

---

**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 Pogliano Milanese - Lotto 6)**

***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 Pogliano Milanese (MI)  
In fregio alla Strada Provinciale 229  
Lotto 006**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appezzamento di terreno** sito in fregio alla strada Provinciale 229.  
Il terreno sviluppa una superficie di mq **1.170** circa

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

Proprietà per 1/1.

**descrizione:**

**Fg. n. 7; Mapp. n. 286**, Qualità: Seminativo irriguo; Classe 3; Superficie: 00.11.70; Reddito Domenicale: € 6,04; Reddito Agrario: € 6,95.

Variazione d'ufficio in atti dal 25/11/1982 (n. 281).

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

Strada Provinciale 229 (particella 314); Terreno di proprietà di terzi di cui alla particella 162; Terreno di proprietà di terzi di cui alla particella 236.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** periferica

**Caratteristiche zone limitrofe:** Agricola

**Servizi offerti dalla zona:** trattasi di zona periferica priva di servizi. Il terreno confina con la strada Provinciale 229.

**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 Pogliano Milanese (MI) in "Ambito di mitigazione ambientale soggetto a regime di perequazione - regolato dal documento di piano.

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' 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

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini

Custode: Dott. Luigi Meazza

Perito: Ing. Maria Luisa Brusa

2



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 il Sig. [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 il sig. [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 12/07/2004 in forza di atto di compravendita a firma del [REDACTED] in data 12/07/2004 n. 44338/2667 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 21/07/2004 ai nn. 107727/54948.  
Riferito limitatamente a corpo unico.

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

6.2.1 [REDACTED] proprietari dal 16/02/1999 al 12/07/2004 in forza di dichiarazione di  
Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini 3  
Custode: Dott. Luigi Meazza  
Perito: Ing. Maria Luisa Brusa



successione testamentaria in morte di [redacted] deceduto il 16/02/1999 presentata a Milano in data 29/07/1999 n. 8368, vol. 99, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 03/02/2003 nn. 18449/12645, regolata da testamento olografo pubblicato dal dott. [redacted] in data 16/02/1999 rep. n. 6043/492. Accettazione tacita di eredità effettuata con atto in data 16/06/2004 rep. n. 80148/18103 a rogito del [redacted] trascritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 02/07/2004 nn. 96844/49009.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.2 [redacted] per la quota 1/1 proprietario dal 29/05/1964 al 16/02/1999 in forza di atto di compravendita a firma del [redacted] in data 29/05/1964 n. 40758/32966 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 3 in data 10/07/1964 ai nn. 40758/32966.

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 fregio alla strada Provinciale 229.

Il terreno sviluppa una superficie di mq. **1.170** circa.

Identificato in Catasto come segue:  
intestazione:

[redacted]  
Proprietà per 1/1.

**descrizione:**

**Fg. n. 7; Mapp. n. 286**, Qualità: Seminativo irriguo; Classe 3; Superficie: 00.11.70; Reddito Domenicale: € 6,04; Reddito Agrario: € 6,95.

Variazione d'ufficio in atti dal 25/11/1982 (n. 281).

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

Strada Provinciale 229 (particella 314); Terreno di proprietà di terzi di cui alla particella 162; Terreno di proprietà di terzi di cui alla particella 236.

Destinazione	Superficie	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Terreno agricolo</b>					
Terreno	1.170	1	1.170	---	-----
<b>Totale</b>			<b>1.170</b>		

## 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.

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

*Fognatura (impianto):* tipologia: =====  
 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 Pogliano Milanese (MI)
- Agenzie immobiliari
- 

### 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie	Valore medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno	1.170	€ 30,00	€ 35.100,00

### 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:	- € 1.755,00
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>
<b>Giudizio di comoda divisibilità:</b> immobile non comodamente divisibile	
<b>8.5. Prezzo base d'asta del lotto</b>	
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	<b>€ 33.345,00</b>

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.



