

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

**Esecuzione Forzata**

**XXXXXXXXXXXXXX**  
contro  
**XXXXXXXXXXXXXX**

N. Gen. Rep. **357/2020**

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi  
Custode Giudiziario: Avv. Carlo Bossi

**ELABORATO PERITALE**  
**(Immobili in Rho)**

***Tecnico Incaricato: Ing. Maria Luisa Brusa***  
*Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 17606*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano 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: [marialuisabrusa@gmail.com](mailto:marialuisabrusa@gmail.com)*

**Bene immobile sito in Rho (MI)  
Via Aldo Moro n. 4  
Lotto 003**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via Aldo Moro, al civico, 4.  
Composto da tre locali con cucina, due servizi igienici, ed accessori al piano settimo con annessa soffitta al piano decimo.  
L'appartamento sviluppa una superficie lorda di mq **84,10** circa  
La soffitta sviluppa una superficie lorda di mq **3,20** circa

**Identificato in Catasto come segue:**

**intestazione:**

xxxxxxxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx - Cod. fisc: xxxxxxxxxxxxxxxx - Proprietà per 1/1

**descrizione:**

**Fg. n. 14; Mapp. n. 444, Sub. 26,** Cat A/2; classe 3, consistenza vani 5,5; posto al piano 7° - 10°; Superficie catastale 88 mq.; Rendita € 695,93.

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

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:**

proprietà di terzi, vano scala comune, proprietà di terzi, cortile condominiale.

**Coerenze della soffitta in blocco unico, da nord in senso orario:**

proprietà di terzi, parte comune, proprietà di terzi, disimpegno comune.

**A.1 Box singolo Identificato in Catasto come segue:**

**intestazione:**

xxxxxxxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx - Cod. Fisc: xxxxxxxxxxxxxxxx - Proprietà per 1/1

**descrizione:**

**Fg. n. 14; Mapp. n. 444, Sub. 39** Cat C/6; classe 6, consistenza 22 mq; posto al piano -S1; Superficie catastale mq. 22; rendita € 117,03.

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

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

corsello comune; proprietà di terzi, parte comune; proprietà di terzi

---

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** semiperiferica le a traffico discretamente sostenuto con parcheggi sufficienti

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale.

**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido(buono), centro commerciale (buono), cinema (sufficiente), 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 (buono), supermercati (discreto), Ospedale (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

Occupata da una terza persona con un figlio minore la quale ha dichiarato che nell'immobile vive anche l'esecutato

### 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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

**Iscrizione volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contro il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx atto a firma del Dott. Valentina Vernazza (Notaio in Milano) in data 30/07/2012 al Rep n. 1935/1291, iscritta a Milano, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 31/07/2012 ai nn. 79188/13939  
Importo capitale: € 156.000,00  
Importo ipoteca: € 312.000,00  
Riferito limitatamente a corpo unico.

**Iscrizione ipoteca giudiziale:** derivante da decreto ingiuntivo contro il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx atto a firma dello studio legale Saletti in data 08/07/2020 rep. n. 11116, iscritta a Milano, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 25/08/2021 ai nn. 94356/17301  
Importo capitale: € 84.922,77  
Importo ipoteca: € 90.000,00  
Riferito limitatamente a corpo unico.

##### 4.2.2. pignoramenti:

**Pignoramento:** derivante da verbale di pignoramento immobili contro il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx; atto rep. N. 599 del 20/02/2020;trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. Il, in data 09/07/2020 ai nn. 71700/44455.  
Riferito limitatamente a corpo unico.

##### 4.2.3. Altre trascrizioni:

**Trascrizione giudiziale:** derivante da atto esecutivo o cautelare (sequestro preventivo) contro il sig. xxxxxxxxx a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx atto a firma Guardia di Finanza Nucleo PEF di Pavia in data 21/12/2020 rep. n. 1635/2019, iscritta a Milano, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 23/12/2020 ai nn. 149864/96108  
Riferito limitatamente a corpo unico.

##### 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

4.3.2. **Conformità catastale:** Diforme (si segnala una difformità relativa alla camera con bowindows e all'altezza netta interna del box).

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2019	€ 4.420,37
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2020	€ 1.506,41
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2021	€ 1.745,78

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
Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento al biennio antecedente alla vendita:	€ 7.672,56
Spesa straordinaria manutenzione tetto	€ 000,00
Cause in corso: nessuna	
Atti ablativi: nessuno	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 proprietario dal 30/07/2012 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Valentina Vernazza (notaio in Milano) in data 30/07/2012 n. 1934/1290 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano in data 31/07/2012 ai nn.79187/53577  
Riferito limitatamente a corpo unico.

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 proprietario dal 14/07/2007 al 30/07/2012 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Roberta Crestetto (notaio in Milano) in data 14/07/2007 n. 22856/11701 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano in data 23/05/2007 ai nn. 77569/41009  
Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.2 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. per la quota di 1/1 proprietaria dal 21/11/2002 al 14/07/2007 in forza di atto di trasferimento a società di cartolarizzazione emesso dal Ministero dell'Economia e delle Finanze – Roma in data 21/11/2002 n. 219 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano in data 23/04/2007 ai nn. 60866/32425  
Riferito limitatamente a corpo unico.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 **Concessione edilizia N. 223/1989 del 07/03/1990** per lavori di: Costruzione di un edificio ad uso residenziale – Edificio "D" Intestata xxxxxxxxxxxxxxx

In allegato copia fotocopiata a stralcio dalla scrivente

7.2 **abitabilità** (oggi agibilità) con rilascio autorizzazione in data 26/05/1997

In allegato copia fotocopiata a stralcio dalla scrivente

## Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via Aldo Moro, al civico, 4

Composto da tre locali con cucina, due servizi igienici, ed accessori al piano settimo, con annessa soffitta al piano decimo.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di mq **84,10** circa

La soffitta sviluppa una superficie lorda di mq. **3,20** circa

### Identificato in Catasto come segue:

#### **intestazione:**

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx - Cod. fisc: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - Proprietà per 1/1

#### **descrizione:**

**Fg. n. 14; Mapp. n. 444, Sub. 26**, Cat A/2; classe 3, consistenza vani 5,5; posto al piano 7° - 10°; Superficie catastale 88 mq.; Rendita € 695,93.

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

### **Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:**

proprietà di terzi, vano scala comune, proprietà di terzi, cortile condominiale.

**Coerenze della soffitta in blocco unico, da nord in senso orario:**  
proprietà di terzi, parte comune, proprietà di terzi, disimpegno comune.

L'edificio è stato costruito nel 1990

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70m

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano settimo</b>					
Appartamento	<b>84,10</b>	1	<b>84,10</b>	N/W-S/W	Discrete
Balcone	<b>6,50</b>	0,30	<b>1,95</b>	S/W	Discrete
Soffitta (Piano 10°)	<b>3,20</b>	0,25	<b>0,80</b>		
<b>Totale</b>			<b>86,85</b>		
<b>Totale</b>			<b>87,00Arr.</b>		

### Caratteristiche descrittive:

- Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: c.a.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Strutture verticali (struttura):* materiale: c.a.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Travi (struttura):* materiale: c.a.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Solai (struttura):* tipologia: laterocemento e c.a.  
Condizione: non verificata  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Muratura (struttura):* tipologia: muratura con intonaco e tinteggiatura per esterni  
Condizioni: Sufficientemente conservata nelle facciate  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: piana  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno  
Condizioni : dell'epoca di costruzione  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in metallo vetro camera  
Condizioni: discrete  
Protezioni esterne: tapparelle  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Plafoni(componente edilizia):* materiale: intonaco e varie mani di pittura  
lo stato dei plafoni è discreto  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pareti (interne):* materiale: forati +intonaco+tinteggiatura  
Lo stato delle pareti è discreto  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Rivestimento (componente edilizia):* ubicazione: bagno, materiale: ceramica  
ubicazione: cucina, materiale ceramica  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pavimenti :* ubicazione: in tutta la casa  
*(componente edilizia):* materiale : ceramica

<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: portoncino di sicurezza Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: non verificata Condizione: funzionante Certificazione = non conosciuta 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: gas metano per cucina e caldaia per riscaldamento e ACS condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute 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: non verificata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute Bagno completi di quattro apparecchi (vasca e doccia) Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo caldaia a gas con produzione combinata ACS condizioni: non verificata Certificazioni: non conosciute 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:	presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Ascensore(impianto)	Presente Condizioni: funzionante Certificazioni: da richiedere all'amministratore Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Condizionamento (componente edilizia)</i>	Tipologia: presente in soggiorno Condizioni: non verificate Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico

**Accessori:**

**A.1 Box singolo *Identificato in Catasto come segue:***

***intestazione:***

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx – Cod. Fisc.:  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - Proprietà per 1/1

***descrizione:***

**Fg. n. 14; Mapp. n. 444, Sub. 39** Cat C/6; classe 6, consistenza 22 mq; posto al piano -S1; Superficie catastale mq. 22; rendita € 117,03.

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

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

corsello comune; proprietà di terzi, parte comune; proprietà di terzi

E' posto al piano interrato

Sviluppa una superficie complessiva di 25 mq

**Caratteristiche descrittive**

*Pavimenti:* Battuto di cemento unico.  
*(componente edilizia):*

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

*Solaio box* In lastre predalle. Se segnala che all'intradosso del solaio sono presenti degli aloni e macchie di umidità (tale circostanza potrebbe essere ricondotta ad una problematica infiltrativa o ad acqua residua presente all'interno della struttura)

---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**

**8.1 Criterio di stima**

Comparativo diretto

**8.2. Fonti di informazioni**

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del comune di Rho (MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato Borsa Immobiliare di Milano;
  - Pubblicazioni e borsini immobiliari

**8.3. Valutazioni corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	87,00	€ 1.300,00	€ 113'100,00
A.1	Box singolo	a corpo	€ 12.500,00	€ 12.500,00
				€ 125.600,00

**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	- € 6.280,00
Rimborso spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita	- € 7.672,56
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- € 1.000,00
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>Nessuno</b>

**Giudizio di comoda divisibilità:** L'immobile non è divisibile

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

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

**€ 110.647,00**

Rho, li 24/09/2021

Il perito  
Ing. Maria Luisa Brusa

### **Allegati:**

Estratto mappa;

Visure catastali;

Planimetrie catastali;

Titolo di provenienza;

Prospetto spese condominiali;

Rilievo fotografico;

Titoli edilizi;

Quotazioni immobiliari;

Attestato di prestazione energetica;

Visure ipotecarie (Iscrizione e trascrizione atti giudiziari).