
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
(Appartamento con box in Parabiago via Felice Gajo, 8/c - Lotto 2)

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 Monto 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 Parabiago (Mi)
Via Felice Gajo n. 8/C
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via Felice Gajo, al civico, 8/C .
Composto da due locali con cucina, un servizio, ed accessori al piano secondo con vano cantina al piano interrato.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **66,70** circa
Il vano cantina sviluppa una superficie lorda di mq **8,90** circa

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

Proprietà per 1/1

descrizione:

Fg. n. 10; Mapp. n. 770, Sub. 41, Cat A/3; classe 4, consistenza vani 4,5; posto al piano 2°; rendita € 325,37.

VIA FELICE GAIO n. 8/C piano: 2-S1- scala: B; Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

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

parti comuni; proprietà di terzi, prospetto su area di pertinenza di proprietà di terzi, proprietà di terzi.

Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario:

proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi, terrapieno.

A.1 Box singolo Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà per 1/1

descrizione:

Fg. n. 10; Mapp. n. 770, Sub. 149 Cat C/6; classe 5, consistenza 19 mq; posto al piano S1; rendita € 44,16.

VIA FELICE GAIO n. 8/B piano: S1 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura in visura dei dati di superficie.

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

proprietà di terzi, corsello box, proprietà di terzi

Il box sviluppa una superficie lorda di mq **21,30** circa

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semi-centrale 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 (buono), supermercati



(buono), Ospedale Legnano (buono), spazi verdi Aree Agricole (buono).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): 100 mt stazione ferroviaria di Parabiago (MI)

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'esecutato ha dichiarato che l'immobile era libero, anche se dalla presenza di alcuni componenti (vestiario, frutta, etc.) dimostrerebbero che l'immobile fosse di fatto utilizzato.

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:

Con atto in data 27/06/2003 a rogito dott. [REDACTED]

[REDACTED] rep. n. 10451/6032, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 01/08/2003 ai nn.120063/71810 e rettifica della nota trascritta in data 23/04/2010 ai nn. 50832/30810, nonchè atto di modifica ed integrazione in data 03/03/2005 a rogito dott. [REDACTED]

[REDACTED] rep. n. 14774/9553, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 09/03/2005 ai nn.31993/15922, veniva stipulata convenzione edilizia contenente cessione di aree a titolo gratuito a favore del Comune di Parabiago (MI) ed a carico [REDACTED] per l'edificazione su area in Comune di Parabiago (MI), via XXIV Maggio.

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 a carico [REDACTED] a favore di

SanPaolo IMI Spa atto a firma del [REDACTED]

[REDACTED] in data 18/05/2005 al Rep n. 15256/9929, iscritta a Milano, presso la Conservatoria dei RR. II in data 20/05/2005 ai nn. 73842/17855

Importo capitale: € 7.250.000,00

Importo ipoteca: € 14.500.000,00

Sopra gli immobili in corso di costruzione in Comune di Parabiago (MI), censiti al catasto fabbricati al foglio 10, mappale 769, sub. 701; mappale 770 e mappale 775.

Risultano numerose annotazioni e precisamente:

- frazionamento in data 18/07/2008 nn. 94735/17829, in forza di atto in data 12/09/2007 a rogito del [REDACTED]

rep. n. 19980/13750, dove le porzioni immobiliari in oggetto costituiscono parte del lotto 19.

- frazionamento in data 18/07/2008 nn. 94739/17833, in forza di atto in data 11/12/2007 a rogito del [REDACTED]

rep. n. 20576/14265, dove le porzioni immobiliari censite al NCEU al foglio 10, particella 770, sub. 41, via Felice Gajo n. 8/c, piano 2°, scala B, categoria A/3, vani 4,5, e particella 770, sub. 149, via Gelice Gajo n. 8/b, piano S1, categoria C/6, mq. 19, costituiscono il lotto 21, avente garanzia di € 254.000,00, di cui capitale € 127.000,00.

Riferito limitatamente a corpo unico.

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' [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 il [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: si segnalano difformità in relazione alla distribuzione interna, con particolare riferimento al locale cucina.

4.3.1. Conformità catastale: si segnalano difformità in relazione alla distribuzione interna, con particolare riferimento al locale cucina.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015	€ 640,59
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2016	€ 754,25
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017	€ 692,42
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:	€ 871,01
Spesa straordinaria manutenzione tetto	€ 116,76
Cause in corso: nessuna	
Atti ablativi: nessuno	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] in forza

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini

Custode: Dott. Luigi Meazza

Perito: Ing. Maria Luisa Brusa



di atto di vendita immobiliare a firma del Dott. [REDACTED]
[REDACTED] in data 18/12/2007 n. 20670/14350 di repertorio, trascritto presso
la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 21/12/2007 ai nn.
193167/102121.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 [REDACTED] per la quota di 1/1 proprietaria dal 12/03/2002 al
18/12/2007 in forza di atto di compravendita a firma del [REDACTED]
[REDACTED] in data 12/03/2002 n. 6311 di repertorio,
trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 22/03/2002
ai nn.35933/21778.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.2 [REDACTED] per la quota di 1/1 proprietaria dal 28/12/1989 al
12/03/2002 in forza di atto di compravendita a firma del [REDACTED]
[REDACTED] in data 28/12/1989 n. 176974 di repertorio,
trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 25/01/1990
ai nn.9231/7563.

Riferito limitatamente a corpo unico.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 I corpi di fabbrica di cui l'unità immobiliare in questione fa parte sono stati
realizzati a seguito dei seguenti titoli edilizi:

- D.I.A. presentate al Comune di Parabiago (MI) in data 25/10/2004 e 02/12/2004
P.E. n. 333/04, prot. n. 37487 e prot. n. 42240;
- D.I.A. presentata al Comune di Parabiago (MI) in data 19/12/2005 P.E. n.
513/2005, prot. n. 42178 (1° variante);
- D.I.A. presentata al Comune di Parabiago (MI) in data 24/01/2006 P.E. n.
27/2006, prot. n. 2802, successivamente integrata in data 14/04/2006 P.E. n.
207/2006, prot. n. 13781, (2° variante);
- D.I.A. presentata al Comune di Parabiago (MI) in data 18/01/2007 P.E. n.
64/2007, prot. n. 2613 (3° variante);
- D.I.A. presentata al Comune di Parabiago (MI) in data 15/06/2007 P.E. n.
270/2007, prot. n. 21491 (4° variante);

non rigettate nei termini di legge e corredate dalla documentazione richiesta ed
in particolare dall'attestazione tecnica di asseverante la conformità dell'opera
agli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi vigenti nonché il rispetto delle
norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

7.2 Domanda di **abitabilità** (oggi agibilità): comunicazione di fine lavori in data
25/09/2007 e richiesta di agibilità in data 25/09/2007, prot. n. 32926, attestata per
decorso termini.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via Felice
Gajo, al civico, 8/c.

Composto da due locali con cucina, un servizio, ed accessori al piano
secondo con vano cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **66,70** circa

Il vano cantina sviluppa una superficie lorda di mq **8,90** circa

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà per 1/1



descrizione:

Fg. n. 10; Mapp. n. 770, Sub. 41, Cat A/3; classe 4, consistenza vani 4,5; posto al piano 2°; rendita € 325,37.

VIA FELICE GAIO n. 8/C piano: 2-S1- scala: B; Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

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

parti comuni; proprietà di terzi, prospetto su area di pertinenza di proprietà di terzi, proprietà di terzi.

Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario:

proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi, terrapieno.

L'edificio è stato costruito nel 2004

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

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Secondo					
Appartamento	66,70	1	66,70	S/W-S/E	Buono stato
Balcone	20,50	0,30	6,15	S/W-S/E	Buono stato
Cantina	8,90	0,25	2,23	S/W-S/E	Buono stato
Totale			75,08		
Incidenza parti comuni	75,08	5%	3,75		
			78,83		
Totale			79,00Arr.		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: cemento armato
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali (struttura): materiale: cemento armato
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Travi (struttura): materiale: cemento armato
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Solai (struttura): tipologia: laterocemento
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Muratura (struttura): tipologia: cassa vuota con isolante
Condizioni: Buone
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

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

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in legno
Condizioni : Buone
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in legno con vetri camera
Condizioni: Buone
Protezioni esterne: tapparelle
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: rasatura a gesso Condizioni: Buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco+tinteggiatura Condizioni: Buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica ubicazione: cucina, materiale ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutta la casa tranne nel bagno materiale : parquet Pavimentazione bagno: ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: portoncino blindato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: centralizzata Condizione: funzionante Certificazione = non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina; 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 verificato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audiovideo 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 (doccia) Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: Autonomo con caldaietta esterna 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:	non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Ascensore(impianto)	presente Condizione: Funzionante Certificazioni: da richiedere all'amministratore Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	tipologia: presente nel soggiorno, nella camera Condizioni: Funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

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

[REDACTED] Proprietà per 1/1

descrizione:

Fig. n. 10; Mapp. n. 770, Sub. 149 Cat C/6; classe 5, consistenza 19 mq; posto al piano S1; rendita € 44,16.
VIA FELICE GAIO n. 8/B piano: S1 - Variazione del 09/11/2015 -
Inserimento in visura in visura dei dati di superficie.

Coerenze del box in blocco unico, da nord in senso orario:
proprietà di terzi, corsello box, proprietà di terzi

E' posto al piano interrato
Sviluppa una superficie lorda complessiva di **21,30** mq circa

Caratteristiche descrittive

Pavimenti (componente edilizia): Battuto di cemento

Portone di ingresso (componente edilizia): tipologia: basculante in lamiera
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 Parabiago (MI),

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



- 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		Superficie lorda	Valore medio ponderale	Valore diritto e quota
A		79,00	€ 1.950,00	€ 154.050,00
A.1	Box singolo	a corpo	€ 20.000,00	€ 20.000,00
	Immobile			€ 174.050,00

Appartamento

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:	- € 8.703,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- € 2.500,00
Spese condominiali insolute nel biennio:	- € 871,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

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 **€ 161.976,00**

Rho, li 05/06/2017

Il perito
Ing. Maria Luisa Brusa

Allegati:

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



