

---

**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) - Località Grancia - Lotto 5)**

***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: mlbrusa@alice.it*

---

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

1



**Bene immobile sito in Nerviano (MI)**  
**Località Grancia - strada Comunale della Grancia (via Lainate)**  
**Lotto 005**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appezamento di terreno** sito in Località Grancia - strada comunale della Grancia (via Lainate).  
Il terreno sviluppa una superficie di mq **4.890** circa

Identificato in Catasto come segue:  
intestazione:

Proprietà per 1/1.

**descrizione:**

**Fg. n. 18; Mapp. n. 87**, Qualità: Seminativo irriguo; Classe 2; Superficie: 00.48.90; Reddito Domenicale: € 33,84; Reddito Agrario: € 35,36.

Impianto meccanografo del 15/12/1962.

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

Terreno di proprietà di terzi di cui alla particella 59; Strada comunale della Grancia (via Lainate); Terreno di proprietà di cui alla particella 88; Terreno di proprietà di terzi di cui alle particelle 757 e 57.

**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 dalla strada comunale della Grancia (via Lainate).

**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] a favore di **Banco di Desio e della Brianza S.p.a.** atto a firma dell' [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.  
Importo capitale: € 202.129,35

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

2



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 10/10/2006 al in forza di atto di compravendita a firma del [redacted] in data 10/10/2006 n. 59558/7214 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 17/10/2006 ai nn. 157990/82504

Riferito limitatamente a corpo unico.



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

- 6.2.1 [redacted] per la quota di 1/1 proprietario dal 07/04/1994 al 10/10/2006 in forza di atto di divisione a firma del Dott. [redacted] in data 07/04/1994 n. 121583 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 06/05/1994 ai nn. 39495/24352. Riferito limitatamente a corpo unico.
- 6.2.2 [redacted] per la quota 1/2 ciascuno proprietari dal 21/12/1992 al 07/04/1994 in forza di successione in morte di [redacted] registrata a Rho (MI) in data 18/06/1993 n. 405, vol. 135, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 11/02/1995 ai nn. 12640/8024 e nuovamente trascritta in data 22/09/2008 ai nn. 135441/84586. In data 16/09/1993 ai nn. 67752/47105 veniva trascritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 la relativa accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore del minore [redacted]. Riferito limitatamente a corpo unico.
- 6.2.3 [redacted] per la quota di 1/2 ciascuna proprietarie dal 03/12/1964 al 21/12/1992 in forza di successione legittima in morte di [redacted] registrata a Rho (MI) in data 09/04/1965 n. 91, vol. 107, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 3 in data 16/06/1965 ai nn. 34139/25293. Successivo atto di assegnazione a stralcio in data 17/02/1965 a rogito del [redacted] ep. n. 48839, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 3 in data 11/06/1965 ai nn. 32792/24306. 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 in Località Grancia.

Il terreno sviluppa una superficie di mq. **4.890** circa.

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

[redacted]  
Proprietà per 1/1.

**descrizione:**

**Fg. n. 18; Mapp. n. 87**, Qualità: Seminativo irriguo; Superficie: 00.48.90; Reddito Domenicale: € 33,84; Reddito Agrario: € 35,36. 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 59; Strada comunale della Grancia (via Lainate); Terreno di proprietà di cui alla particella 88; Terreno di proprietà di terzi di cui alle particelle 757 e 57.

Destinazione	Superficie	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Terreno agricolo</b>					
Terreno	<b>4.890</b>	1	<b>4.890</b>	===	=====
<b>Totale</b>			<b>4.890</b>		

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

4



**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 : (componente edilizia):* ubicazione: =====  
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.



<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: s===== Fognatura: ===== Condizioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: ===== condizioni: ===== Certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: ===== Condizioni : ===== Certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: ===== condizioni: ===== Certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	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.
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	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>	4.890	€ 10,00	<b>€ 48.900,00</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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 2.445,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**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 **€ 46.455,00**

Rho, li 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.



