

Esecuzione Forzata N. 1811/2018  
MONRR SRL contro [REDACTED]

**TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

[REDACTED]  
**CONTRO**  
[REDACTED]

*Ulteriori  
autentice il  
deposito  
cartaceo*

**N. Gen. Rep. 1811/2018**

*8-10-18  
[Signature]*

Giudice Esecuzione: Dott.ssa SIMONETTA SCIRPO  
Custode Giudiziario: Avv. Giovanni Piazza

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Arch. ANSELMO ESPOSITO**

iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5533  
iscritto all'Albo del Tribunale al n. 7735  
C.F. SP5NLM55M28B098Z – P.IVA N. 08607220152

con studio in Milano – Via Daniele Ranzoni 21  
Telefono 02 43912503 - Cellulare: 3355492162  
e-mail: segreteria@studioarchitettoaesposito.it  
p.e.c.: esposito.5633@comilano.it

Giudice Esecuzione: Dott.ssa SIMONETTA SCIRPO  
Custode Giudiziario: Avv. Giovanni Piazza  
Perito: Arch. ANSELMO ESPOSITO

**Bene immobile sito in MILANO  
in via Bardolino, 30 - scala A, int. 32  
Lotto unico: Appartamento**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. unità immobiliare ad uso abitazione per la piena proprietà per la quota di 1/1 intestata al sig. [redacted] posta al piano secondo in stabile di civile abitazione di tre piani fuori terra composto da tre locali oltre servizi. L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di 101 mq.

**Identificato in Catasto come segue:**

**Intestatario:**

**Beneficiario:**

- Quota di Proprietà pari a 1/1.

**Identificazione al catasto fabbricati:**

Fg. 595, Mapp. 21, Sub. 709  
via Bardolino n. 30 Milano; Piano 2°; zona censuaria 3; Categoria A/3; Classe 3.  
Consistenza vani 4,5; Superficie Catastale 101mq; Rendita Catastale € 511,29.

**Nota:**

Mutazione Catastali verificatasi nel Ventennio, la Particella censita nel catasto fabbricati di Milano al Fg. 595, Mapp. 21 e Sub. 701, (derivante dall'accorpamento del Sub. 64 e 65 giusta variazione del 12.03.1997 n. 352307.1/1997 per fusione), ed è stata mutata nell'attuale Particella 21Sub.709 del medesimo Fg. 595 con denuncia di variazione n. 42127.1/2002 del 12.09.2002).

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:**

Cortile comune, proprietà di terzi, ballatoio comune con affaccio nel cortile comune, proprietà di terzi.

**Nota:**

**le cantine:**

(Da comunicazione del resconto dei dati condominiali, risultano regolarmente pagate anche le spese relative a due cantine, ma, dai dati sia della compravendita e successivi passaggi di proprietà nel ventennio, sia dalle verifiche catastali, non risulta alcuna cantina pertinenziale intestata all'immobile oggetto di valutazione - veda allegato).

**2. DESCRIZIONE GENERALE (Quartiere e Zona):**

**Caratteristiche zona:** periferica nella zona Sud-Ovest facente parte del quartiere Barona in area agricola e dal centro di Milano 7Km circa. Il fabbricato dove insiste l'immobile oggetto di valutazione a forma di "U", sede di una filanda agli inizi del secolo scorso e adibito ad ospedale militare durante la prima guerra mondiale. Ora è abitato da una settantina di famiglie e necessita di manutenzione conservativa. Arterie di riferimento stradale principali sono via Ludovico il Moro e V.le Famagosta con traffico medio/intenso e parcheggi quasi sufficienti, la tangenziale A7 Assago-Milanofori.

**Caratteristiche zona, ambiente:** In prevalenza di tipo residenziale con insediamenti a carattere intensivo, quartiere Barona.

**Servizi offerti dalla zona (raggio max. di 1000 m):** supermercati (lontani), farmacie (lontane), negozi al dettaglio (assenti), carabinieri (lontani), asilo nido (lontano), scuola elementare (lontano), scuola materna (lontano), scuola media inferiore (lontano), scuola media superiore (lontano), Ospedale più vicino San Paolo (ottimo), spazi verdi a pochi metri (ottimo, parco Andrea Campagna). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Collegamenti pubblici principali:** (normali), mezzi di superficie con linee Bus con fermata a circa 12 minuti a piedi e stazione Metropolitana a circa 15 minuti a piedi

### 3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo in data 13/05/2019 con il Custode Giudiziario Avv. Giovanni Piazza nell'immobile catastalmente identificato con: Fg. 595, Mapp. 21, Sub. 709, in via Bardolino n. 30, Milano, risultava occupato dal proprietario esecutato, sig. [redacted]

[redacted] quota di Proprietà pari a 1/1.

Dai controlli eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Milano 2, in data 07/07/2018 non risultano registrati contratti di locazione; (vedasi allegato).

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente:

- |   |                                 |
|---|---------------------------------|
| 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:         | Nessuna                         |
| 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: | Regime di separazione dei beni. |
| 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:                                | Nessuno                         |
| 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:   | Nessuno                         |

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria in data 28.03.2007 al n. 4978 serie II: registrato presso gli Uffici del Territorio di Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Conservatoria dei RR. II di Milano 6 e a Milano 1 il 28/03/2007, al n.ri 22748/5095, in forza di mutuo in garanzia il Notaio dott. Cesare Cantù in Milano, stipulato in data 22/03/2007, al n. ri 50198/24958, per la complessiva somma di Euro 200.000,00 per ipoteca concessa a garanzia di finanziamento dell'importo di Euro 100.000,00 a favore della [redacted] con il rappresentante della [redacted] parte mutuataria l'esecutato Sig. [redacted]

[redacted] quota di Proprietà pari a 1/1 piena proprietà;

##### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento trascritto 13.12.2017 al n.ri 88433/60210 e 25.10.2018 al n.ri 81348/55992: all'Agenzia delle Entrate- Ufficio provinciale di Milano - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 derivante da atto di pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Milano in data 10/09/2018 al rep. n. 29851 a favore della [redacted] con sede in Lucera (FG), Contrada Ripatetta, strada per Borgo San Giusto, 05-00100 con l'Avv. [redacted] in Milano via Nironi, 2, con Atto di precetto per il pagamento della somma di € 156.264,27 oltre interessi di spese.

#### CONTRO:

Sig. [redacted] con quota di Proprietà pari a 1/1 limitatamente a corpo unico.

##### 4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna;

##### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.





**Descrizione appartamento di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 del diritto di proprietà legale del bene dell'**Appartamento**, sito nel Comune di Milano (MI) in via **Bardolino n. 30**. Unità immobiliare ad uso abitazione posta al secondo piano in stabile di civile abitazione di tre piani fuori terra composta da: ingresso/soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, due camere da letto di cui una con bagno, ripostiglio e secondo bagno.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale dichiarata di mq 101.

**Identificato in Catasto come segue:****Intestazione:**

— Quota di Proprietà pari a 1/1.

**descrizione del bene:**

Fg. **595**, Mapp. **21**, Sub. **702**;  
via Bardolino n. 30 Milano; Piano **2°**; zona censuaria **3**; Categoria **A/3**; Classe **3**;  
Consistenza vani **4,5**; Superficie Catastale **101mq**; Rendita Catastale € **511,29**.

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:**

Cortile comune, proprietà di terzi, ballatoio comune con affaccio nel cortile comune, proprietà di terzi.

L'edificio è stato costruito precedentemente al **01/09/1967**.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di **2,85 mt**.

**TABELLA CONSISTENZE**

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano Secondo</b>					
Appartamento	101	1	101,00	Nord - Sud	Buona Internamente
<b>Totale</b>	<b>101</b>		<b>101,00</b>		
<b>Totale</b>			<b>101,00</b>		

**Caratteristiche descrittive:**

**Fondazioni (struttura):** materiale/tipologia: muratura a gravità.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Strutture verticali (struttura):** materiale: in misto.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

- Travi (struttura):** materiale: **Mista**  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Solai (struttura):** tipologia: **Mista**  
Condizione: **sufficiente buone.**  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Muratura (struttura):** tipologia: **laterizio forati.**  
Condizioni: **Buone.**  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Copertura (struttura e rivestimento)** tipologia: **a falde.**  
Condizioni: **Buone.**  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi Interni (componente edilizia):** tipologia: **in PVC e in Legno.**  
Condizioni: **Buoni.**  
Protezioni esterne: **Persiane.**  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Plafoni (componente edilizia):** materiale: **intonaco con idropittura.**  
Condizioni: **Buoni.**  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Rivestimento (componente edilizia):** materiale: **forati +intonaco+finteeggiatura.**  
Condizioni: **Buoni.**  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Rivestimento (componente edilizia):** ubicazione: bagno, materiale: **ceramica.**  
ubicazione: cucina, materiale: **ceramica.**  
Condizioni: **Buoni.**  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pavimenti :** ubicazione: **in tutto l'appartamento.**  
materiale : **ceramica monocottura.**  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Portone di ingresso appartamento (componente edilizia):** tipologia: **porta in legno.**  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Antenna collettiva (componente edilizia):** tipologia **non presente.**  
Condizione: -  
Certificazione = non conosciuta  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Antifurto (componente edilizia):** tipologia: **non presente.**  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Gas (impianto):** alimentazione: **gas metano per cucina.**  
condizioni: **funzionante.**  
certificazioni: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Elettrico (impianto):** tipologia: **sottotraccia, tensione: 220V.**  
condizioni: **funzionante.**  
Certificazioni: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

- Fognatura (impianto):** tipologia: separata.  
Fognatura: comunale.  
Condizioni: non ispezionata  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Telefonico (impianto):** tipologia: sottotraccia, centralino: **presente**.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Citofonico (impianto):** Tipologia: **non presente**.  
condizioni = -  
Certificazioni: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Idrico (impianto):** Alimentazione: **lavello e apparecchi sanitari**.  
Condizioni: **funzionante**  
Certificazioni: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Termica (impianto):** tipologia: **radiatori tradizionali**.  
condizioni: **buono stato**.  
Certificazioni: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Scala interna scala A (componente edilizia):** tipologia: **presente**.  
rivestimento: **pietra**.  
Condizioni: **insufficiente**.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Certificazione energetica:** si allega copia fac - simile.  
(**riscaldamento autonomo**)
- Ascensore (impianto):** **Assente**.  
Condizioni: -  
Certificazioni: -  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Condizionamento (componente edilizia):** **Assente**.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

Prima di procedere con la stima è necessario esaminare alcuni fattori che determinano l'andamento del mercato immobiliare riferito all'area urbana oggetto della presente perizia.

L'andamento del mercato immobiliare generale risulta essere ancora poco attivo, in quanto lo stesso rimane ancora influenzato da fattori economici atalenanti, pertanto, al momento della stima, non è ancora possibile definire il mercato in fase di concreta e continua ripresa.

Considerando quindi tutti i parametri esaminati in precedenza (ubicazione, consistenza, vetustà, stato manufentivo esterno/interno dei cespiti) si è proceduto a determinare il valore più probabile di mercato dei beni facendo riferimento alla data della redazione della perizia, tale valore sarà calcolato adoperando il procedimento di stima sintetico - parametrico.

Il criterio "sintetico - parametrico" si basa sul confronto tra il bene oggetto di perizia e ad altri beni con caratteristiche simili recentemente compravenduti o offerti sul mercato da operanti del settore (agenzie immobiliari, ecc..)



### 8.1 Criterio di stima

Stima per comparazione

### 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano I,
- Ufficio Tecnico del comune di Milano
- Agenzie immobiliari e mercato O.M.I., Osservatorio Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 2° semestre 2018

### 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore medio mq. commerciale	Valore commerciale complessivo
A	Appartamento	101,00	€ 1.100,00	€ 111.100,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

-Riduzione del valore del c.a. 8,00% tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 295,66

-Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica comprensive di aggiornamento catastale e oneri tecnico:

Nessuna

-Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:

Nessuno

-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

**Giudizio di comoda divisibilità:** l'Unità immobiliare non è divisibile.

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto: Valore dell'immobile al netto delle

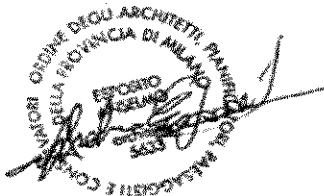
decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 110.804,34

Arr. € 110.804,00

Milano 16 settembre 2019

Il perito

CTU Arch. Anselmo Esposito



Giudice Esecuzione: **Dott.ssa SIMONETTA SCIRPO**  
Custode Giudiziario: Avv. Giovanni Piazza  
Perito: Arch. ANSELMO ESPOSITO