

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **UniCredit Credit Management Bank S.p.A**

contro:

N° Gen. Rep. **3878/2013**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-06-2016 ore 12:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. RITA BOTTIGLIERI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Maurizio Bucchia  
**Codice fiscale:** BCCMRZ55M29F205E  
**Studio in:** Via Ennio 22 - 20137 Milano  
**Telefono:** 0270006513  
**Fax:** 0271090280  
**Email:** m.bucchia@archiworld.it  
**Pec:** bucchia.4546@oamillano.it

## INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**  
Bene: VI Alghero 11 - Milano (Milano) - 20128  
Lotto: 001  
Corpo: A appartamento con box  
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]  
Dati Catastali: foglio 146, particella 435, subalterno 64, foglio 146, particella 440, subalterno 5

2. **Stato di possesso**  
Bene: VI Alghero 11 - Milano (Milano) - 20128  
Lotto: 001  
Corpo: A appartamento con box  
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari
3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**  
Bene: VI Alghero 11 - Milano (Milano) - 20128  
Lotto: 001  
Corpo: A appartamento con box  
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. **Creditori Iscritti**  
Bene: VI Alghero 11 - Milano (Milano) - 20128  
Lotto: 001  
Corpo: A appartamento con box  
Creditori Iscritti: UniCredit Credit Management Bank S.p.A
5. **Comproprietari**  
Bene: VI Alghero 11 - Milano (Milano) - 20128  
Lotto: 001  
Corpo: A appartamento con box  
Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** VI Alghero 11 - Milano (Milano) - 20128

**Lotto:** 001

**Corpo:** A appartamento con box

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** VI Alghero 11 - Milano (Milano) - 20128

**Lotto:** 001

**Corpo:** A appartamento con box

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** VI Alghero 11 - Milano (Milano) - 20128

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 190.000,00

**Prezzo da occupato:** € 160.000,00

**Beni in Milano (Milano)**  
Località/Frazione  
VI Alghero 11

**Lotto: 001**

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

Identificativo corpo: A appartamento con box.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in, VI Alghero 11

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 146, particella 435, subalterno 64, indirizzo via Alghero 11, piano 13-S1,

comune Milano, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, superficie 119, rendita € € 939,95

Contini: Appartamento: cortile comune, Sub 65, parti comuni e Sub 63, cortile Comune Cantina

na: corridoio comune, cantina Sub 62, santina Sub 48, corridoio comune.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 146, particella 440, subalterno 5, indirizzo via Alghero 11, piano S1, comune Milano, categoria C6, classe 7, consistenza 14 mq, superficie 14 mq, rendita € €. 81,70

Contini: Box : corseio comune, Box Sub 4, Mapp. 437, Box Sub 6

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non eseguito aggiornamento catastale a seguito

opere interne eseguite nell'anno 2002 (DIA PG 7920.176/2002

Regolarizzabili mediante: Variazione Catastale

Descrizione delle opere da sanare: demolizione parziale di tavolati interni  
regolarizzazione catastale: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Note sulla conformità catastale: Nella intestazione Catastale risulta ancora  
proprietaria per 500/1000 dell'area

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Quartiere 207 Gorla zona 2 del decentramento comunale.  
Caratteristiche zona: periferica normale  
Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
Importanti centri limitrofi: nessuno.  
Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali  
Attrazioni paesaggistiche: nessuna.  
Attrazioni storiche: nessuna.  
Principali collegamenti pubblici: autobus 44 due fermate per collegamento MIV linea 1 Stazione Gorla  
Servizi offerti dalla zona: Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile  
Note: La Proprietaria  
è portatrice di grave disabilità e necessita costantemente  
di persona di sostegno

## 4. 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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banco di Sicilia spa contro  
; Derivante da: mutuo; importo ipoteca: € 375000; importo capitale: € 250000 ; I-  
scritto/trascritto a Milano in data 30/07/2007 ai nn. 59282/15226

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di UniCredit Credit Management Bank S.p.A contro  
Derivante da: verbale pignoramento iscritto/trascritto a Milano in data  
10/01/2014 ai nn. 794/577;

4.2.3 Altre trascrizioni:

- decreto ingiuntivo del Tribunale a favore di UniCredit Credit Management Bank S.p.A contro [redacted]; Derivante da: decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Milano in data 02/04/2009 ai nn. 16374/3134;

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 3.300,00 € circa

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: spese straordinarie per fognatura circa: 800,00 €

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: 4.000,00 €.

Millesimi di proprietà: 17,01

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: vedi copia ACE in allegato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: non risultano

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

3 proprietario/i ante ventennio al 30/10/1999. In forza di ante ventennio.

Titolare/Proprietario

in forza di denuncia di successione  
- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - - registrato a Milano in data 22/08/2002 ai nn. 2696/2000 - trascritto a Milano in data 24/02/2003 ai nn. 16643/11798.

Titolare/Proprietario:

za di atto di compravendita a rogito di Notaio Sconamiglio in data 30/09/2005 ai nn. 66300/9157 - trascritto a Milano in data 11/10/2005 ai nn. 77015/43973.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Presentazione in data 21/01/1982 al n. di prot. 233157/20206/81

Numero pratica: Opere Interne  
 Intestazione:

Tipo pratica: Denucia Inizio Attività alternativa  
 Per lavori: modifiche nella distribuzione interna  
 Presentazione in data 04/03/2002 al n. di prot. 7.920.176/202-0

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: Conforme

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Tessuto urbano di recente formazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste particolari condizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Conforme**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A appartamento con box**

Appartamento in proprietà superficaria composto da soggiorno doppio con balcone, due camere Cucina, doppi servizi, sito al tredicesimo piano con annesso vano cantina al piano interrato, e box ad uso autorizzato. ~~piano seminterrato~~

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 d

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: sposata - Regime Patrimoniale: separazione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **108,00**

E' posto al piano: 13

L'edificio è stato costruito nel: 1982

ha un'altezza interna di circa: m.2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 16 piani complessivi di cui fuori terra n. 15 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio con doppi vetri** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **a battente e pieghevole** materiale: **legno massello** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**  
- Note: Parquet a listellini nelle camere

**Impianti:**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza viene calcolata al lordo delle murature interne ed alla mezzzeria dei muri perimetrali o confinati con altre proprietà

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff. Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	108,00	1,00	108,00
<b>108,00</b>				
<b>108,00</b>				

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2° sem 2015

Zona: Gorla

Tipologia: abitazioni

Valore di mercato min (€/mq): 1850

Superficie di riferimento: Lorda









- 05) schede Catastali
- 06) Certificazione Energetica
- 07) DIA edilizia 2002
- Data generazione: 07-05-2016

L'Esperto alla stima  
**Maurizio Bucchia**