

---

# TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

**Unicredit S.p.a.**

contro

N. Gen. Rep. **652/2018**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**  
Custode Giudiziario: **Avv. Cristina Reina**

## ELABORATO PERITALE

**Tecnico Incaricato: Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria**

Iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Milano al n. 12.084  
Iscritto all'Albo di Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Milano al n. 12.253  
C.F. PRN GRL 74B01 L219U – P.IVA N. 13307920150

con studio in Milano –Via Monte Rosa n.17  
Telefono (+39) 02 480 11 235  
e-mail: gabriele.pranzo@LPzR.it – PEC: pranzozaccaria.12084@oamilano.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Viale Sabotino 14 - Milano (MI) - 20135

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** Foglio: 528 - Particella: 186 - Subalterno: 73

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Viale Sabotino 14 - Milano (MI) - 20135

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero al decreto di trasferimento

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Viale Sabotino 14 - Milano (MI) - 20135

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Viale Sabotino 14 - Milano (MI) - 20135

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Unicredit S.p.a.

**Creditori Iscritti non intervenuti:** -

### 5. Comproprietari

**Bene:** Viale Sabotino 14 - Milano (MI) - 20135

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessun comproprietario

### 6. Misure Penali

**Bene:** Viale Sabotino 14 - Milano (MI) - 20135

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** nessuna

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Viale Sabotino 14 - Milano (MI) - 20135

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Viale Sabotino 14 - Milano (MI) - 20135

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 191.000

**Prezzo da occupato:** € 153.000

**Bene immobile sito in Milano (MI)**  
**Viale Sabotino n. 14**

**OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

Comunicazione al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: **SI**

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o della relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- a) la completezza/idoneità dei documenti in atti: **SI**
- b) la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: **SI**
- c) i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: **SI**
- d) le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: **SI**
- e) la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali: **NO** (non necessario nel caso in oggetto, in quanto è pignorato l'intero immobile)
- f) la continuità delle trascrizioni nel ventennio: **SI**

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

**LOTTO 001**

**Identificativo corpo: A**

Piena proprietà di **Appartamento** sito in Milano, viale Sabotino al civico 14, definito nell'atto di provenienza come segue: *"appartamento al piano secondo composto da due locali oltre servizi, distinto con il n. 18"*.

**Identificato in Catasto come segue:**

**intestazione:**

██████████ nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████, proprietà per 1/1;

**descrizione:**

**Fg. n. 528; Mapp. n. 186, Sub. 73**, Cat A/4 classe 5, consistenza vani 2,5; superficie catastale: totale 55 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 55 m<sup>2</sup>, posto al piano 2; rendita € 296,96.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Confini:**

**Coerenze dell'appartamento, dall'ingresso in senso orario:**

ballatoio comune; altra proprietà; viale Sabotino; altra proprietà.

**Conformità catastale:**

La scheda catastale è difforme rispetto allo stato riscontrato nel sopralluogo, in quanto gli spazi interni sono stati ridistribuiti. Si dichiara la difformità catastale. Si segnala che, verosimilmente, una volta effettuato l'aggiornamento catastale, aumenterà la rendita dell'immobile.

## **2 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

### **LOTTO 001**

#### **Identificativo corpo: A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento posto al piano 2, composto da due locali oltre a servizi.

**Caratteristiche zona:** semicentrale a destinazione prevalentemente residenziale.

**Area Urbanistica:** NAF (nuclei di antica formazione) ADR art. 13.2.b.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.

**Servizi offerti dalla zona:** la zona è urbanizzata. Si segnala in prossimità la presenza di negozi e servizi pubblici (scuola primaria G. Romano).

**Principali collegamenti pubblici:** Per raggiungere il centro di Milano è necessario percorrere 350 m. fino alla fermata P.ta Romana della MM3, che porta in piazza del Duomo. Il tempo stimato è di circa 15 minuti.

### 3 STATO DI POSSESSO

- 3.1 Nel corso del sopralluogo si è constatato che l'immobile è occupato dall'esecutato. Si veda in proposito la relazione del Custode Giudiziario.
- 3.2 Indagini presso l'Agenzia delle Entrate non hanno evidenziato contratti di locazione in essere che interessino l'immobile pignorato.

### 4 VINCOLI E 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 Regolamento condominiale: si allega Regolamento di Condominio
- 4.1.5 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria** iscrizione del 05/03/2008 - Registro Particolare 2869 Registro Generale 14037, Pubblico ufficiale VENTURA MARIO Repertorio 160701/25192 del 18/02/2008; contro [REDACTED], C.F. [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, a favore di **Unicredit Banca S.P.A.** C.F. 12931320159, per Euro 279.480,00 di cui Euro 186.320,00 di capitale;

##### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento** trascrizione del 22/03/2018 - Registro Particolare 16920 Registro Generale 23685, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7461 del 22/02/2018, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, contro [REDACTED], C.F. [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, a favore di **Unicredit S.P.A.** C.F. 00348170101.

##### 4.2.3 Altre trascrizioni contro:

nessuna

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

nessuna;

## 5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### Identificativo corpo: A

#### Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano

Lo stabile è amministrato dal Dott. Marco Bellavite, a cui il sottoscritto ha chiesto le seguenti informazioni relativamente ad appartamento:

- Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie
- Eventuali spese condominiali (ordinarie e straordinarie) insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente che verranno, richieste dal Condominio all'aggiudicatario dell'unità immobiliare, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile
- Eventuali spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute
- Eventuali cause in corso
- Eventuali atti ablativi
- Copia del regolamento condominiale
- Copia della certificazione energetica condominiale se presente

Si riporta di seguito quanto dichiarato dall'Amministrazione condominiale e si rimanda al carteggio allegato:

- spese ordinarie annue in media 700/750 €
- ad oggi deve Saldo 2017 per € 584,98 e spese ordinarie 2018 da preventivo per € 704,44. Abbiamo emesso anche la rata acconto 2019 per € 222,04.
- nessuna spesa straordinaria deliberata
- nessuna causa in corso
- non abbiamo certificazione energetica

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministrazione le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** l'immobile è dotato di ascensore di dimensioni inferiori a quelle previste dalla vigente normativa, di conseguenza non risulta accessibile.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non specificati

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente; per le disposizioni del decreto regionale n. 6480 del 30/07/2015 meglio precisato con D.d.u.o n. 224 del 18/01/2016, non è necessario produrre e allegare l'APE ai provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali.

**Indice di prestazione energetica:** non disponibile

**Note Indice di prestazione energetica:** non disponibile

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** non specificato

## 6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

6.1.1 [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà per 1/1; in forza di atto di compravendita TRASCRIZIONE del 05/03/2008 - Registro Particolare 8183 Registro Generale 14036, Pubblico ufficiale VENTURA MARIO Repertorio 160700/25191 del 18/02/2008, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà per 1/2; [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], proprietà per 1/2; in forza di titoli ultraventennali

## 7 PRATICHE EDILIZIE:

Lo stabile che ospita l'appartamento è di antica formazione, come si può verificare dagli allegati atti reperiti presso l'Archivio Storico della Biblioteca Trivulziana.

L'agibilità del fabbricato risale al 1875.

### Conformità edilizia

Abitazione di tipo popolare [A4]

Non risultano elaborati planimetrici degli appartamenti allegati ai titoli abilitativi originari dell'immobile.

Si fa pertanto riferimento alla scheda catastale del 15/05/1980: anche se non probatoria, essa è l'unico documento storico attestante la conformazione dell'unità immobiliare.

Attualmente l'appartamento, come si può verificare dall'allegata pianta schematica rilevata, presenta una distribuzione interna differente, verosimilmente successiva all'ultimo atto di acquisto (2008): sono stati aggiunti una zona cucina e un disimpegno. Inoltre, il locale bagno non ha le dimensioni minime regolamentari e non vi è disimpegno tra bagno e zona cottura, il che non è conforme alle normative igienico edilizie.



Le difformità riscontrate sono sanabili con opere edilizie; sarà necessaria la presentazione di pratica a sanatoria; si ipotizza una sanzione pari a € 1.000.

**Conformità urbanistica:**

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico approvato: Piano Governo del Territorio

Note sulla conformità: nessuna irregolarità riscontrata

Descrizione **abitazione di tipo popolare [A4]** Lotto 001, corpo A

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata nel Comune di Milano in viale Sabotino, 14. La zona è semicentrale, con carattere prevalentemente residenziale, e caratterizzata da un mercato immobiliare con valori medio/alti.

Trattasi di appartamento posto al secondo piano all'interno di un condominio a uso residenziale di cinque piani.

L'unità immobiliare è composta da due locali principali oltre a un angolo cottura, un disimpegno e un servizio igienico.

L'aggiudicatario acquista la piena proprietà dell'appartamento.

Il complesso immobiliare è del tipo "vecchia Milano" con distribuzione a ballatoio, dotato di ascensore. Il fabbricato, nelle porzioni esterne, è in buono stato manutentivo.

L'unità immobiliare non sembra essere interessata da particolari vizi o difetti; come aspetto generale si presenta in ottimo stato di manutenzione, con buone finiture.

**LOTTO 001**

**Identificativo corpo: A**

Piena proprietà di **Appartamento** sito in Milano, viale Sabotino al civico 14, definito nell'atto di provenienza come segue: "appartamento al piano secondo composto da due locali oltre servizi, distinto con il n. 18".

**Identificato in Catasto come segue:**

**intestazione:**

██████████ nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████, proprietà per 1/1;

**descrizione:**

**Fg. n. 528; Mapp. n. 186, Sub. 73**, Cat A/4 classe 5, consistenza vani 2,5; superficie catastale: totale 55 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 55 m<sup>2</sup>, posto al piano 2; rendita € 296,96.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Confini:**

**Coerenze dell'appartamento, dall'ingresso in senso orario:**

ballatoio comune; altra proprietà; viale Sabotino; altra proprietà.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	55,00	1	55,00	Nord-Sud	Buone
<b>Totale</b>	55,00		<b>55,00</b>		

#### Caratteristiche descrittive dello stabile:

Fondazioni:	Presumibilmente in muratura.
Strutture verticali:	Muratura portante.
Muratura:	Laterizio.
Copertura (struttura e rivestimento)	Copertura a falde, rivestimento in laterizio.
Portone di ingresso	A battente. Materiale: legno. Condizioni: buone.
Ascensore	Presente

#### Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare:

N.B.: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva sanitari, caloriferi, split, porte, placchette impianto elettrico, ecc.) potrebbe essere non disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Porte interne:	Legno e vetro. Condizioni: buone.
Infissi esterni:	Legno vetro singolo e/o doppio. Condizioni: scarse.
Oscuramenti:	Persiane. Condizioni: sufficienti.
Plafoni:	Intonaco e gesso.
Pareti:	Intonaco e gesso.
Rivestimento bagno:	Mosaico.
Pavimenti :	Parquet.
Porta di ingresso	Legno.
Antifurto	Non presente.
Gas/acqua calda	L'appartamento è dotato di caldaia a gas per la produzione di acqua calda. Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute

Antenna collettiva	Presente. Certificazioni: non conosciute.
Impianto elettrico	Tipologia: sottotraccia. Tensione: 220V Certificazioni: non conosciute
Impianto telefonico	Presente.
Impianto citofonico	Presente. Condizioni: funzionante.
Impianto idrico	Alimentazione: lavello cucina, e apparecchi sanitari. Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute.
Impianto termico	Autonomo, con caldaia a gas e radiatori in ghisa. Certificazioni: non conosciute.
Certificazione energetica	Non presente.
Condizionamento	Non presente.

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Si è utilizzato il metodo di stima sintetico per comparazione diretta, che prevede l'individuazione di un'area elementare omogenea (attraverso le caratteristiche di localizzazione, posizione, nonché tipologiche) e il confronto con beni di analoghe caratteristiche, allo scopo di attribuire il più probabile valore di mercato.

### 8.2 Fonti di informazioni

8.2.1 Borsinoimmobiliare.it – Quotazioni & Rendimenti (gennaio 2019).

Macrozona	Zona	Tipo immobile		Min	Max
Milano	Tabacchi, Sarfatti, Crema	Abitazioni civili in buono stato	Euro/mq.	2.269	3.086
Milano	Tabacchi, Sarfatti, Crema	Abitazioni civili in ottimo stato	Euro/mq.	3.086	4.538

OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, aggiornamento 1 Semestre 2018, Comune di Milano, Zona Semicentrale/TABACCHI, SARFATTI, CREMA, codice zona C19.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazione di tipo economico	Ottimo	2.750	3.700
Abitazioni civili	Ottimo	3.900	5.400

Si è inoltre effettuata una ricerca di mercato su soluzioni direttamente confrontabili proposte da Agenzie immobiliari nella medesima zona di riferimento.

### 8.2.2 Considerazioni sul valore unitario

Visto quanto sopra, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'unità immobiliare oggetto di stima più sopra descritte, considerata in particolare la sua ubicazione, si valuta che il più probabile prezzo a cui potrebbe essere venduta **l'unità immobiliare** oggetto di stima, se libera e per l'intera proprietà, sia pari a **3.800,00 €/mq.**

### 8.3 Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	55,00	€ 209.000,00	<b>€ 209.000,00</b>
TOTALE				<b>€ 209.000,00</b>

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito: 5% come da prassi della Sezione III	-€ 10.450,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	Nessuna
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	-€ 1.289,42
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	-€ 1.500,00
Sanzione amministrativa per regolarizzazione edilizia-urbanistica:	-€ 1.000,00
Opere edili per regolarizzazione edilizia-urbanistica:	-€ 3.000,00
Spese relative a verifica impianti e rilascio dichiarazioni di conformità	-€ 500,00
<b>Totale</b>	<b>-€ 17.739,42</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità:

Si ritiene che l'appartamento non possa essere suddiviso comodamente.

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore (arrotondato) dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 191.000,00**

Per la determinazione del valore dell'appartamento, nel solo caso in cui esso fosse occupato, si ritiene congruo applicare un deprezzamento pari al 20%, per un valore arrotondato pari a: **€ 153.000,00**

## **9 Elenco allegati**

- 9.1 Fotografie dello stato di fatto alla data del 13/12/2018
- 9.2 Copia del titolo di proprietà
- 9.3 Scheda catastale dell'immobile
- 9.4 Visure catastali storiche dell'immobile
- 9.5 Ispezioni ipotecarie
- 9.6 Pratiche edilizie e abitabilità/agibilità
- 9.7 Pianta schematica rilevata con rappresentazione dello stato attuale
- 9.8 Esito verifica contratti di locazione emesso dall'Agenzia delle Entrate
- 9.9 Carteggio con Amministrazione del Condominio
- 9.10 Regolamento di Condominio
- 9.11 Valori immobiliari di riferimento
- 9.12 Estratto PGT

Milano 11/01/2019

L'esperto alla stima  
Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria