

**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.

<b>Il Destinazione</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Coeff. Sup.</b>	<b>Comm.</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
<b>P i a n o</b>					
Ufficio	21,00	1	21,00	Nord-est	buono
Soppalco s.p.p.	48,00	0,50	24,00		buono
<b><u>Piano Seminterrato</u></b>					
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
<b>A Ufficio/magazzino/deposito</b>	339,00	€ 2.100,00	<b>€ 711.900,00</b>
<b>Quota 1/1</b>			<b>€ 711.900,00</b>

### 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		<b>€ 6 76.305,00</b>
Spese condominiali	ultimi 2 anni	€ 10.858,69
Spese demolizioni		€ 2.000,00
Totale		<b>€ 663.446,31</b>
Arrotondato		<b>€ 663.400,00</b>

Il perito  
rch. Daniela Nasta

Milano 06/02/2019