cfr allegato).

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da tre diversi amministratori per la gestione dello stabile, delle parti
comuni e della centrale termica.

Lo stabile è amministrato dallo Studio _____ che ha fornito
le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: dato non fornito

Spese ordinarie medie dell'immobile € 800,00.

L'Amministratore precisa che sono state deliberate, con rate scadute ed a scadere, le se-
guenti spese straordinarie:

- Anno 2022 spese straordinarie vani tecnici pari ad € 246,83
- Anno 2023/2024 due rate per rifacimento autoclave pari ad € 183,68

Le parti comuni condominiali sono amministrate dallo Studio _____

Bollate, che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: dato non fornito

Spese ordinarie medie dell'immobile € 200,00.

La centrale termica è amministrata dalla _____ che
ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di riscaldamento: dato non fornito.

Spese ordinarie medie dell'immobile € 1.300,00.

Al punto 6.1 si riepilogano le spese totali medie condominiali relative all'immobile oggetto di
pignoramento.



6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile, parti comuni e riscaldamento € 2.300,00

Spese condominiali medie non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 4.600,00

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non segnalate da alcun amministratore.

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

Nulla da segnalare.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune Milano:

⌚ Licenza edilizia del 28/11/1966 atti 138440/2777/66

⌚ Licenza di occupazione n. 96 del 26/02/1969 atti 200658/20967/1967

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme allo stato di fatto rappresentato nelle planimetrie degli atti di fabbrica.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme allo stato di fatto rappresentato nella planimetria catastale agli atti.

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 dallo/a 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:



appartamento	mq.	63,4	100%	63,4
balconi	mq.	2,8	30%	0,8
cantina	mq.	3,0	25%	0,8
		69,2		65,0
		mq. lordi		mq. commerciali

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

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: MILANO

Fascia/Zona: Suburbana/Gallaratese, Lampugnano, Bonola; Trenno

Valore mercato per immobile in stato conservativo normale, prezzo min. 1400,00 / prezzo max. 1800,00(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,50/ prezzo max. 6,80 (Euro/mq x mese)

TeMA MILANO

Periodo: 1° semestre 2021

Zona: Gallaratese - Trenno

valore di compravendita prezzo min. 1450,00 / prezzo max. 1750,00 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. / prezzo max. (Euro/mq/anno)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:



9.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	65,0	€ 1.847,00	€ 120.055,00
				€ 120.055,00

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

VALORE LOTTO € 120.000,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 6.000,00

ultimo biennio spese medie condominiali: -€ 4.600,00

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO € 109.400,00

arrotondato € 110.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : Non
ricorre il caso € 0,00

MILANO, via Cilea n. 20 piano: T-S1 foglio 172 ,particella 78, subalterno 18	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 110.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 90.000,00
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

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

Non ricorre il caso



11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

Il sottoscritto Arch. Antonio Papaccio dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al Creditore Procedente ed all'Esecutato.

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, 21/07/2023

l'Esperto Nominato
Arch. Antonio Papaccio



Allegati

1. Rilievo fotografico (n. 9 fotografie su n. 9 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 1 foglio)
3. Estratto di mappa (n. 1 foglio)
4. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 4 fogli)
5. Atto di provenienza del bene (n. 12 fogli)
6. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 10/07/2023 (n. 4 fogli)
7. Situazione contabile nei confronti del Condominio (n. 63 fogli)
8. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 1 foglio)
9. Atti di fabbrica (n. 42 fogli)
10. Risposta immobile rientrante in finanziamenti pubblici (n. 2 fogli)
11. Avvisi di ricevimento delle raccomandate e/o dei fax (avvisi di inizio operazioni peritali) (n. 1 foglio)
12. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente e al debitore esecutato

