

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

SEZIONE ESECUZIONI

UNICREDIT S.P.A.
contro

N. Gen. Rep. **2026/201**

Giudice: Dott. ssa Gabriella Mennuni

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Daniela Nasta

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12149
C.F. NSTDLT69H53F205Y - P.IVA N. 03442420968*

*con studio in Monza -Via Fratelli Bandiera .n.5
Cellulare: 347.2964989
[e-mail: nastafreddi@libero.it](mailto:nastafreddi@libero.it)*

Bene immobile sito in Milano
Via Soave 12
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **ufficio/laboratorio/magazzino** sito in via Soave, 12, posto al piano terra e seminterrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **339,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 di C.F.:

descrizione:

Fg. 52 7; Mapp. 51, Sub. 701, Zona cens 2, Cat C/3; classe 11, Consistenza 297 mq, T-S1; rendita € 1.656,59.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del protocollo n. Voltura in atti dal Repertorio n.:

Rogante: NOT Registrazione: UU Sede: LECCE Volume: T

Coerenze in blocco unico, da nord in senso orario:
confinante con proprietà di terzi, gabinetto comune, cortile, altra proprietà, via Soave, altra unità e via Ripamonti.

0. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona semicentrale, (Bligny, Toscana) a traffico sostenuto, con parcheggi insufficienti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

Servizi offerti dalla zona: zona sufficientemente servita: mezzi pubblici, negozi al dettaglio, scuole.

Collegamenti pubblici: mezzi pubblici

0. STATO DI POSSESSO

Libero

1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno 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:

Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni: **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione: derivante da ipoteca legale a favore di Unicredit Banca di Roma s.p.a. con sede a Roma, contro atto del Dott. in data al Rep. n. iscritta a Milano I, presso la Conservatoria dei RR. II in data ai nn. Importo totale: € 1.460.000,00
Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

Iscrizione: derivante da ipoteca giudiziale a favore di Unicredit SPA con sede a Roma, atto del Tribunale di in data al Rep. n., iscritta a Milano I, presso la Conservatoria dei RR. II in data ai nn. Importo totale: € 650.000,00
Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

4.2.3. pignoramenti:

Atto di pignoramento a carico a favore di Unicredit SPA con sede a Roma; atto n. a firma dell' Avv. trascritto a Milano I, presso la Conservatoria dei RR. II ai nn.
Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistica-edilizia: L'immobile in oggetto è conforme alla planimetria depositate in comune di Milano, ma il ripostiglio al piano terra è utilizzato come bagno. L'altezza interna è 220 cm ed è necessario demolirlo. Costo stimato Euro 2.000,00.

4.3.2. Conformità catastale: L'immobile in oggetto è conforme alla planimetria catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue relative anno 2015-2016, circa Euro 7.414,06 all'anno.
Spese ordinarie annue relative anno 2016-2017 circa Euro 5.393,30 all'anno.
Spese ordinarie annue relative anno 2017-2018 circa Euro 5.465,39 all'anno.
Spese straordinarie scadute per valvole termostatiche per circa Euro 1.810,74.
Spese scadute ed insolute alla data della perizia: ammontano a Euro 25.126,52.
Cause in corso: no

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

con sede a per la quota di 1/1 proprietaria dal ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Dott. in data n. repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano I in data ai nn.

Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

per la quota di 1/1 proprietaria dal 1 ad oggi i forza di atto di compravendita a firma del Dott. in data n. repertorio, protocollo n. voltura in atti del trasferiva la propria sede legale

Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 Il signor per la quota 1/1 di proprietà dal in forza di atto di compravendita a firma del Dott. trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano I in data Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia. Ancora sub 17

6.2.2 I signori per la quota pervenuta in virtù della successione legittima apertasi il deceduto il Ufficio Reg. Milano trascritta il Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia. Ancora sub 17

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 **Licenza di occupazione** Atti fabbricato per abitazione e laboratori

7.2 **Licenza di abitazione** Atti del

7.3 **Pratica edilizia** PG per demolizione tavolati interni, costruzione tavolati e delimitazione bagni, deposito e locale tecnico e realizzazione deposito in quota S.P.P. e realizzazione scala interna.

Descrizione dell'immobile

Edificio signorile di 4 piani fuori terra a destinazione residenziale, un piano solaio e un piano seminterrato adibito a laboratorio/magazzino, palazzina dei primi del 900' in ottimo stato con cortile interno condominiale.

L'ingresso è da via Soave.

L'edificio è in ottimo stato.

Le parti comuni sono in ottimo stato.

Descrizione appartamento di cui al punto A

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **ufficio/laboratorio/magazzino** sito in via Soave, 12, posto al piano terra e seminterrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **339,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 C.F.:

descrizione:

Fg. 52 7; Mapp. 51, Sub. 701, Zona cens 2, Cat C/3; classe 11, Sup. Catastale 297 mq, T-S1; rendita € 1.656,59.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del protocollo n. Voltura in atti dal Repertorio n.:

Rogante: Registrazione: UU Sede: LECCE Volume: TRASFERIMENTO SEDE LEGALE

Coerenze in blocco unico, da nord in senso orario:

confinante con proprietà di terzi, gabinetto comune, cortile, altra proprietà, via Soave, altra unità e via Ripamonti

L'appartamento è anti 67. Ristrutturazione del 2001.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff. Sup.	Comm. Esposizione	Condizioni
P i a n o				
Ufficio	21,00	1	21,00 Nord-est	buono
Soppalco s.p.p.	48,00	0,50	24,00	buono
<u>Piano Seminterrato</u>				
Laboratorio	294,00	1	294,00 Ovest-sud	buono

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali (struttura): materiale: muratura portante

Solai (struttura): solai misti
Condizione: buone condizioni

Muratura (struttura): Mattoni pieni
Facciate tinteggiata e decorate
Condizioni: condizioni buone

Copertura inclinata

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: anta battente in pvc
Condizioni: buone

Infissi esterni (componente edilizia): Tipologia: finestre in alluminio. Doppi vetri; con inferiata piano seminterrato

Porta di ingresso (componente edilizia): tipologia: porta in alluminio e vetro con inferiata
Condizioni: buone

Pavimenti: Resina

Pareti: Tinteggiatura, tinteggiatura lavabile

Termico (impianto): centralizzato

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia
condizioni: da revisionare Certificazioni: non conosciute

tipologia: presente tipologia: presente

Telefonico (impianto): Citofonico (impianto):
centralizzato con boiler elettrico nel locale ripostiglio Presenza di 4 wc, bidet, 3 lavandino e doccia;

Idrico (impianto):
Giudice: Dott. ssa Gabriella Mennuni Perito: Arch. Daniela Nasta

Certificazione energetica:	assente
Condizionamento (componente edilizia):	presente
Allarme:	presente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

La stima si basa sui prezzi correnti di mercato di unità immobiliari assimilabili e libere, tenuto conto del contesto in cui gli organismi architettonici sono inseriti e di tutti i fattori capaci di influire sul più probabile valore commerciale di mercato, quali: il buono stato di manutenzione, il livello di rifinitura, la qualità dei materiali impiegati di standard corrente e la tipologia edilizia esaminata, i vari servizi ed impianti, la razionalità degli ambienti e la loro distribuzione, le particolarità architettoniche e strutturali.

8.2. Fonti di informazioni

Catasto di Milano,
Prezzi di immobili in zona
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
Rilevazione prezzi di mercato anno 2017/2018 Prezziario Borsino immobiliare di Milano e provincia

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2018

8.3. Valutazioni corpi

		Valore in Euro al mq	Valore complessivo
A Ufficio/magazzino/deposito	339,00	€ 2.100,00	€ 711.900,00
Quota 1/1			€ 711.900,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri 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: - € 35.595,00

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

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova		€ 6 76.305,00
Spese condominiali	ultimi 2 anni	€ 10.858,69
Spese demolizioni		€ 2.000,00
Totale		€ 663.446,31
Arrotondato		€ 663.400,00

Il perito
rch. Daniela Nasta

Milano 06/02/2019