

---

**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**  
**(Immobile in Nerviano (MI) via A. Pedretti, 2 - Lotto 3)**

***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. BRSM566L56H264F – 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)  
Via Alcide Pedretti n.2  
Lotto 003**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di due **Appartamenti** al rustico siti in Via Alcide Pedretti, al civico, 2 .  
Composti da due locali, un servizio, ed accessori al piano terra e primo.  
L'unità immobiliare al piano terra sviluppa una superficie lorda di mq **55,20** circa  
L'unità immobiliare al piano primo sviluppa una superficie lorda di mq **55,20** circa

**Identificate in Catasto come segue:**  
**intestazione:**

[REDACTED]

**descrizione:**

**Fg. n. 3; Mapp. n. 64, Sub.4,** Cat A/4; classe 1, consistenza vani 3,5; posto al piano T-1; rendita € 112,07.

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

**Coerenze degli appartamenti in blocco unico, da nord in senso orario:**  
proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi per due lati.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** periferica a traffico discretamente sostenuto con parcheggi sufficienti

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale.

**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido(buono), centro commerciale (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (non verificato), carabinieri (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore a Parabiago (buono), supermercati (buono), Ospedale a Legnano (buono), spazi verdi Aree Agricole (buono ).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** 5 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: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

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

2



**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' 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.

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] [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:** Si segnalano delle difformità con riferimento alla distribuzione interna dei locali, con particolare riferimento al bagno al piano primo.

**4.3.1. Conformità catastale:** Non conforme

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

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2014/2015	€ 000,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015/2016	€ 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:**

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



per la quota di 1/1 proprietario dal 21/07/2003 in forza di atto di compravendita a firma del in data 21/07/2003 n. 2786 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 24/07/2003 ai nn. 113685/68061.  
Riferito limitatamente a corpo unico.

## 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 per la quota di 1/2 ciascuna, proprietarie dal 09/02/1974 al 21/07/2003, salvo l'usufrutto uxorio spettante a in forza di successione legittima trascritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 09/04/1975 ai nn. 13369/11664.  
Riferito limitatamente a corpo unico.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 **Autorizzazione n. 11/1970 del 27/02/1970** per realizzazione servizio igienico.

**Permesso di costruire in sanatoria n. 63/2005 del 26/11/2008** per opere di risanamento conservativo di edificio residenziale esistente oltre alla ristrutturazione di rustico ex fienile con trasformazione d'uso residenziale nonché le opere relative al completamento delle stesse.

Si segnala che il predetto permesso di costruire in sanatoria prevedeva l'esecuzione di alcune opere di adeguamento con particolare riferimento alla distribuzione interna dei locali; opere che non sono state realizzate e che pertanto hanno inficiato l'efficacia del predetto permesso di costruire in sanatoria.

7.2 Abitabilità per servizio igienico del 05/05/1972.

Domanda di **abitabilità** del fabbricato (oggi agibilità): non presente

### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di due **Appartamenti** al rustico siti in Via Alcide Pedretti, al civico, 2 .

Composto da due locali, un servizio, ed accessori al piano terra e primo.

L'unità immobiliare al piano terra sviluppa una superficie lorda di mq **55,20** circa

L'unità immobiliare al piano primo sviluppa una superficie lorda di mq **55,20** circa

#### Identificate in Catasto come segue:

##### intestazione:

Proprietà per 1/1

##### descrizione:

**Fg. n. 3; Mapp. n. 64, Sub.4,** Cat A/4; classe 1, consistenza vani 3,5; posto al piano T-1; rendita € 112,07.

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

#### **Coerenze degli appartamenti in blocco unico, da nord in senso orario:**

proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi per due lati.

L'edificio è stato costruito prima del 1967

Le unità immobiliari hanno un'altezza interna di circa 2,70m

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano terra</b>					
Appartamento	<b>55,20</b>	1	<b>55,20</b>	Est	Da ristrutturare
<b>Piano primo</b>					
Appartamento	<b>55,20</b>	1	<b>55,20</b>	Est	Da ristrutturare
<b>Totale</b>			<b>110,40</b>		
<b>Totale</b>			<b>110,00Arr.</b>		



**Caratteristiche descrittive:**

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	Materiale/tipologia: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	Materiale/tipologia: non conosciute Condizione: non verificata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: portante, con intonaco Condizioni: da completare con tinteggiatura di finitura Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falda Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: non presenti Condizioni : ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in PVC con vetri-camera Condizioni: da completare Protezioni esterne: assenti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: legno lo stato dei plafoni è buono Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati + intonaco Lo stato delle pareti è al rustico Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: assente ubicazione: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: assente materiale : ===== Cucina: assente Pavimentazione bagno: assente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta in Pvc rinforzata Si riferisce limitatamente a: corpo unico. (da completare)
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	Tipologia: assente Condizione: ===== Certificazione: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico



<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: assente condizioni: ===== certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: assente condizioni: ===== Certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: assente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: assente condizioni: ===== Certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: assente Condizioni : ===== Certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: assente condizioni: ===== Certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente rivestimento: === Condizioni: === Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Ascensore(impianto)	Non presente Condizione: ===== Certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente 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**

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Ufficio Tecnico del Comune di Nerviano (MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio
  - Immobiliare.it
  - Casa.it

**8.3. Valutazioni corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento P.T.	55,00	€ 1.300,00	€ 71.500,00
A	Appartamento P.1.	55,00	€ 1.300,00	€ 71.500,00
				<b>€ 143.000,00</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:	- € 7.150,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- € 6.500,00
Opere occorrenti per il completamento degli immobili in quanto gli stessi si trovano al rustico (mancano impianti; pavimenti piano terra; persiane esterne; tinteggiature, etc.)	- € 50.000,00
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>
<b>Totale</b>	<b>€ 79.350,00</b>

**Giudizio di comoda divisibilità:** l'immobile risulta già materialmente diviso in due appartamenti al rustico

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto A (composto da un appartamento al rustico al piano terra)**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 79.350,00 x 1/2

**€ 39.675,00**

**8.6 Prezzo base d'asta del lotto B (composto da un appartamento al rustico al piano primo)**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 79.350,00 x 1/2

**€ 39.675,00**

Rho, lì 05/06/2017

Il perito  
Ing. Maria Luisa Brusa

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

7



**Allegati:**

- Estratto della mappa catastale;
- Visura Catastale;
- Planimetria catastale;
- Rilievo fotografico;
- Titolo di provenienza;
- Quotazioni immobiliari.

