

---

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

**Esecuzione Forzata**

**Unicredit S.p.a.**

contro

N. Gen. Rep. **1126/2011**

**Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini**  
**Custode Giudiziario: Dr. Luigi Meazza**

**ELABORATO PERITALE**  
**(Terreno in Nerviano (MI) - Frazione Sant'Ilario - Lotto 4)**

***Tecnico Incaricato: Ing. Maria Luisa Brusa***

*Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 17606*

*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11645*

*C.F. BRSMLS66L56H264F – P.IVA N. 11305560150*

*con studio in Rho (MI) – Via Monte Rosa n.8*

*Telefono e fax 02/9303513 - Cellulare: 335/6146786*

*e-mail: mbrusa@alice.it*

---

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Dott. Luigi Meazza  
Perito: Ing. Maria Luisa Brusa

1



**Bene immobile sito in Nerviano (MI)  
Frazione Sant'Ilario - Località Cantalupo  
Lotto 004**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appezamento di terreno** sito nella Frazione Sant'Ilario - Località Cantalupo.  
Il terreno sviluppa una superficie di mq **3.910** circa

Identificato in Catasto come segue:  
intestazione:

Proprietà per 1/1.

**descrizione:**

**Fg. n. 1; Mapp. n. 34,** Qualità: Seminativo; Classe 1; Superficie: 00.39.10; Reddito Domenicale: € 25,24; Reddito Agrario: € 24,23.  
Impianto meccanografico del 15/12/1962.

**Coerenze del terreno in blocco unico, da nord in senso orario:**

Terreno di proprietà di terzi di cui alla particella 31; Terreni di proprietà di terzi di cui alle particelle 36 e 279; Terreni di proprietà di terzi di cui alle particelle 72 e 70; Terreno di proprietà di terzi di cui alla particella 33.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** periferica

**Caratteristiche zone limitrofe:** Agricola

**Servizi offerti dalla zona:** trattasi di zona periferica con destinazione prevalentemente agricola priva di servizi. L'accesso al terreno si pratica per mezzo di strade vicinali di campagna sterrate. La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** 10 Km

**3. STATO DI POSSESSO**

Libero

**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: Il terreno risulta classificato dal vigente P.G.T. de Comune di Nerviano (MI) in "Area agricola di interesse strategico" art. 51 NTA.

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:**

**Ipoteca giudiziale:** derivante da Decreto ingiuntivo contro [redacted] favore di **Banco di Desio e della Brianza S.p.a.** atto a firma dell' avv. [redacted] in data 07/03/2009 al Rep n. 520/2009, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 27/03/2009 ai nn. 38228/6742.

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini

Custode: Dott. Luigi Meazza

Perito: Ing. Maria Luisa Brusa

2



Importo capitale: € 202.129,35

Interessi: € 24.255,52

Spese: € 8.615,13

Importo ipoteca: € 235.000,00

Riferito limitatamente a corpo unico.

**Ipoteca giudiziale:** derivante da Decreto ingiuntivo contro [redacted] a favore di **Unicredit S.p.a.** atto a firma dell' avv. [redacted] in data 18/06/2009 al Rep n. 13126, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 03/07/2009 ai nn. 82453/17373.

Importo capitale: € 102.175,36

Interessi: € 7.824,64

Importo ipoteca: € 110.000,00

Riferito limitatamente a corpo unico.

**Ipoteca giudiziale:** derivante da Decreto ingiuntivo contro [redacted] a favore di **Banca Popolare di Intra S.p.a.** atto a firma dell' avv. [redacted] in data 24/11/2009 al Rep n. 2014, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 22/01/2010 ai nn. 6513/1526.

Importo capitale: € 92.836,14

Interessi: € 1.585,57

Spese: € 6.449,87

Importo ipoteca: € 100.870,58

Riferito limitatamente a corpo unico.

#### 4.2.1. pignoramenti:

**Pignoramento:** derivante da verbale di pignoramento immobili contro [redacted] a favore di **Unicredit S.p.a.;** atto n. 4861 di rep. del 28/03/2011 a firma dell'avv.to [redacted] [redacted] trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. Il, in data 14/06/2011 ai nn. 66638/38380.

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.3. **Altre trascrizioni:** nessuna;

4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:** nessuna;

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** Nessuna difformità

4.3.1. **Conformità catastale:** Nessuna difformità in quanto trattasi di un Terreno agricolo.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2014/15	€ 000,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015/16	€ 000,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 000,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 000,00
Spesa straordinaria manutenzione tetto	€ 000,00
Cause in corso: nessuna	
Atti ablativi: nessuno	

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

[redacted] per la quota di 1/1 proprietario dal 13/05/2003 al in forza di atto di vendita a firma [redacted] in data 13/05/2003 n. 52302 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 05/06/2003 ai nn. 85602/52835  
Riferito limitatamente a corpo unico.



**6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**

6.2.1 [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni proprietari dal 03/05/1984 al 13/05/2003 in forza di atto di compravendita a firma [redacted] [redacted] in data 03/05/1984 n. 36601 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 19/05/1984 ai nn. 34457/27821. Riferito limitatamente a corpo unico.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

7.1 Trattandosi di terreno nudo l'immobile non è interessato da pratiche edilizie  
7.2 Domanda di **abitabilità** (oggi agibilità): non presente in quanto trattasi di terreno nudo non oggetto di pratiche edilizie.

**Descrizione appartamento di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appezamento di terreno** sito nella Frazione Sant'Ilario - Località Cantalupo.  
Il terreno sviluppa una superficie di mq. **3.910** circa.

**Identificato in Catasto come segue:****intestazione:**

Proprietà per 1/1.

**descrizione:**

**Fg. n. 1; Mapp. n. 34**, Qualità: Seminativo; Superficie: 00.39.10; Reddito Domenicale: € 25,24; Reddito Agrario: € 24,23.

Impianto meccanografico del 15/12/1962.

**Coerenze del terreno in blocco unico, da nord in senso orario:**

Terreno di proprietà di terzi di cui alla particella 31; Terreni di proprietà di terzi di cui alle particelle 36 e 279; Terreni di proprietà di terzi di cui alle particelle 72 e 70; Terreno di proprietà di terzi di cui alla particella 33.

Destinazione	Superficie	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Terreno agricolo</b>					
Terreno	3.910	1	3.910	---	-----
<b>Totale</b>			3.910		

**Caratteristiche descrittive:**

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

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

*Travi (struttura):* materiale: =====  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Solai (struttura):* tipologia: =====  
Condizione: =====  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Muratura (struttura):* tipologia: =====  
Condizioni: =====  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



*Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: =====  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: =====  
Condizioni : =====  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: =====  
Condizioni: =====  
Protezioni esterne: =====  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Plafoni(componente edilizia):* materiale: =====  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Pareti (interne):* materiale: =====  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Rivestimento (componente edilizia):* ubicazione: =====  
ubicazione: =====  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Pavimenti:* ubicazione: =====  
*(componente edilizia):* materiale : marmette dell'epoca

*Portone di ingresso (componente edilizia):* tipologia: =====  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Antenna collettiva (componente edilizia):* tipologia: =====  
Condizione: =====  
Certificazione = =====  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Antifurto (componente edilizia):* tipologia: =====  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Gas (impianto):* alimentazione: =====  
condizioni: =====  
certificazioni:=====  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Elettrico (impianto):* tipologia: =====  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Fognatura (impianto):* tipologia: s=====  
Fognatura: =====  
Condizioni: =====  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Telefonico (impianto):* tipologia: =====  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Citofonico (impianto):* Tipologia: =====  
condizioni: =====  
Certificazioni: =====  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



*Idrico (impianto):* alimentazione: =====  
 Condizioni : =====  
 Certificazioni: =====  
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Termico (impianto):* tipologia: =====  
 condizioni: =====  
 Certificazioni: =====  
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Scala interna  
 (componente edilizia):* tipologia: =====  
 rivestimento: =====  
 Condizioni: =====  
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Certificazione  
 energetica: =====  
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Ascensore(impianto) =====  
 Condizione: =====  
 Certificazioni: =====  
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Condizionamento  
 (componente edilizia):* tipologia: =====  
 Condizioni: =====  
 Certificazioni: =====  
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Sintetica comparativa diretta

### 8.2. Fonti di informazioni

- Agenzia del Territorio di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Ufficio Tecnico del comune di Nerviano (MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli

### 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie	Valore medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Terreno</b>	3.910	€ 8,00	<b>€ 31.280,00</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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 1.564,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: € 0,00

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

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

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
 Custode: Dott. Luigi Meazza  
 Perito: Ing. Maria Luisa Brusa

6



**Giudizio di comoda divisibilità:** immobile non comodamente divisibile

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

**€ 29.716,00**

Rho, lì 05/06/2017

Il perito  
Ing. Maria Luisa Brusa

**Allegati:**

- Estratto della mappa catastale;
- Visura Catastale;
- Titolo di proprietà;
- Classificazione urbanistica;
- Rilievo fotografico;
- Listino valori agricoli.



